



Promemoria concernente i moduli di candidatura per la locazione di un'abitazione

(pubblicato il 19.06.2024, adeguato il 15.07.2025)

La raccolta di dati sui potenziali locatari è di principio autorizzata, sempre che tali informazioni siano adeguate per la scelta secondo criteri oggettivi di un inquilino idoneo.

La raccolta di dati da parte di un proprietario o di un'agenzia immobiliare riguardanti persone interessate alla conclusione di un contratto di locazione costituisce un trattamento di dati personali conformemente alla legge federale sulla protezione dei dati (LPD). Una tale raccolta deve permettere al locatore di scegliere il locatario più idoneo fra i candidati alla locazione. In generale, il proprietario o l'agenzia immobiliare ottiene queste informazioni grazie a un modulo che deve essere compilato personalmente dalle persone interessate dopo aver visitato l'abitazione. In un simile contesto occorre domandarsi quali informazioni abbia il diritto di richiedere il locatore.

Le informazioni che devono essere fornite nel modulo possono infatti ledere la sfera privata delle persone interessate; è il caso in particolare quando la raccolta di dati viola uno dei principi generali della LPD – quali il principio della proporzionalità o dello scopo – oppure quando riguarda dati personali degni di particolare protezione. Una lesione della personalità è lecita solo se la persona interessata ha dato il proprio consenso o se è giustificata da un interesse preponderante pubblico o privato oppure dalla legge. Se il locatore non può appellarsi a un motivo giustificativo, le informazioni richieste devono essere considerate illegittime e non sono quindi ammesse.

Motivi giustificativi

I motivi giustificativi che possono legittimare – secondo la LPD – la raccolta di dati presso le persone interessate a concludere un contratto di locazione sono: il consenso dell'interessato, un interesse preponderante privato o pubblico oppure la legge.

Consenso

Comunicando le loro informazioni personali, per esempio mediante un modulo, le persone interessate accettano in modo implicito che i loro dati siano trattati per la procedura di selezione effettuata dal locatore. Per essere valido quale motivo giustificativo, il consenso dev'essere *libero e informato*. Tuttavia, data la concorrenza che esiste fra i candidati interessati a una locazione, le persone alla ricerca di un'abitazione sono limitate nella loro libertà di esprimere un eventuale rifiuto a fornire determinati dati in vista della conclusione del contratto. Infatti, in caso di rifiuto, il candidato sarebbe posto immediatamente in una posizione sfavorevole rispetto agli altri candidati, compromettendo le sue possibilità di ottenere l'abitazione. Inoltre, alcuni locatori dichiarano di non tenere in considerazione i moduli incompleti.

Dal momento che, considerate le circostanze, i candidati non sono veramente liberi di scegliere se fornire o meno le informazioni richieste, si deve essere cauti nel ritenere che il consenso sia stato fornito liberamente.

Interesse preponderante privato

Il locatore può far valere un *interesse preponderante privato* sempre che le informazioni richieste

siano in relazione con la conclusione del contratto di locazione. I dati raccolti dovranno servire direttamente al locatore affinché possa scegliere fra i candidati il futuro

inquilino. L'interesse del locatore a ottenere questi dati dovrà inoltre prevalere sull'interesse del potenziale locatario a proteggere la sua sfera privata (ponderazione degli interessi).

Legge

La *legge* può consentire una raccolta di dati o esigerla in relazione ad altri obblighi che essa prevede. Per esempio, la legislazione del relativo Comune o Cantone può obbligare il locatore a trasmettere i dati del nuovo locatario al controllo abitanti. In questo caso, il legislatore stesso ha proceduto a una ponderazione degli interessi stabilendo che nella fattispecie sussiste un interesse preponderante pubblico. Da notare che l'obbligo legale di annuncio al controllo abitanti riguarda soltanto il locatario scelto definitivamente e non tutti i candidati interessati all'alloggio.

Principi generali della protezione dei dati (esempi)

Il locatore che raccoglie o tratta i dati personali dei candidati a una locazione dovrà badare al rispetto dei principi generali della protezione dei dati, ossia ai principi di liceità, buona fede o trasparenza, proporzionalità del trattamento, scopo e anche sicurezza dei dati.

