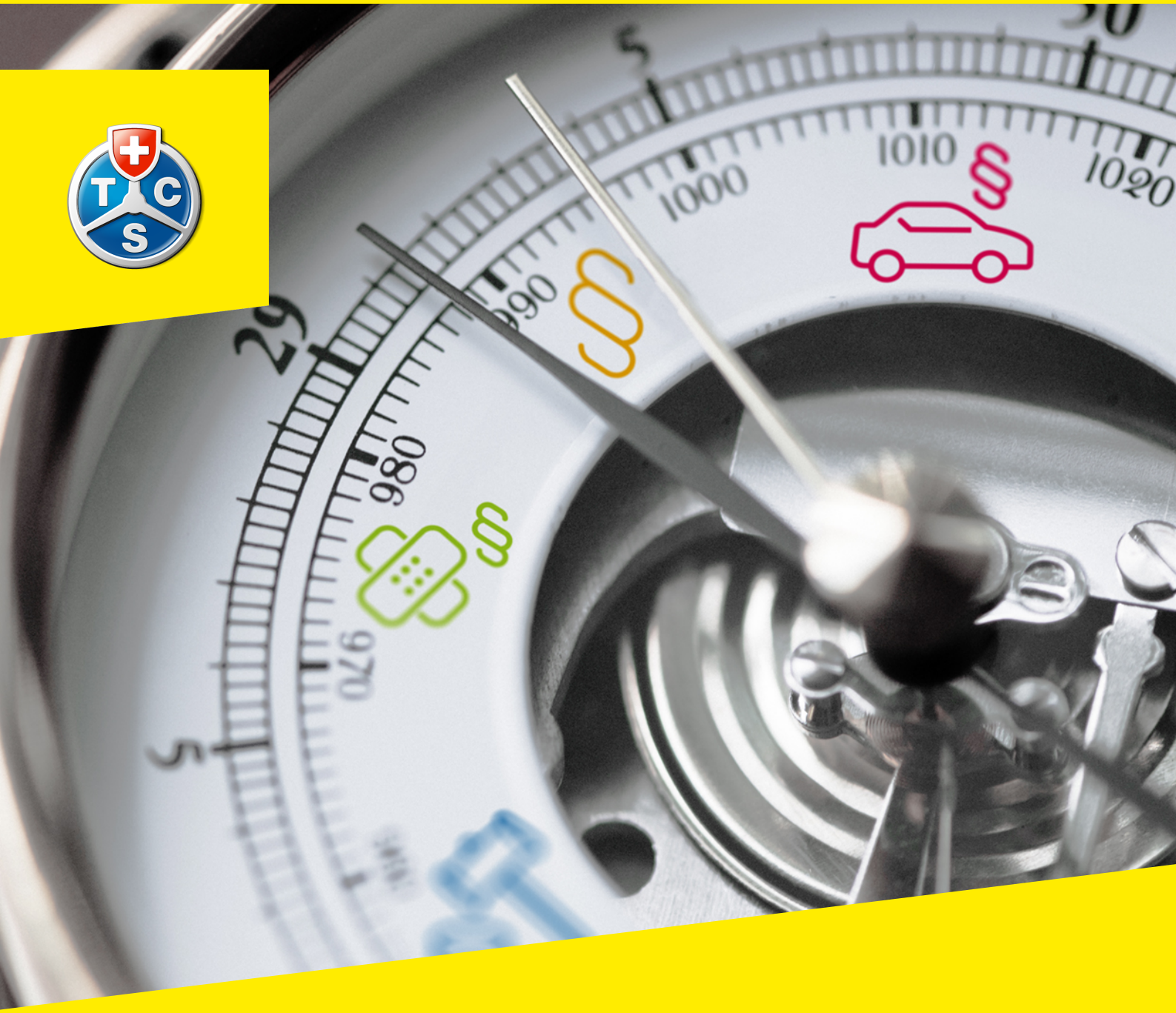
Barometro TCS delle controversie 2018

Seconda edizione: Comportamento nelle controversie sulla proprietà immobiliare in Svizzera



In collaborazione con Assista Protezione giuridica SA

Disegno dello studio

Le analisi dei dati si basano sul nostro portafoglio clientela nel settore della protezione giuridica immobiliare che annovera circa 26'600 polizze. Esse si riferiscono alle procedure giuridiche aperte (in merito alla frequenza) e rispettivamente concluse (in relazione ai costi e alla durata) nel 2018.

I costi medi sono calcolati in base ai costi effettivi, come pure a lavori registrati nel nostro sistema di gestione dei sinistri.

Il calcolo della durata media è basato su tutti i casi di contenziosi assicurati e seguiti fino alla loro conclusione.

Le regioni prese in considerazione per questo studio corrispondono a quelle definite dall'Ufficio federale di statistica come le sette grandi regioni della Svizzera (https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/raeumliche-analysen/raeumliche-gliederungen/analyseregionen.html).

