Petizione

Scambio di immobili in affitto: Creare certezza giuridica, sfruttare meglio lo spazio abitativo

Approvato dalla sessione dei giovani con 117 contro 3 voti

Anno: 2024
Tema: Politica abitativa
Destinatario: Assemblea federale
Formulario d'immissione: Petizione

Contenuto:

La Sessione federale dei giovani chiede che l'Assemblea federale, in collaborazione con i Cantoni, elabori una base giuridica e un contratto standard per lo scambio di immobili in affitto. Un nuovo articolo del Diritto delle obbligazioni svizzero servirà da base per regolamentare esplicitamento lo scambio di immobili in affito tra privati. Inoltre, la Confederazione e i Cantoni dovrebbero fornire incentivi mirati per promuovere lo scambio di immobili in affitto come strumento per alleggerire il mercato immobiliare.

Motivazione:

Secondo la risposta del Consiglio federale alla mozione 23.3177, invece di modificare l'art. 263 del diritto delle obbligazioni svizzero, dovrebbe servire come base un nuovo articolo di legge che regoli esplicitamente lo scambio di proprieta in affitto tra privati. Gli interessi degli inquilini e dei proprietari devono essere presi in considerazione e salvaguardati e i diritti e gli obblighi esistenti devono essere mantenuti. In particolare, il locatore puo rifiutare lo scambio se subisce svantaggi significativi o se non ci sono motivi rilevanti da parte degli inquilini. Possibili motivi rilevanti possono essere l'eta avanzata o il cambio di posto di lavoro. L'emendamento non incide sulla legge vigente in materia di locazione. Un contratto standard elaborato dal governo federale e dai cantoni, nonche dai gruppi di interesse coinvolti, regola il processo e garantisce che le condizioni esistenti per un immobile in affitto siano mantenute e rilevate direttamente dal nuovo inquilino. In particolare, la procedura di accettazione rimane in vigore. Come ulteriore garanzia, il locatore puo richiedere all'inquilino un certificato di locazione. Lo scopo di questo contratto e quello di ottenere il consenso di entrambe le parti, il locatore e il conduttore. La Confederazione e i Cantoni potrebbero creare incentivi con risorse finanziarie esistenti o di nuova creazione, ad esempio con un fondo, per promuovere questo obiettivo. Il governo federale e i cantoni sono responsabili della definizione di questo aspetto. Si noti inoltre che Svezia, Austria e Paesi Bassi dispongono gia di una base legale per lo scambio di proprieta in affitto. Un esempio e il seguente: Una coppia di anziani vive in un appartamento di 5 stanze e vorrebbe trasferirsi in un appartamento piu piccolo e piu adatto. Tramite una piattaforma di scambio immobiliare trovano un appartamento piu piccolo, che viene affittato da una famiglia che ora ha bisogno di piu spazio. La base giuridica per lo scambio di immobili in affitto descritta sopra offre alla coppia l'opportunita di scambiare il contratto di locazione con la famiglia, ottimizzando la situazione abitativa per entrambe le parti. La creazione di una base giuridica e di un contratto standard per lo scambio di immobili in affitto consente di alleggerirele tensioni del mercato immobiliare e, allo stesso tempo, di migliorare la situazione abitativa e la certezza del diritto sia per i proprietari che per gli inquilini.

Informazioni interessanti sul tema e Documenti

Stato e avanzamento:

Il controllo da parte del forum non è concluso