Conformemente al **principio di liceità**, qualsiasi trattamento di dati personali deve rispettare l'ordinamento giuridico in vigore. Una raccolta di dati è ritenuta illecita quando viola le norme legali, ad esempio quelle del Codice penale (ottenimento di dati sotto minaccia, mediante astuzia o violenza) o del diritto in materia di locazione.

Esempio: secondo l'articolo 254 CO, un *negozio abbinato, in rapporto con la locazione* di locali d'abitazione o commerciali è nullo se la conclusione o la continuazione della locazione viene subordinata a questo negozio. L'agenzia immobiliare non ha di conseguenza il diritto di chiedere a un potenziale locatario se è disposto a concludere un contratto di assicurazione presso la stessa agenzia.

Il **principio della buona fede o trasparenza** esige fra l'altro che la persona interessata sappia o possa riconoscere quali dati sono raccolti e per quali scopi. La raccolta di dati all'insaputa della persona interessata è contraria a questo principio.

Esempio: la raccolta di informazioni presso terzi (referenze) all'insaputa del potenziale locatario viola il principio della buona fede. Non è necessario il consenso esplicito, ma il locatario deve essere informato in modo chiaro, nel modulo stesso o nella dichiarazione sulla protezione dei dati, che i dati di contatto del precedente locatore o del datore di lavoro possono essere utilizzati per contattare gli stessi al fine di ottenere delle referenze. Naturalmente i locatari devono essere liberi di fornire o meno delle referenze.

Il **principio dello scopo** prescrive che i dati possano essere trattati soltanto per lo scopo indicato al momento della loro raccolta, previsto dalla legge o risultante dalle circostanze. I dati raccolti devono permettere al locatore di selezionare fra i candidati il locatario adeguato per una determinata abitazione. Il locatore non è quindi autorizzato a utilizzare i dati raccolti in questo modo per fini diversi – tranne nel caso in cui vi sia un motivo giustificativo.

Esempio: la trasmissione dei dati forniti dal candidato ad altre agenzie o la loro utilizzazione per la locazione di altre abitazioni (p. es. iscrizione in una lista d'attesa) è ammessa solo con il consenso dell'interessato.

Quali dati possono essere raccolti dipende anche dal contesto in cui avviene la loro raccolta: le informazioni necessarie differiscono se il candidato all'alloggio compila un modulo di candidatura per la locazione di una determinata abitazione o se s'iscrive per esempio in una *lista d'attesa* (nel caso della lista d'attesa solitamente è il candidato stesso a fornire le caratteristiche desiderate dell'alloggio). Il momento della raccolta dei dati può quindi essere determinante.

Esempio: i documenti atti a permettere di verificare i dati forniti dal potenziale locatario mediante il modulo di candidatura, per esempio la copia della carta d'identità o dei conteggi di salario, possono in linea di principio essere richiesti solo al locatario selezionato al momento della stipulazione del contratto.

Esistono pure *circostanze particolari* – quali le peculiarità di un immobile – per cui la raccolta di altre informazioni può rendersi necessaria per verificare l'adeguatezza del candidato a un contratto di locazione.

Esempio: gli alloggi sussidiati possono di principio essere locati solo a determinate condizioni (numero minimo di persone per una superficie data, salario massimo ecc.). In questo caso si potranno richiedere informazioni supplementari allo scopo di accertare se il candidato alla locazione soddisfa i criteri di selezione. Le domande poste devono permettere un esame oggettivo di queste condizioni.

Conformemente al **principio di proporzionalità**, il locatore può raccogliere e trattare soltanto i dati che sono adeguati, ma anche oggettivamente necessari per raggiungere lo scopo (legittimo) perseguito, fermo restando che il rapporto fra lo scopo ricercato e il metodo impiegato deve essere ragionevole e i diritti delle persone interessate devono essere il più possibile tutelati. All'occorrenza, il locatore può dunque richiedere soltanto i dati personali che sono in relazione diretta con la conclusione o l'esecuzione del contratto di locazione e la cui raccolta non pregiudichi inutilmente o in modo smisurato la vita privata delle persone interessate.