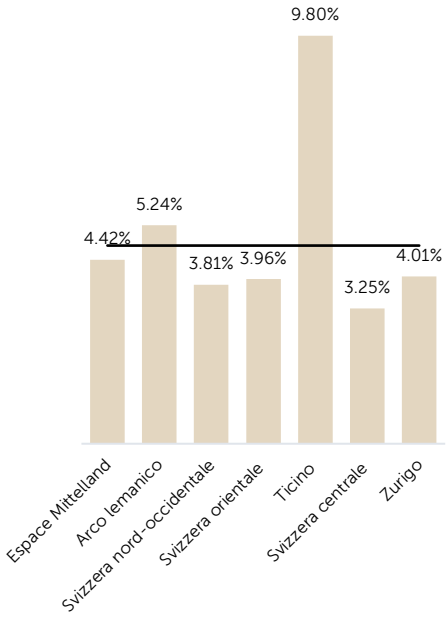
La determinazione dei gruppi d'età corrisponde all'ordinamento approssimativo secondo le «generazioni»:

18–35 anni:	generazione Y
36–50 anni:	generazione X
51–65 anni:	babyboomer
66 anni e più:	tradizionalisti

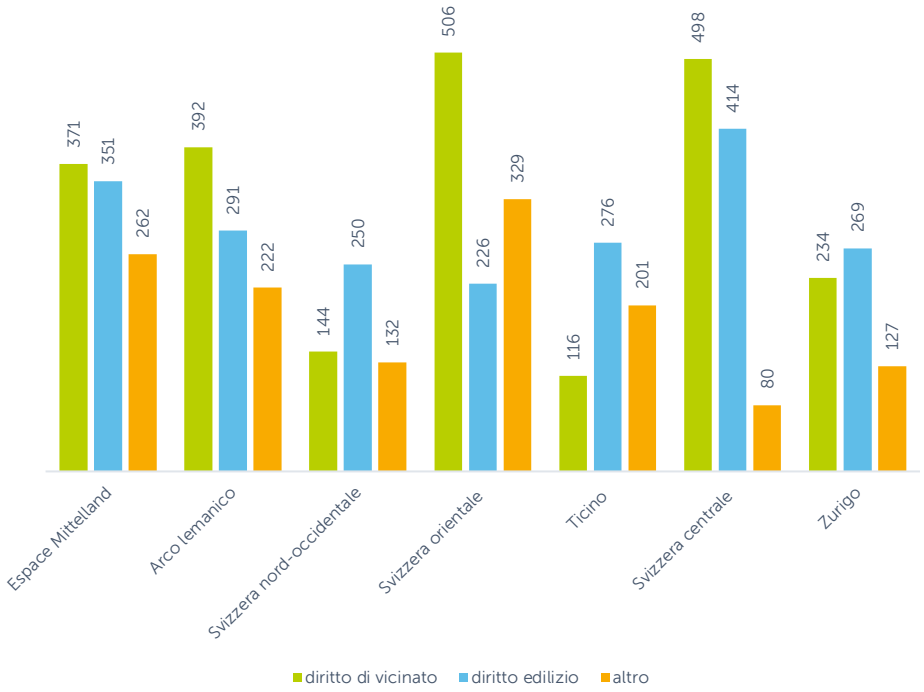
La valutazione secondo la lingua si basa sulla lingua nazionale richiesta dal cliente per il disbrigo della sua pratica e non costituisce quindi un'indagine per regione linguistica.

Frequenza

Frequenza per regione



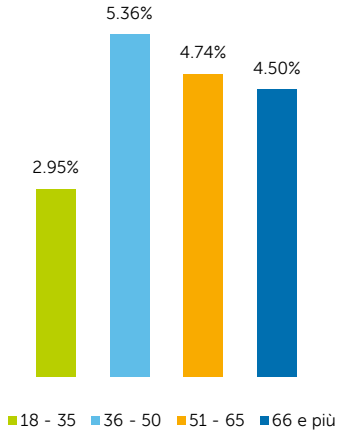
Frequenza per regione e giurisdizione



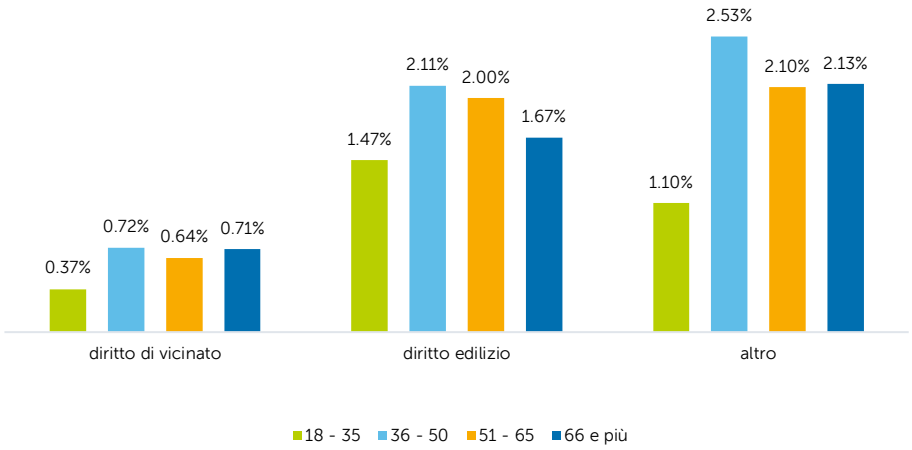
Nella graduatoria delle controversie sulla proprietà immobiliare, il Ticino occupa di gran lunga il primo posto. Come risulta da questo studio, in questo cantone ogni anno un'economia domestica su dieci è coinvolta in una controversia immobiliare, mentre, la media Svizzera è di una su venti e, nella Svizzera centrale, una su trenta.

