

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Losanna 14

Incarto n. 211.1/17\_2022

Losanna, 7 giugno 2022

## Comunicato stampa del Tribunale federale

Sentenze ([4A 247/2021](#), [4A 554/2021](#))

### Fissazione giudiziale della pigione iniziale per abitazioni situate in vecchi immobili

***Il Tribunale federale precisa la sua giurisprudenza sulla fissazione giudiziale della pigione iniziale di un'abitazione situata in un immobile vecchio, quando la pigione convenuta si presume abusiva e non esistono né abitazioni paragonabili né statistiche ufficiali per determinare il canone usuale nella località o nel quartiere. Esso conferma una decisione del Tribunale cantonale vodese. In un'ulteriore sentenza il Tribunale federale riassume la sua giurisprudenza sulla disdetta data dal conduttore in vista di lavori di ristrutturazione.***

I due nuovi inquilini di un'abitazione di quattro vani situata in un immobile edificato negli anni 1960 in riva al lago a Montreux (VD) hanno contestato la pigione iniziale convenuta di fr. 2'280.- netti in quanto abusiva. Hanno preteso la riduzione dell'affitto a fr. 1'467.-. Il precedente conduttore pagava fr. 1'562.-. Dopo avere svolto un sopralluogo, il Tribunale competente in materia di locazione del Canton Vaud ha fissato la pigione in fr. 1'800.-, importo confermato dal Tribunale cantonale vodese.

Il Tribunale federale respinge il ricorso degli inquilini. La pigione di un'abitazione situata in un vecchio immobile non è di principio abusiva se corrisponde ai canoni usuali nella località o nel quartiere. Tale aspetto deve essere verificato sulla base di statistiche ufficiali o di cinque oggetti paragonabili. Secondo la giurisprudenza una pigione si

presume abusiva se supera chiaramente il 10 % di quanto pagato dal precedente conduttore (massiccio aumento), senza che ciò possa essere spiegato con l'evoluzione del tasso di interesse di riferimento o con l'indice svizzero dei prezzi al consumo. Ciò si verifica nel caso concreto. Il conduttore non è quindi riuscito a ribaltare questa presunzione. In un caso del genere compete al giudice fissare la pigione iniziale ammissibile. Il Tribunale federale in una sentenza precedente ha stabilito che in assenza di prove in merito fornite dalle parti era conforme al diritto federale fondarsi sulla pigione pagata dal precedente inquilino. Precisando la sua giurisprudenza, il Tribunale federale giunge ora alla conclusione che ciò non deve necessariamente essere il caso. Occorre fondarsi sulla pigione versata dal precedente conduttore se non ci sono affatto prove. Se invece vi sono altre basi – le quali non devono necessariamente provenire dalle parti – come statistiche cantonali o comunali, il giudice può tenerne conto per fissare la pigione, anche se non sono sufficientemente differenziate. Nella fattispecie, il Tribunale cantonale vodese si è fondato sulle statistiche dell'Ufficio federale di statistica. Queste statistiche non sono sufficientemente dettagliate per stabilire la pigione usuale nella località o nel quartiere. I giudici cantonali potevano tuttavia ponderare i valori derivanti da queste statistiche alla luce delle caratteristiche concrete dell'abitazione, della pigione versata dal precedente conduttore nonché della loro conoscenza del mercato locale e della loro esperienza. La fissazione giudiziale della pigione a fr. 1'800.- non è quindi censurabile.

In un'altra sentenza il Tribunale federale riassume la sua giurisprudenza sulla disdetta data dal conduttore in vista di lavori di ristrutturazione. È giunto alla conclusione che la disdetta nel caso concreto non era abusiva. In particolare, il Tribunale cantonale vodese poteva ritenere che il conduttore avesse effettivamente l'intenzione di eseguire lavori di ristrutturazione e che tali lavori rendessero necessaria l'uscita dell'inquilino.

**Contatto:** Peter Josi, Incaricato per i media  
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00  
E-mail: [presse@bger.ch](mailto:presse@bger.ch)

**Osservazione:** Il comunicato stampa serve all'informazione del pubblico e dei media. Le formulazioni ivi contenute possono differire dal testo della sentenza. Per la giurisprudenza fa unicamente fede il testo della sentenza scritta.

Le sentenze saranno consultabili a partire dalle ore 13:00 del 7 giugno 2022 sul sito [www.tribunale-federale.ch](http://www.tribunale-federale.ch): *Giurisprudenza > Giurisprudenza (gratuito) > Altre sentenze dal 2000 > inserendo [4A\\_247/2021](#) o [4A\\_554/2021](#).*