



Introduzione

Quadro giuridico

Ambiti di vita

Risoluzione
extragiudiziale delle
controversieInformazioni per i
consultoriDefinizioni e
bibliografia

Guida giuridica per vittime di discriminazione razziale

Ambiti di vita

Alloggio e vicinato

Disdetta discriminatoria

Modi di procedere e vie legali in caso di locatore privato (<https://www.rechtsratgeber-rassismus.admin.ch/i277.html>)

Modi di procedere e vie legali in caso di locatore privato

Per intentare con successo un'azione legale per disdetta discriminatoria bisogna poter produrre le prove e/o avere dei testimoni.

Raccomandazione generale: è consigliabile raccogliere sin dall'inizio il maggior numero possibile di prove (p. es. corrispondenza, appunti di colloqui e indirizzi di eventuali testimoni), stampare e mettere al sicuro i mezzi di prova scritti. **Attenzione:** le registrazioni di conversazioni e le riprese video effettuate di nascosto sono punibili e non possono essere utilizzate come prova.

Possibili modi di procedere

Nullità di una disdetta verbale

Una disdetta *verbale* è nulla (combinato disposto degli *art.266l* e *266o* CO) e non esplica alcun effetto, nemmeno se non la si contesta. Poiché potrebbe rappresentare un abuso lasciar credere al locatore che la disdetta sia valida, bisognerebbe comunque sempre contestarla.

Richiedere la motivazione della disdetta

Conformemente all'*art. 271* cpv.* 2* CO, su richiesta la disdetta deve essere motivata. Anche se il locatore rifiuta od omette di fornire le motivazioni, la disdetta resta comunque valida. In questo caso, però, l'onere della prova in un eventuale procedimento giudiziario è a suo carico. La comunicazione delle motivazioni non è soggetta a una particolare forma e può avvenire tramite il modulo di disdetta, con uno scritto a parte oppure verbalmente (p. es. dinanzi all'autorità di conciliazione).

Processo civile

Tentativo di conciliazione (contestazione della disdetta e protrazione del rapporto di locazione)

Secondo l'*art.197* CPC il procedimento ordinario deve essere preceduto da un tentativo di conciliazione. La persona che intende contestare la disdetta deve presentare la richiesta all'autorità di conciliazione entro 30 giorni dal ricevimento (*art.273* CO). Se l'oggetto locato funge da abitazione familiare, la disdetta può essere contestata anche dal coniuge o dal partner convivente, anche se questi non è controparte del contratto di locazione (*art.273a* CO).

Contemporaneamente alla contestazione della disdetta va richiesta anche la prorogazione del contratto (art.272 segg. CO). Qualora respinga la contestazione della disdetta, l'autorità di conciliazione esamina d'ufficio se la locazione possa essere protratta (art.273 cpv.5 CO).

L'autorità di conciliazione tenta di indurre le parti a un'intesa che scongiuri il processo. La procedura si svolge senza formalità ed è confidenziale. L'udienza ha luogo entro due mesi dal ricevimento dell'istanza. Le spese della procedura sono di norma a carico dell'attore (art.207 CPC; per le eccezioni cfr. art.113 CPC). Se non si giunge a un accordo, l'autorità di conciliazione rilascia l'autorizzazione ad agire e il processo continua secondo la procedura ordinaria. Maggiori informazioni sulla procedura di conciliazione (in tedesco).

Procedura ordinaria (ricorso al giudice contro la decisione negativa dell'autorità di conciliazione)

La decisione dell'autorità di conciliazione passa in giudicato se la parte soccombente non ricorre al giudice entro 30 giorni dalla notifica ufficiale dell'atto (art.209 cpv.4 CPC).

Denuncia penale (in caso di «disdetta ritorsiva» ai sensi dell'articolo271a cpv.1 lett.a CO)

Una disdetta data perché il locatario fa valere in buona fede pretese derivantigli dal rapporto di locazione è considerata ritorsiva ai sensi dell'art.271a cpv.1 lett.a CO. Il locatario interessato può sporgere denuncia alla competente autorità istruttoria (polizia o ministero pubblico) per violazione delle disposizioni sulla protezione dei locatari di locali d'abitazione e commerciali (art.325bis CP). Dopo la denuncia, l'autorità procede all'assunzione delle prime prove. Se l'autorità istruttoria ritiene che gli indizi siano sufficienti, la procura intenta causa dinanzi al competente tribunale penale di primo grado. Se il quadro probatorio è chiaro, generalmente la stessa procura emette una decisione senza adire il tribunale (decreto d'accusa, decreto di abbandono o non luogo a procedere). Maggiori informazioni sulla denuncia.

Eventuali pretese di diritto civile desunte dal reato (p.es. riparazione morale per lesione della personalità ai sensi dell'art.28 CC) possono essere fatte valere «in via adesiva» nel procedimento penale (art.122 CPP). Se a discriminare, invece, sono impiegati statali, le pretese di diritto civile non possono essere fatte valere in via adesiva a causa del diritto sulla responsabilità dello Stato.

Maggiori informazioni sulla procedura adesiva (in tedesco).