La differenza è particolarmente grande per litigi che rientrano nel diritto dei rapporti di vicinato che sono quattro volte più numerosi in Ticino rispetto all'Arco lemanico. Anche nel diritto edilizio il divario è molto evidente, dove le economie domestiche ticinesi sono coinvolte in un numero di casi superiore del 130%, rispetto alla Svizzera centrale.

Frequenza per gruppi d'età



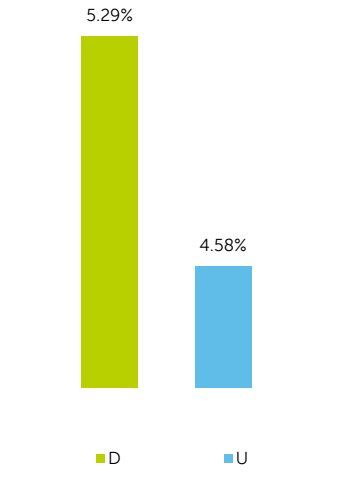
Frequenza per gruppi d'età e giurisdizione



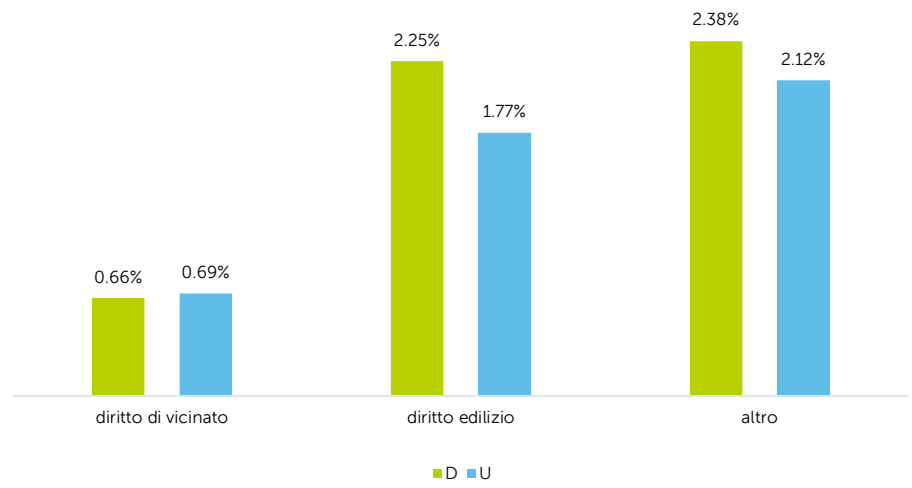
L'analisi delle controversie immobiliari secondo i gruppi d'età fornisce un quadro diverso rispetto a quello delle questioni sul diritto della circolazione stradale (prima edizione). In questo campo, il gruppo d'età dai 36 ai 50 anni è coinvolto quasi due volte di più in litigi che riguardano la proprietà immobiliare, rispetto a quello dai 18 ai 35 anni. Gli altri due gruppi d'età (dai 51 ai 65 anni e dai 66 anni e più) si situano solo leggermente al di sotto del gruppo che registra il maggior numero di contese (-15% circa). Di fronte a queste cifre, si è tentati di spiegare che il debole tasso di liti del gruppo d'età dai 18 ai 35 anni sia dovuto al fatto che la proprietà immobiliare è meno diffusa tra i più giovani rispetto agli altri gruppi. Questa conclusione è tuttavia sbagliata, visto che l'analisi riguarda, in linea di principio, soltanto le economie domestiche che vivono nella propria abitazione.

Dall'esame di dettaglio per settori giuridici, risultano solo poche differenze rispetto all'analisi globale. Ciò significa che la ripartizione tra i gruppi è approssimativamente ovunque la stessa.

