

La disdetta da parte del locatore

Raramente la disdetta arriva del tutto inaspettata. Ciononostante rappresenta quasi sempre un duro colpo. Prima di buttarsi a capofitto nella ricerca di un nuovo alloggio, conviene esaminare attentamente la disdetta e chiarire se è possibile contestarne la validità o chiedere una prorogazione. Il tempo a disposizione (30 giorni) però non è illimitato e tergiversare può compromettere ogni azione futura.

Quando è valida la disdetta?

Tutti sanno che una disdetta deve essere data per iscritto. Ciò che forse non si sa, è che il locatore deve utilizzare un modulo ufficiale, altrimenti la disdetta non è valida. Nel caso di abitazione familiare ogni comunicazione inviata dal locatore riguardante la cessazione della locazione deve essere notificata separatamente all'inquilino e al suo coniuge. Se la disdetta non è valida per uno dei motivi succitati, non è possibile sfrattare gli inquilini. Si raccomanda però di informare per lettera raccomandata il proprietario della non validità della disdetta.

Scadenze e termini di preavviso

La disdetta deve rispettare le scadenze (Kündigungstermine) e i termini di preavviso (Kündigungsfristen). La scadenza è il giorno in cui il contratto è destinato a finire. Il termine di preavviso, invece, è quel periodo previsto dalla legge che intercorre tra il momento in cui la disdetta è ricevuta e la scadenza. Generalmente scadenze e termini di preavviso vengono fissati dal contratto di locazione. La legge prevede però un termine di preavviso di almeno tre mesi per appartamenti e camere non ammobiliate. Se il contratto non prevede alcuna scadenza valgono quelle previste dall'uso locale.

La disdetta produce i suoi effetti solo se ricevuta, al più tardi, il giorno prima dell'inizio del termine di preavviso. In caso di invio raccomandato, essa è ritenuta ricevuta il giorno del ritiro e, in caso di mancato ritiro, l'ultimo giorno del termine di custodia postale di 7 giorni. Non è possibile quindi impedire lo sfratto, semplicemente tralasciando di ritirare la posta.

Attenzione: se la scadenza o il termine di preavviso non vengono rispettati, la disdetta non è nulla ma rimane valida per la prossima scadenza.

Disdetta abusiva

Il locatore è tenuto ad indicare sul modulo ufficiale le ragioni della disdetta. Una disdetta data perchè l'inquilino fa valere, in buona fede, pretese derivanti dalla locazione, e quindi per motivi vessatori, è da ritenere abusiva e quindi non valida. E' il caso in cui la disdetta arriva dopo che l'inquilino ha contestato per esempio un aumento dell'affitto. Anche una disdetta data allo scopo di imporre una modificazione del contratto sfavorevole all'inquilino non è ammissibile. E' il caso in cui la disdetta viene usata come minaccia mettendo l'inquilino di fronte all'alternativa tra accettare un aumento della pigione o abbandonare l'appartamento. Nel corso di una procedura di conciliazione (Schlichtungsbehörde) o giudiziaria (Mietgericht) promossa contro il locatore, l'inquilino gode per legge di una protezione particolare e non può quindi venir sfrattato. Protetti sono inoltre gli inquilini nel corso dei tre anni che seguono una procedura conclusasi almeno parzialmente con successo.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

Protrazione fino a quattro anni

Se la disdetta non è abusiva all'inquilino rimane comunque la possibilità di chiedere una protrazione (il prolungamento) della locazione.

L'autorità concederà la protrazione all'inquilino se la disdetta causa a lui o alla sua famiglia dei problemi maggiori di quelli che il prolungamento della locazione causa al proprietario. Da caso a caso le ragioni possono essere molto diverse: la difficoltà a trovare un alloggio adatto entro la scadenza contrattuale, l'età avanzata degli inquilini, la lunga durata della locazione, problemi di salute, circostanze finanziarie che permettono di prendere in considerazione solo alloggi a basso prezzo, ecc. La locazione di un'abitazione può essere protratta per un massimo di quattro anni.

Contestazione entro 30 giorni

La contestazione di una disdetta o la domanda di protrazione deve essere presentata all'autorità di conciliazione entro 30 giorni dalla sua ricezione. La procedura è gratuita. Se una disdetta non viene contestata entro tale termine, essa resta irrevocabilmente valida anche se del tutto abusiva! L'autorità di conciliazione (Schlichtungsbehörde/Mietamt) invita inquilino e locatore a comparire ad un'apposita udienza e, in questa sede, propone alle parti un accordo amichevole. A quest'udienza è importante che l'inquilino porti con sé tutti i documenti rilevanti (contratto di locazione, corrispondenza). Se non si riesce a trovare un accordo, l'autorità di conciliazione prende una decisione. Se conferma la validità della disdetta, essa deve verificare d'ufficio la possibilità di una protrazione del contratto. La parte che non accetta la decisione dell'autorità di conciliazione può inoltrare ricorso entro 30 giorni presso il tribunale competente.

L'affitto va sempre pagato puntualmente

Il locatore può dare una disdetta prematura entro 30 giorni (senza rispettare i termini e le scadenze) se l'inquilino non ha pagato la pigione: in questo caso, tuttavia, la disdetta è valida solo se all'inquilino è stata inviata senza successo una diffida scritta di pagamento entro 30 giorni con la minaccia della disdetta prematura. Il locatore può inviare una disdetta prematura anche se, malgrado diffida scritta, l'inquilino persiste a violare gravemente l'obbligo di diligenza o di riguardo nei confronti dei vicini. Attenzione: in caso di disdetta prematura la protrazione è esclusa!