Esempio: il locatore deve potersi accertare che il locatario disponga delle risorse necessarie per pagare la pigione. Entro questi limiti potrà richiedere informazioni sulla situazione finanziaria del potenziale locatario, ad esempio i dati relativi al reddito nel modulo stesso o una copia dell'estratto del registro delle esecuzioni. Domande puntuali relative a riserve di proprietà sul mobilio, a contratti di leasing, di vendita a rate o di piccolo credito, a pignoramenti del salario ecc. non sono ammesse poiché forniscono soltanto indicazioni parziali sulla situazione finanziaria.

Il trattamento di dati deve rispondere a un *bisogno effettivo* e non teorico o relativamente remoto. Qualsiasi raccolta di dati che non sia indispensabile alla scelta del locatario o alla conclusione o esecuzione del contratto di locazione è contraria al principio di proporzionalità.

Esempio: la richiesta sistematica a terzi di *referenze* non è consentita; è possibile chiedere referenze unicamente riguardo alle persone che entrano in linea di conto per la scelta finale. Inoltre, il locatore può interpellare soltanto le persone menzionate nella rubrica relativa alle referenze e unicamente allo scopo di avere una conferma riguardo alle indicazioni fornite nel modulo di candidatura.

Anche la *durata di conservazione* può violare il principio di proporzionalità quando risulta eccessiva rispetto a quanto necessario ai fini del trattamento (aspetto temporale del principio di proporzionalità).

Esempio: una volta firmato il contratto di locazione con il locatario definitivamente scelto, il locatore dovrà distruggere i moduli di candidatura compilati dagli altri candidati all'alloggio, ivi compresi tutti gli allegati (ad es. copia dell'estratto del registro delle esecuzioni), a meno che non vi sia una giustificazione particolare (p. es. iscrizione in una lista d'attesa con il consenso del potenziale locatario).

Sicurezza dei dati: i dati personali devono essere protetti contro qualsiasi trattamento non autorizzato mediante misure organizzative e tecniche adeguate. Occorre in particolare vigilare affinché i dati dei potenziali locatari siano accessibili unicamente alle persone preposte alla scelta del futuro locatario. Questa cerchia di persone dovrà essere il più possibile ristretta. Una volta data in locazione l'abitazione, i dati degli altri candidati dovranno essere distrutti in tempi brevi.

Quali dati personali possono essere chiesti?

Per valutare l'ammissibilità o meno delle domande poste alle persone interessate a prendere in locazione un'abitazione, occorre esaminare, *caso per caso*, se la raccolta di dati lede la personalità degli interessati e, in tal caso, se vi è un motivo giustificativo che legittimi tale operazione.

L'IFPDT parte dal presupposto che la procedura di candidatura per un'abitazione in locazione si suddivida generalmente in due fasi. In una prima fase gli interessati si candidano compilando il modulo di candidatura standard per l'abitazione oggetto dell'annuncio. Sulla base delle candidature pervenute, l'amministrazione o il proprietario sceglie uno o più candidati idonei alla stipula del contratto di locazione.

Se necessita di informazioni più dettagliate su determinati aspetti e, in particolare, di documenti giustificativi per le indicazioni fornite nel modulo (p. es. la copia di un documento di legittimazione o documenti giustificativi del reddito indicato), il locatore può richiederli in una seconda fase ai candidati preselezionati. In questa fase vengono anche richieste eventuali referenze da parte di datori di lavoro o precedenti locatori. Per la stesura del contratto di locazione, il locatore può raccogliere ulteriori informazioni necessarie, come l'esistenza di un rappresentante legale, le coordinate bancarie del locatario o la prova della conclusione di un'assicurazione mobilia domestica.

È sproporzionato richiedere fin da subito a un numero spesso elevato di candidati a un'abitazione i documenti giustificativi relativi a tutte le informazioni fornite nel modulo di candidatura. Dal momento che le informazioni sono già richieste nel modulo, i documenti giustificativi servono al massimo a confermarle (p. es. dati personali o tipo di permesso di soggiorno) o a precisarle (p. es. indicazioni dettagliate sul reddito). Il locatore non ha bisogno di ottenere queste informazioni da tutti i candidati. Le informazioni che è ammesso richiedere nel modulo costituiscono una base sufficiente per effettuare una selezione garantendo al contempo il rispetto dei diritti della personalità dei candidati.