Frequenza per genere



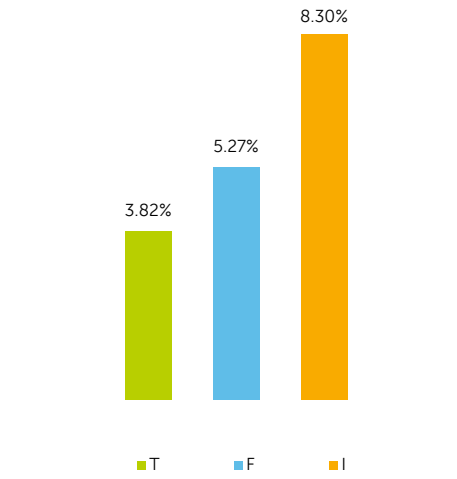
Frequenza per genere e giurisdizione



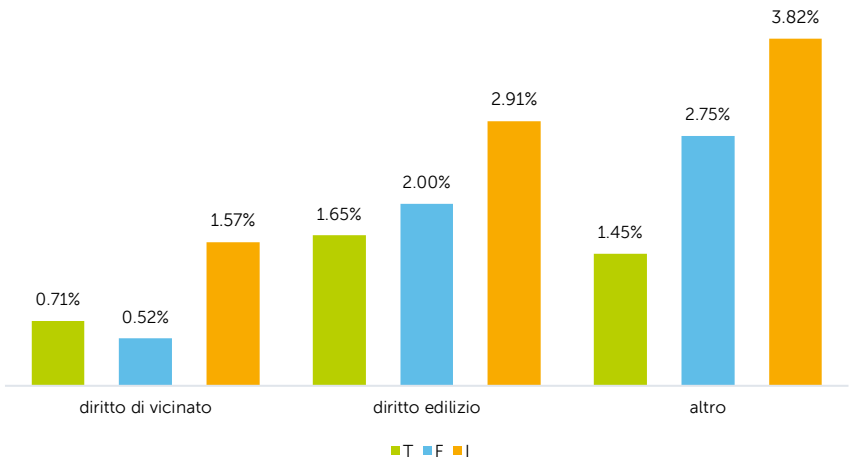
L'approfondimento secondo il sesso indica che le donne, proprietarie d'immobili, ricorrono più sovente alla giustizia rispetto ai proprietari maschili. Il rapporto è di 54% contro 46% o, in altri termini, la percentuale del numero delle controversie sul diritto immobiliare, promosse dalle donne, è del 15% circa superiore a quella degli uomini.

Se nei casi riguardanti il diritto di vicinato, la ripartizione donne/uomini è più o meno equilibrata (51% contro 49%), le donne proprietarie d'immobili, con il 56% , sono coinvolte molto più spesso dei proprietari maschili nei litigi sul diritto edilizio. Se si considera, quale base di calcolo, la frequenza delle contese degli uomini, si evince che quella in cui sono interessate le donne è superiore del 27%.

Frequenza per lingua



Frequenza per lingua e giurisdizione

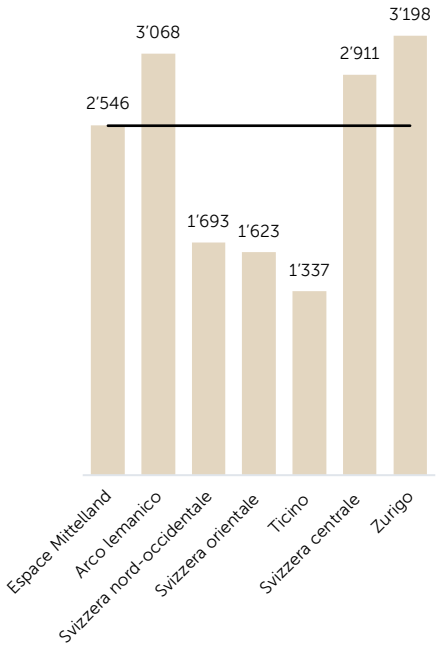


Dall'indagine in base alla lingua nazionale utilizzata nelle economie domestiche considerate, emerge una forte preponderanza dell'italiano; ciò non sorprende, visto che una simile constatazione era già stata fatta per il cantone Ticino, anche se le due analisi non sono da porre sullo stesso piano. Sulla proprietà immobiliare, le economie domestiche italofone litigano oltre due volte di più rispetto a quelle germanofone, mentre le economie domestiche francofone provocano un terzo di contese in più rispetto a quelle di lingua tedesca.

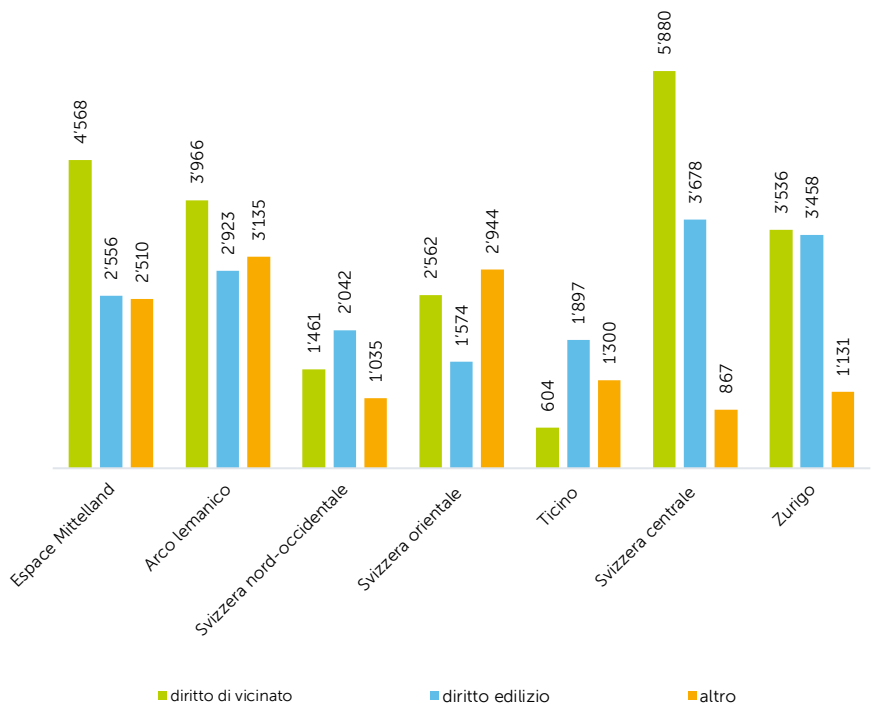
L'esame dettagliato rivela che le economie domestiche francofone registrano il più basso numero di controversie in merito al diritto di vicinato, mentre in quelle di lingua tedesca aumentano di un terzo. Questa differenza è modesta se paragonata alle economie domestiche italofone, le cui liti giuridiche tra vicini sono tre volte più numerose di quelle francofone. Nel diritto edilizio, sono le economie domestiche di lingua tedesca ad avere meno controversie, seguite dalle francofone con un 20% circa in più e le italofone, prime in graduatoria, con un 75% in più.

