



Comunicato stampa

Data: 8 dicembre 2020

Aumento delle procedure di conciliazione in materia di locazione e affitto con differenze cantonali

Le misure per combattere il coronavirus e il ribasso del tasso ipotecario di riferimento dal 3 marzo 2020 hanno avuto ripercussioni diverse sulle procedure di conciliazione in materia di locazione e affitto. Mentre a livello nazionale nella prima metà del 2020 è stato avviato un numero maggiore di procedure di conciliazione rispetto al semestre precedente (13 750 nuove procedure rispetto alle 12 877 del secondo semestre del 2019), in alcuni Cantoni si è registrata la tendenza contraria. Nel raffronto su più anni il valore rimane entro il quadro usuale. Nel primo semestre del 2020 sono stati trattati 11 840 casi, 1419 in meno rispetto al semestre precedente.

L'aumento delle nuove procedure di conciliazione può essere dovuto a vari motivi. Soprattutto il ribasso del tasso ipotecario di riferimento nei contratti di locazione dall'1,5 all'1,25% avvenuto il 2 marzo 2020 potrebbe aver svolto un ruolo in tal senso. Non è inusuale che nel semestre successivo a un ribasso del tasso ipotecario di riferimento si assista a un aumento delle nuove richieste. In parte queste ultime potrebbero essere anche legate alle pigioni commerciali. Nella statistica non viene tuttavia fatta alcuna distinzione tra pigioni per i locali d'abitazione e pigioni per i locali commerciali. Dal 2015 il numero delle nuove richieste di procedure di conciliazione è sempre stato compreso tra le 12 700 e le 17 618.

Nell'andamento delle richieste di procedure di conciliazione si possono notare delle differenze cantonali. Le nuove richieste sono aumentate soprattutto nei Cantoni di Zurigo, Basilea Campagna e Basilea Città. Nei Cantoni di Ginevra e di Argovia sono invece diminuite rispetto al semestre precedente.

Nel corso del primo semestre sono state gestite complessivamente 19 704 procedure. In 6463 casi è stata raggiunta un'intesa tra le parti per confronto, acquiescenza o

desistenza, il che corrisponde a una percentuale del 54,6% delle 11 840 procedure concluse.

Nel 13,4% dei procedimenti, ossia in 1587 casi, la conciliazione è fallita, provocando la consegna dell'autorizzazione ad agire.

Nel periodo di riferimento sono state accolte dalle parti 391 proposte di giudizio. La quota dei casi risolti è del 3,3%. Sono state invece rifiutate 170 proposte di giudizio, equivalenti all'1,4% dei casi risolti, il che ha a sua volta portato al rilascio dell'autorizzazione ad agire.

In 63 controversie patrimoniali fino a un valore litigioso di 2000 franchi, vale a dire nello 0,5% dei casi risolti, è stata emanata una decisione diretta.

3166 casi sono stati risolti diversamente per ritiro, non entrata in materia, mancanza di oggetto o trasmissione a un tribunale arbitrale; essi rappresentano il 26,7% dei casi risolti.

Nei casi di controversie di diritto civile, la procedura decisionale è preceduta da un tentativo di conciliazione davanti a un'autorità di conciliazione. Per le controversie in materia di locazione e affitto di abitazioni e di locali commerciali, l'autorità di conciliazione è composta da una persona indipendente, che ne assume la presidenza, e da un numero uguale di rappresentanti dei locatari e dei locatori. La procedura è retta dal Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC).

Ulteriori informazioni:

www.ufab.admin.ch > Diritto di locazione > Statistica sulle procedure di conciliazione

Contatto:

Cipriano Alvarez, capo Diritto, cipriano.alvarez@bwo.admin.ch, tel. 058 480 91 30

Allegati: 2 tabelle
 7 grafici