Di seguito sono passate in rassegna, secondo la loro ammissibilità *di principio*, le categorie di informazioni che i locatori chiedono *di norma* ai candidati a un'abitazione. Questa lista non ha la pretesa di essere esaustiva, ma piuttosto di elencare le informazioni che sono generalmente richieste nei moduli di candidatura spiegando in quale misura sono ammesse.

Informazioni personali

Ovviamente è ammissibile chiedere **dati relativi all'identità** come pure i dati di contatto delle persone che sottoscriveranno il contratto di locazione in qualità di parti contraenti o di garanti (nome e cognome, data di nascita, indirizzo, numero di telefono).

Le domande relative allo stato civile, alla religione o alla nazionalità dei candidati all'alloggio *non* sono per principio ammesse, poiché non sono in generale pertinenti *ai fini della scelta* del futuro inquilino.

Nella procedura di candidatura la domanda in merito allo **stato civile** non è proporzionata in quanto non è necessaria per valutare l'idoneità di un candidato. Di norma questa domanda serve a chiarire se un'abitazione fungerà da abitazione familiare, poiché in tal caso si applicano norme speciali in materia di locazione. Tuttavia, questa domanda specifica può essere formulata separatamente nel modulo. La richiesta dello stato civile non è un criterio adeguato ai fini della scelta del futuro inquilino e spesso va oltre il necessario, poiché nei moduli vengono regolarmente indicati anche stati civili come «celibe», «vedovo» o «divorziato». Inoltre, le indicazioni relative allo stato civile possono comportare, a determinate condizioni, il trattamento di dati relativi alla sfera intima (orientamento sessuale) e quindi di dati degni di particolare protezione.

I dati riguardo alla **religione**, che sono altresì dati degni di particolare protezione, non sono necessari per la scelta del locatario. In assenza di obblighi di legge o statutari in tal senso, l'IFPDT ritiene che

non sussista alcuna base per la raccolta di questa informazione.

La domanda in merito alla **nazionalità** e quella relativa al **luogo di origine** possono costituire motivo di discriminazione. Per contro, è consentito chiedere ai candidati se possiedono la cittadinanza svizzera o quella di un altro Paese nel contesto della domanda in merito al tipo di **permesso di soggiorno** e alla sua data di scadenza poiché la durata del permesso di soggiorno può incidere sulla durata del contratto di locazione. Inoltre, in questo contesto il locatore deve adempiere una serie di obblighi stabiliti dalla legge federale sugli stranieri e la loro integrazione (LStrI; RS 142.20). La domanda in merito al permesso di soggiorno fornisce già la risposta riguardo alla nazionalità svizzera o estera del candidato. Non si riscontra nessun ulteriore interesse del locatore a conoscere la nazionalità del potenziale locatario già nella prima fase di selezione.

La copia di un **documento di legittimazione** (p. es. copia del documento d'identità o del permesso di soggiorno) potrà essere richiesta al candidato definitivamente scelto *al momento della preparazione del contratto di locazione*, sempre che permetta di *verificare* le informazioni fornite nel modulo di candidatura.

Referenze

Con il consenso della persona interessata è permesso raccogliere informazioni in merito alle referenze. Tale consenso non deve essere fornito esplicitamente, ma per l'interessato deve risultare chiaro che comunicando i dati di contatto del datore di lavoro o del suo attuale locatore sta acconsentendo anche alla raccolta di referenze da tali persone. Se il campo in cui inserire i dati di contatto dell'attuale locatore è contrassegnato come obbligatorio senza segnalare in modo sufficientemente chiaro che compilandolo si sta acconsentendo alla presa di contatto, il consenso non può essere considerato valido. Il locatore potrà contattare le persone indicate come referenze soltanto se il potenziale locatario entra seriamente in considerazione per la scelta finale e dovrà limitarsi a chiedere loro conferma delle informazioni fornite dalla persona interessata.