Costi medi

Costi medi per regione (CHF)



Costi medi per regione e giurisdizione (CHF)

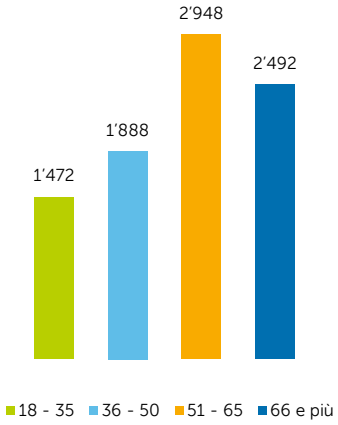


Sui costi medi delle controversie giuridiche risulta che la regione di Zurigo, l'Arco lemanico e la Svizzera centrale, dove i prezzi immobiliari sono i più alti (cfr. Barometro degli agglomerati apparso nella «Handelszeitung» del 20.06.19) anche quelli dei litigi raggiungono costi maggiori, mentre, in Ticino, sebbene il numero delle contese siano superiori alla media, i costi sono più contenuti. Le liti immobiliari nella regione zurighese costano quasi due volte e mezzo di più che in Ticino. I costi giudiziari nella Svizzera orientale e nella Svizzera nord-occidentale sono pure nettamente inferiori rispetto alla media: in entrambi i casi sono inferiori di circa il 35% sulla media svizzera e due volte meno elevati della regione più cara, ossia Zurigo. L'Espace Mittelland si colloca quasi nella media svizzera, con un importo di 2'500 franchi per caso.

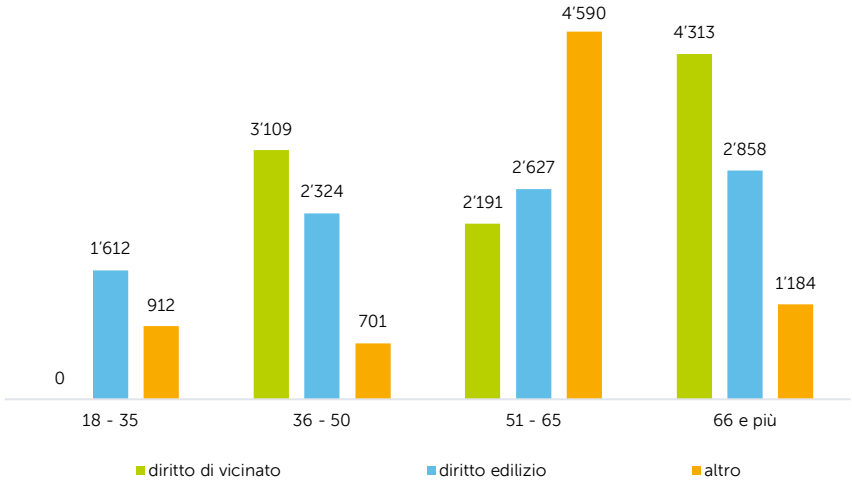
L'analisi dei vari settori giuridici rileva che in Ticino le dispute legate al diritto di vicinato sono molto più numerose del resto della Svizzera, ma sono anche nettamente le meno dispendiose. I costi medi delle controversie sono quasi dieci volte inferiori se paragonati alla regione più cara: la Svizzera centrale. Quest'ultima registra, a sua volta, un livello molto alto, superando di quasi il 50% la media delle tre regioni più care successive (Espace Mittelland, Arco lemanico e Zurigo). I costi medi delle liti tra vicini sono pure molto bassi nella Svizzera nord-occidentale, dove rappresentano appena un quarto di quelli medi registrati nella Svizzera centrale.

Nel diritto edilizio, anche i costi delle contese evolvono parallelamente ai prezzi immobiliari medi: in testa alla classifica si trovano di nuovo la Svizzera centrale, Zurigo e l'Arco lemanico. In questo settore giuridico, i costi medi più bassi si trovano nella Svizzera orientale, dove raggiungono circa la metà di quelli registrati nelle regioni più care.

Costi medi dei gruppi d'età (CHF)



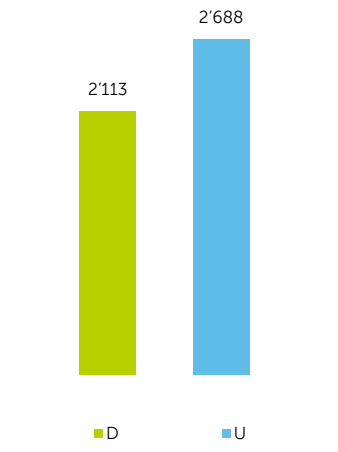
Costi medi dei gruppi d'età e giurisdizione (CHF)



