

Esempio pratico - Rifiuto della sublocazione per motivi razzisti**Il caso**

La locataria di un appartamento di tre stanze voleva subaffittare una delle sue camere a una cittadina curda e ne ha informato – come da consuetudine – il locatore, senza tuttavia precisare le origini della futura coinquilina. Dopo che il locatore ha dato il suo consenso, la sublocataria ha comunicato il suo arrivo all'ufficio controllo abitanti del Comune. Poiché la donna non è cittadina europea, l'ufficio le ha chiesto di fornire il consenso scritto del locatore. Quest'ultimo ha rifiutato minacciando la locataria di disdirle il contratto di locazione. La sublocataria ha deciso allora di rinunciare al contratto.

Valutazione giuridica**a) Libera scelta del luogo di residenza**

Secondo l'art. 8 cpv. 2 Cost. nessuno può essere discriminato a causa della sua origine. Questo articolo non vieta qualsiasi distinzione basata sui criteri in esso menzionati, ma ci si può appellare in caso di sospetto di una differenziazione inammissibile. Le disparità risultanti dalla distinzione devono essere sorrette da una giustificazione oggettiva (cfr. DTF 138 I 205, consid. 5.4).

Nel presente caso, l'ufficio controllo abitanti prevede una procedura di notifica di arrivo distinta per i cittadini dell'UE e quelli di Paesi terzi. Questa procedura fa una distinzione in base all'origine delle persone e deve pertanto fondarsi su validi motivi per non violare il diritto di non discriminazione sancito dall'art. 8 cpv. 2 della Costituzione federale.

La legge federale sugli stranieri (LStr), che si applica agli stranieri che non beneficiano dell'Accordo sulla libera circolazione delle persone tra la Svizzera e l'UE (ALC) o di un altro trattato internazionale concluso dalla Svizzera (art. 1 LStr), non obbliga uno straniero titolare di un permesso di dimora o di domicilio a chiedere il consenso del suo locatore per cambiare Comune nel Cantone in cui è autorizzato a soggiornare o per cambiare Cantone. In quest'ultimo caso deve chiedere un'autorizzazione al Cantone di destinazione, che tuttavia può negarla soltanto nei casi previsti dalla legge.

Nel presente caso, la richiesta del Comune ai cittadini dei Paesi che non fanno parte dell'UE di fornire il consenso del proprio locatore non ha alcuna giustificazione oggettiva né si fonda su una base legale. È contraria all'art. 8 cpv. 2 Cost. e quindi discriminatoria.

b) Consenso del locatore alla sublocazione

Conformemente all'art. 262 CO, il locatario può sublocare in tutto o in parte la cosa locata con il consenso del locatore (cpv. 1). Quest'ultimo può negare il consenso soltanto se il locatario rifiuta di comunicargli le condizioni della sublocazione, se queste, comparate con quelle del contratto principale di locazione, sono abusive o se la sublocazione gli causa un pregiudizio essenziale. Negare il consenso alla sublocazione per altri motivi non è pertanto ammesso.

Nel presente caso, la ragione del rifiuto era la nazionalità o l'etnia della sublocataria, il che costituisce un motivo discriminatorio contrario all'ordinamento giuridico svizzero.

Risoluzione della controversia

a) Reclamo al servizio di mediazione o all'autorità di vigilanza

Dopo aver accertato che nel suo Comune non c'è un servizio di mediazione, la locataria ha denunciato la pratica illegale all'organo superiore del servizio in questione, conformemente alla legislazione comunale e cantonale applicabile. L'autorità amministrativa competente ha constatato un interesse pubblico preponderante a esaminare il reclamo e ha aperto un'inchiesta.

Secondo il rapporto d'inchiesta, la richiesta del Comune di fornire il consenso del locatore per la registrazione della sublocataria curda non è conforme al diritto e costituisce di fatto una discriminazione ai sensi dell'art. 8 cpv. 2 Cost. L'ufficio controllo abitanti ha dovuto rivedere le proprie direttive interne.

Occorre tenere presente che i passi intrapresi presso l'organo superiore (o l'autorità di vigilanza) non hanno effetto sospensivo sulla decorrenza dei termini previsti dal procedimento civile.

b) Procedimento civile

Se il locatore avesse disdetto il contratto di locazione, la locataria avrebbe potuto opporvisi dinanzi alle autorità civili competenti. Queste ultime avrebbero constatato che il locatore aveva dato inizialmente il proprio consenso, ma che poi lo ha negato quando è venuto a conoscenza dell'origine della sublocataria. Un motivo, questo, non menzionato nella legge e quindi discriminatorio. L'autorità avrebbe annullato la disdetta del locatore perché contraria alle regole della buona fede conformemente all'art 271 cpv. 1 CO.

Procedura proposta

Considerati i diversi approcci possibili, i giovani lesi hanno tutto l'interesse a rivolgersi quanto prima a un consultorio o a un giurista specializzato.