Informazioni finanziarie e solvibilità

Il locatore può esigere informazioni sulla situazione finanziaria e sulla solvibilità dei candidati alla locazione allo scopo di esaminare se le loro risorse finanziarie possono coprire la pigione. Parimenti è ammissibile informarsi sulla **professione** o sull'attività esercitata dalle persone che firmeranno, o firmeranno congiuntamente, il contratto di locazione e sul loro **datore di lavoro**. Per contro, queste indicazioni non possono essere raccolte riguardo ad altre persone che non sottoscrivono il contratto di locazione, dato che non influiscono sul rischio finanziario che il locatore corre.

Il locatore deve poter verificare in particolare che il **reddito** del locatario o dei suoi eventuali garanti siano sufficienti a pagare la pigione. Egli dovrà tuttavia accontentarsi di un'informazione generica circa il reddito annuo approssimativo dei potenziali locatari (p. es. secondo fasce di reddito fino a un massimo che, salvo per le pigioni molto elevate, non dovrebbe superare 150 000 franchi).

- Il candidato selezionato può essere chiamato a presentare documenti giustificativi come prova del reddito indicato, ad esempio un certificato di salario o singoli conteggi dello stipendio, non appena si concretizza la conclusione del contratto.
- Sono parimenti ammesse le domande concernenti **esecuzioni in corso e attestati di carenza beni** dei candidati alla locazione o dei loro garanti. La domanda d'informazioni deve limitarsi tuttavia ad attestati di carenza beni degli ultimi cinque anni, ciò che corrisponde al termine di consultazione prescritto dalla legge federale sulla esecuzione e sul fallimento (LEF).

È consentito richiedere una copia dell'estratto del registro delle esecuzioni a tutti gli interessati all'alloggio; le copie di tutti i candidati scartati dovranno essere distrutte al termine della procedura di locazione insieme alla documentazione di candidatura.

Se necessario, l'originale dell'estratto del registro delle esecuzioni può essere richiesto al candidato selezionato in una seconda fase, non appena si concretizza la conclusione del contratto.

Informazioni sulla situazione abitativa attuale

Per quanto riguarda la **situazione abitativa** al momento della domanda di locazione, non è ammesso chiedere la durata della locazione o l'importo attuale della pigione, come confermato dalla Commissione federale della protezione dei dati nella sua sentenza del 28 agosto 2003 (cfr. [GAAC 68.153](#)). È tuttavia legittimo che il locatore disponga d'informazioni relative ai **problemi importanti sorti nel corso della durata del contratto di locazione**. Il locatore può chiedere di conseguenza se il contratto precedente è stato disdetto dal locatore e, in tal caso, per quale motivo.

Per quanto riguarda l'utilizzazione della futura abitazione, è ammesso chiedere **quante persone** la occuperanno e se sarà prevista per **uso familiare**. Se la legge o il contratto di locazione prescrive un **uso determinato** dell'abitazione (p. es. divieto di uso a fini commerciali) il locatore può semplicemente formulare un'osservazione in tal senso e prevederlo nelle regole di casa.

Animali domestici, strumenti musicali e fonti di rumore

Per quanto riguarda gli aspetti relativi allo **stile di vita dei candidati** a un alloggio, il locatario è tenuto in ogni caso (per legge) ad avere nei confronti delle persone che vi abitano e dei vicini il rispetto che è loro dovuto e ad evitare rumori eccessivi. Inoltre, con la sua firma il locatario accetta anche le regole di casa.

- In pratica, sovente il locatore si informa circa la **presenza di animali domestici**. Questa domanda, di per sé pertinente, va relativizzata quando gli animali sono di piccola taglia, per esempio criceti o pesci rossi.
- Benché la domanda sia generalmente considerata non problematica, il locatore dovrebbe informarsi sulla presenza di **strumenti musicali** soltanto se oggettivamente necessario (p. es. quando, a causa della pessima isolamento fonica di un immobile, occorre verificare se lo stile di vita del potenziale locatario può disturbare).