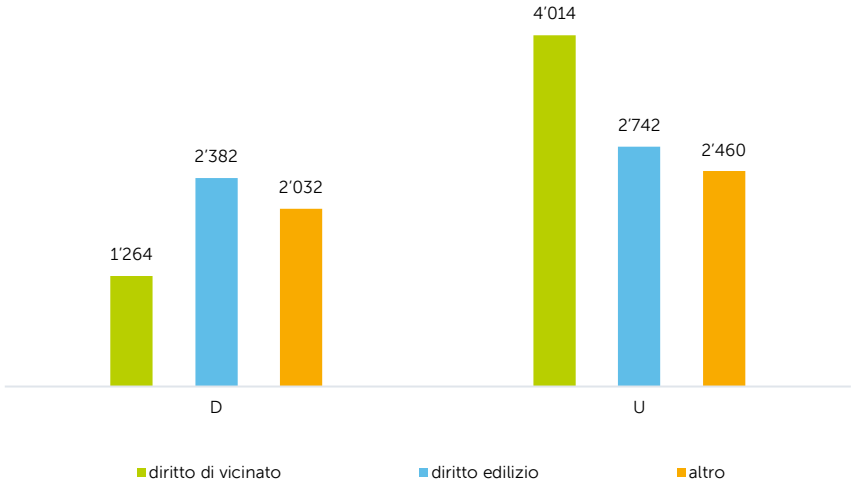
In merito ai gruppi d'età, si evince che la generazione dei babyboomer (dai 51 ai 65 anni) provoca le controversie più onerose, con un costo medio due volte più elevato rispetto a quelli della generazione Y (dai 18 ai 35 anni).

Aspetti, non trascurabili, dell'analisi dei settori giuridici: da un lato, nella generazione più giovane (dai 18 ai 35 anni) non s'è verificato nessun caso riguardo il diritto di vicinato, dall'altro, nelle generazioni X (dai 36 ai 50 anni) e dei tradizionalisti (66 anni e più) i litigi tra vicini sono molto più costosi di quelli sul diritto edilizio, mentre tra i babyboomer (dai 51 ai 65 anni) si nota una situazione leggermente inversa. Comunque, nella generazione dei babyboomer (dai 51 ai 65 anni), si segnalano alcune curiosità statistiche riguardanti altri settori giuridici, ma il loro numero è troppo esiguo per giustificare un approfondimento separato.

Costi medi per genere (CHF)



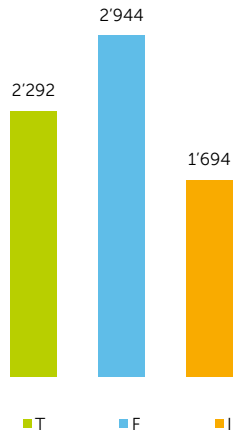
Costi medi per genere e giurisdizione (CHF)



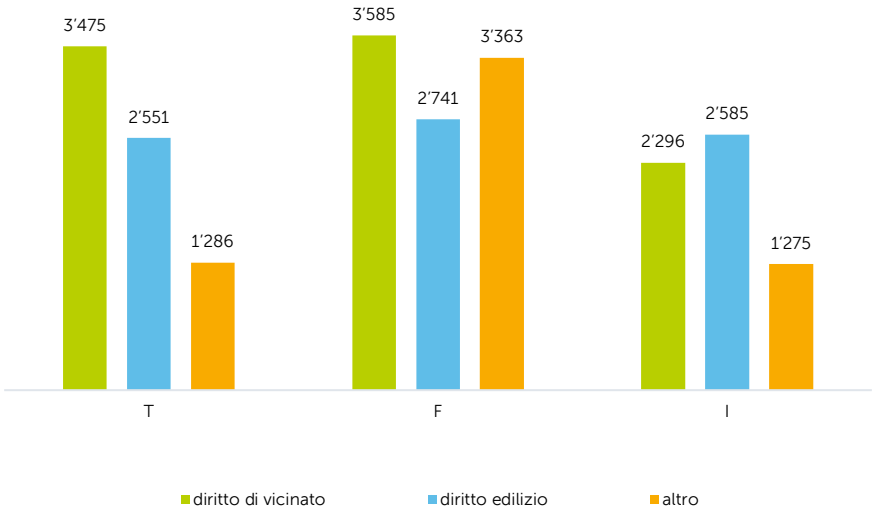
Nel totale, gli uomini promuovono contese più costose delle donne (+25% circa).

La differenza è particolarmente significativa nel diritto di vicinato, dove le procedure legali intentate dagli uomini sono oltre tre volte più costose rispetto a quelle delle donne. Nel diritto edilizio, la differenza è solo del 15%.

Costi medi per lingua (CHF)



Costi medi per lingua e giurisdizione (CHF)

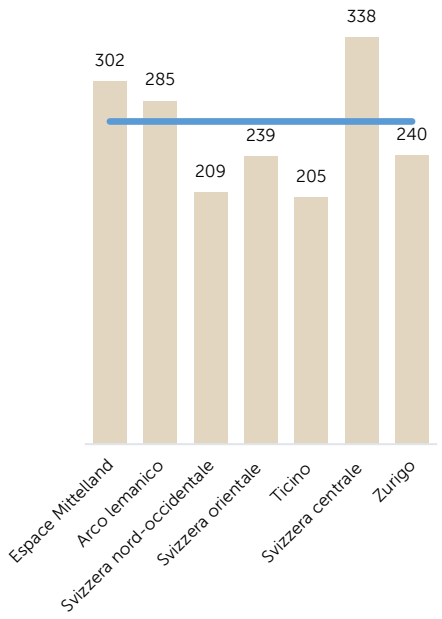


Dall'esame per regioni linguistiche risulta che i casi delle economie domestiche francofone sono i più cari e superano di quasi il 75% i costi provocati da quelli delle economie domestiche italofone, che sono i meno onerosi; le economie domestiche germanofone si situano tra le due.

