

## Comunicato stampa

Berna, il 7 giugno 2021

# La decisione del Tribunale federale rafforza l'orientamento al mercato del diritto di locazione

**Il Tribunale federale ha chiarito la sua giurisprudenza sul carattere abusivo della pigione iniziale. L'Associazione Svizzera inquilini (ASI) critica fortemente questa decisione che fa pesare il fardello della prova più duramente sugli inquilini, per i quali sarà più difficile dimostrare che le pigioni sono effettivamente abusive. Con questa decisione, il Tribunale federale rafforza l'orientamento al mercato nel diritto di locazione.**

Il presidente dell'ASI, Carlo Sommaruga, commenta: «La decisione del Tribunale federale rafforza ancora la posizione della parte dei proprietari nel diritto di locazione. Con la revisione della giurisprudenza attuale sul fardello della prova, l'applicazione da parte dei proprietari del criterio delle pigioni nel quartiere è facilitata.».

### Ribaltamento dell'onere della prova

In questa decisione, il Tribunale federale ha chiarito la sua giurisprudenza sulla questione di sapere quale parte – proprietari o inquilini – deve provare, in caso di controversia, se una pigione iniziale per un vecchio edificio sia abusiva in confronto alle pigioni nel quartiere o nella località. Il padrone di casa può ora fornire una prova parziale che la pigione non è abusiva durante un precedente contratto di locazione a lungo termine e quindi invertire la presunzione che questa sia abusiva a causa di un forte aumento tra la precedente e quella nuova. Invece, l'inquilino deve fornire la prova completa che la pigione è più alta di quelle del quartiere. Carlo Sommaruga aggiunge: «Mentre gli inquilini non hanno accesso ai prezzi delle pigioni delle altre abitazioni del quartiere, è praticamente impossibile in questi casi dimostrare che la pigione è abusiva.».

### Tendenza sfavorevole agli inquilini

Con questa decisione, il Tribunale federale facilita l'applicazione del criterio delle pigioni nel quartiere e nella località per la parte proprietaria e rafforza in questo modo l'orientamento al mercato del diritto di locazione. Carlo Sommaruga prosegue: «A nostro parere, la decisione va nella direzione sbagliata. Le pigioni continuano ad aumentare nonostante il calo del costo della vita e dei tassi ipotecari sempre più bassi. In realtà, le pigioni dovrebbero essere più basse già da molto tempo.» Sommaruga conclude: «Questa decisione fa parte di una

tendenza sfavorevole agli inquilini da parte del Tribunale federale, ciò si evince anche dalla recente giurisprudenza sul reddito netto.».

Link:

Decisione del Tribunal federale del **6 maggio 2021 (4A\_183/2020) (in tedesco)**

[https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?highlight\\_docid=aza%3A%2F%2F06-05-2021-4A\\_183-2020&lang=de&zoom=&type=show\\_document](https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?highlight_docid=aza%3A%2F%2F06-05-2021-4A_183-2020&lang=de&zoom=&type=show_document)