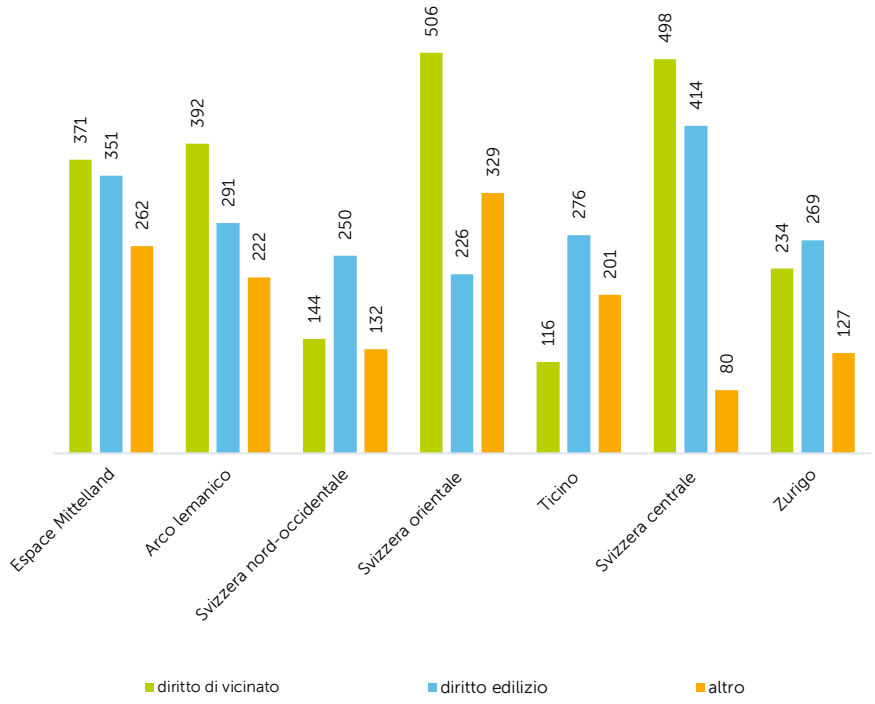
Nel campo del diritto di vicinato è sorprendente osservare che le controversie delle economie domestiche di lingua tedesca e francese sono nettamente più costose di quelle di diritto edilizio (tra il 25% e il 40%), mentre la situazione è sensibilmente più equilibrata nelle economie domestiche italofone, con una differenza di solo il 10% circa.

Durata media

Durata media per regione (in giorni)



Durata media per regione e giurisdizione (in giorni)

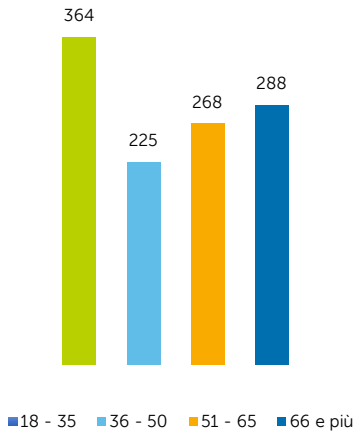


L'esame dei casi secondo la durata delle controversie pone in evidenza la Svizzera centrale, che primeggia sulle altre regioni; inoltre, le procedure giuridiche durano, nella Svizzera centrale, in media il 60% più a lungo rispetto al Ticino e alla Svizzera nord-occidentale.

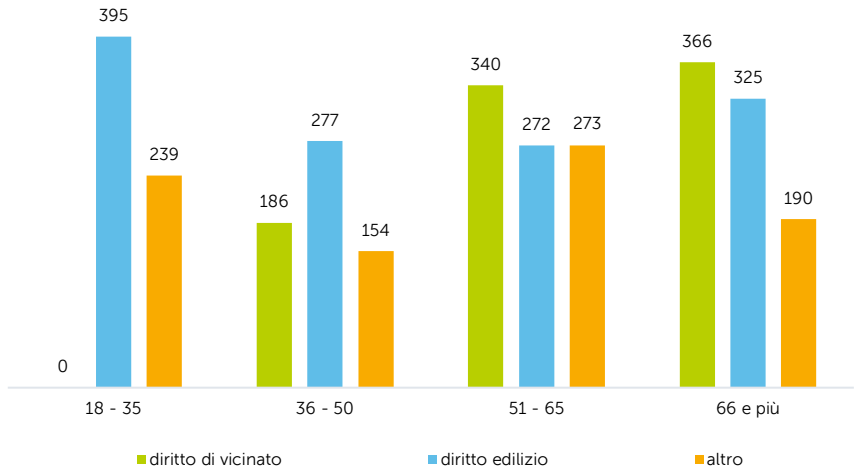
Nel diritto di vicinato, per la durata della procedura la Svizzera orientale occupa il primo posto della classifica con una media di 506 giorni per caso, ossia quattro volte più a lungo del Ticino, dove la media è di 116 giorni e della Svizzera nord-occidentale con 144 giorni. Con 498 giorni, la Svizzera centrale e la Svizzera orientale si situano allo stesso livello.

Nel diritto edilizio le variazioni sono meno evidenti: i risultati oscillano tra i 226 giorni della Svizzera orientale e i 414 della Svizzera centrale.

Durata media per gruppi d'età (in giorni)



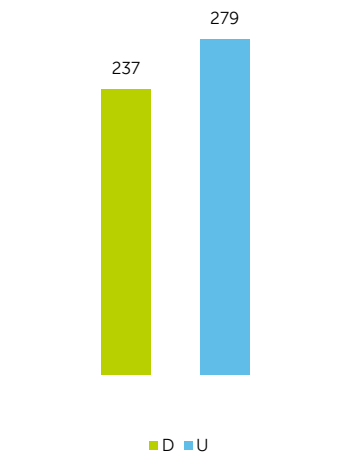
Durata media per gruppi d'età e giurisdizione (in giorni)



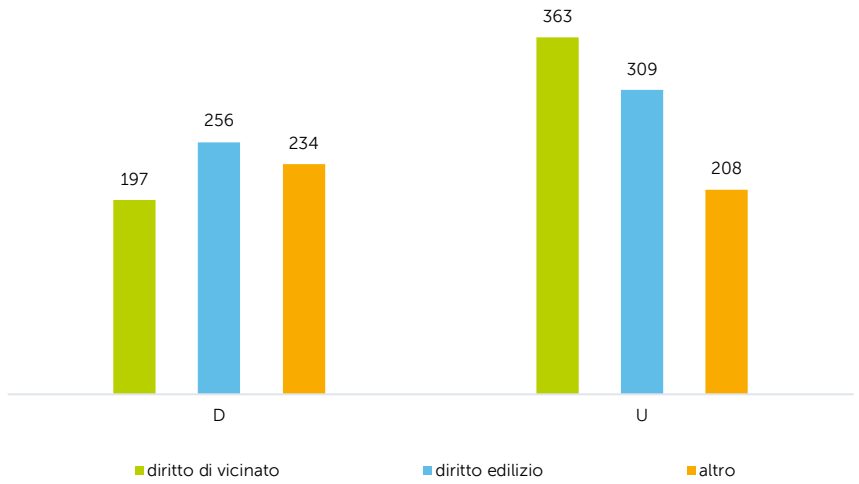
Per la durata delle controversie, la generazione Y (dai 18 ai 35 anni) s'impone sulle altre con una durata media di quasi un anno, ossia il 60% in più di quella rilevata per la generazione X (dai 35 ai 50 anni), le cui procedure giudiziarie si protraggono in media per 225 giorni.

Se le contese sul diritto edilizio registrano pochi scarti - fatta eccezione per la generazione più giovane – nel campo del diritto di vicinato si osservano differenze significative: le controversie si protraggono per quasi un anno tra i tradizionalisti (66 anni e più) e solo sei mesi per la generazione X (da 36 a 50 anni).

Durata media per genere (in giorni)



Durata media per genere e giurisdizione (in giorni)

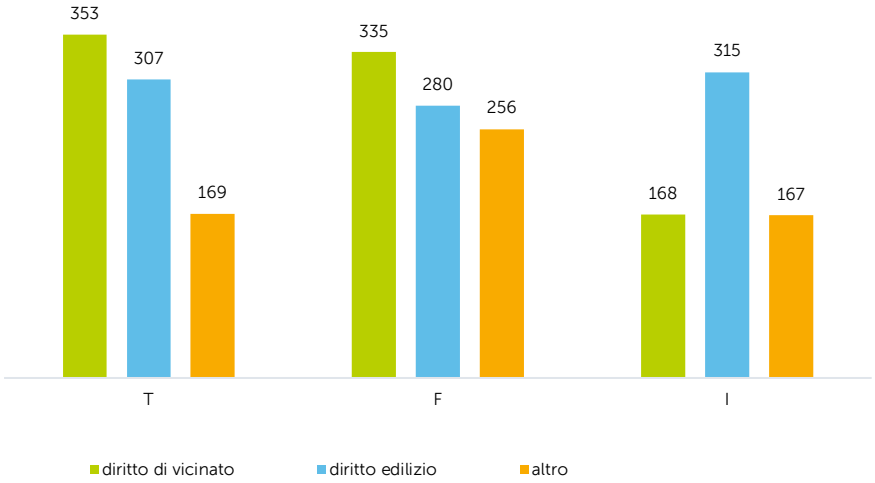


Le procedure giudiziarie intentate dagli uomini non sono soltanto più care, ma durano anche più a lungo, ossia in media sei settimane di più, rispetto a quelle promosse dalle donne.

L'analisi dei costi dei singoli settori giuridici registra la medesima tendenza: i litigi tra vicini durano quasi il doppio tra gli uomini rispetto alle donne, mentre la differenza dei litigi legati al diritto edilizio è solo superiore del 20% per gli uomini.

Durata media per lingua (in giorni)

Durata media per lingua e giurisdizione (in giorni)



La durata media delle controversie è molto simile tra le economie domestiche germanofone e quelle francofone (270 giorni per le prime e 278 per le seconde), mentre quelle di lingua italiana litigano meno a lungo, ossia in media per 217 giorni, il 20% in meno rispetto alle altre due.

Nella suddivisione dei casi secondo i settori giuridici emerge un quadro piuttosto simile a quello inerente le regioni. Nella durata delle contese di diritto di vicinato e di diritto edilizio si osserva, per le economie domestiche svizzero-tedesche e francofone, una differenza dal 15% al 20%, mentre per quelle italofone risulta essere quasi del doppio.

Touring Club Svizzero
Chemin de Blandonnet 4
1214 Vernier

© settembre 2019