

# INTERVENTI

**No** alle pigioni abusive  
**Sì** alla trasparenza

per **l'introduzione del formulario  
ufficiale ad inizio locazione**



**Intervento  
di  
Elena Fiscalini  
Presidente ASI/FSI**

Il Gran consiglio, in gennaio, ha rifiutato la mozione di Pelin Kandemir Bordoli, che chiedeva l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione. Questo ha obbligato l'ASI ad una reazione, da un lato per la scarsa attenzione del Consiglio di stato prima e del parlamento poi al problema dell'alloggio, dall'altro perché il PCA subisce continui ritardi e i politici non sono in grado o non hanno la volontà di dare risposte concrete ai bisogni degli inquilini.

Una risposta concreta, semplice e puntuale è appunto l'introduzione del formulario ufficiale, strumento agile, di facile applicazione, che ha prodotto i suoi effetti nei cantoni in cui è stato introdotto. Il formulario è un modulo predisposto dal Cantone dove è indicata la pigione del precedente inquilino e l'eventuale aumento con la sua motivazione. Se questo non è giustificato la pigione iniziale può essere contestata.

Il cambio d'inquilino è l'occasione privilegiata per aumentare la pigione senza che vi sia una ragione.

Questo avviene soprattutto quando si vuole parificare la pigione a quelle di mercato. Sono gli alloggi che oggi hanno ancora un costo sopportabile a subire maggiormente questo attacco. Sono operazioni che si riesce facilmente ad imporre quando scarseggiano gli alloggi vuoti ad un costo ragionevole.

In Ticino le pigioni continuano ad aumentare, dal 2010 al 2015 l'aumento è stato superiore alla media nazionale. A marzo 2018 il portale Homegate riportava che in Svizzera le pigioni avevano registrato una flessione dello 0.18% rispetto al mese precedente. In Ticino al contrario un incremento dello 0.19%.

In questi ultimi mesi si è parlato molto del tasso di sfritto in aumento. Va rilevato che il mercato dovrebbe avere un tasso di sfritto dall'1 al 2%. Il TF pone al 2% il limite della penuria. L'ultimo dato USTAT registra uno sfritto dell'1.59%. Il 20% è composto da alloggi in vendita; il 27.8% da alloggi costruiti o ristrutturati di recente, notoriamente con un canone alto. Se si tiene conto di queste precisazioni, il tasso di sfritto si riduce a poco più dell'1%, una situazione quindi di penuria, condizione necessaria per introdurre il formulario ufficiale.

Le statistiche nel settore dell'alloggio sono molto grossolane, e non danno l'immagine della reale situazione del mercato. Conoscere ad esempio la pigione degli alloggi vuoti, sarebbe certamente molto più indicativo. L'introduzione del formulario stimolerebbe l'allestimento di statistiche più precise, che potrebbero monitorare il mercato e indirizzarlo verso i reali bisogni dei cittadini.

Il parco alloggi in Ticino è costituito in buona parte da stabili vecchi, che spesso non hanno goduto di una normale manutenzione. Spesso non c'è più correlazione fra qualità e prezzo. In questi casi il formulario ufficiale, contribuirebbe a preservare pigioni corrette dopo i prevedibili interventi di ristrutturazione.

Tra il 2018 e il 2025 tutti gli alloggi sussidiati ancora esistenti (circa 3800) perderanno i sussidi e saranno immessi nel libero mercato, probabilmente venduti o ristrutturati, in questo caso le pigioni subiranno un aumento che il formulario può controllare. Questi alloggi non saranno sostituiti, nel medio termine, da altrettanti alloggi sociali. Anche i pochi interventi suggeriti dal Piano cantonale dell'alloggio non esplicheranno i loro effetti, considerati i ritardi, i necessari tempi decisionali e la mancanza o quasi di operatori senza scopo di lucro attivi nel nostro Cantone. Una situazione che non può che preoccuparci.

Un'opinione diffusa fra chi osteggia il formulario è la litigiosità che creerebbe. Nei cantoni dove è stato introdotto, le vertenze sulla contestazione iniziale della pigione sono state limitatissime. Il formulario invoglia infatti il locatore a non incorrere in situazioni sanzionabili, inoltre l'aumentata trasparenza non può che concorrere a stabilire rapporti fondati sulla correttezza, cosa di cui possono avvantaggiarsi entrambe le parti.

L'iniziativa e i suoi promotori.

L'ASI si è fatta promotrice del lancio dell'iniziativa, ma ha voluto coinvolgere altre organizzazioni sensibili al tema dell'alloggio. È riuscita a raccogliere l'adesione come promotori da:

Associazione ticinese delle famiglie monoparentali e ricostituite, Forum Alternativo, GISO, Montagna Viva, OCST, PC, PS, UNIA, USS, I verdi del Ticino, VPOD.

Come sostenitori da:

Caritas Ticino, MPS, SSM, SIT.

La diversa provenienza delle organizzazioni che si sono espresse a favore di questa iniziativa sottolinea che se si vuole è possibile raccogliere interesse e energie attorno ad un tema senza porre steccati ideologici.

Un atteggiamento di cui l'ASI è particolarmente grata a chi ha raccolto il nostro appello.

**Intervento**  
**di**  
**Marina Carobbio Guscetti**  
**Consigliera nazionale PS**  
**vicepresidente ASI-ASLOCA-SMV**

**L'alloggio è un diritto che va garantito anche con più trasparenza**

*Fa stato il testo parlato*

Nel 2016 le due camere dell'assemblea federale hanno deciso di non entrare in materia sulla revisione del diritto di locazione e hanno di fatto respinto la proposta del Consiglio federale di introdurre un formulario ufficiale obbligatorio in tutta la Svizzera. Un rifiuto inaccettabile di fronte a una proposta moderata che voleva più trasparenza e che avrebbe permesso in tutta la Svizzera di combattere gli abusi e di attenuare il forte aumento delle pigioni, informando così l'inquilino dei suoi diritti.

Uno strumento che esiste già in sette cantoni e che ha dimostrato di essere semplice, non burocratico e di avere un effetto preventivo evitando l'aumento ingiustificato e abusivo delle pigioni al momento del cambio dell'inquilino. Nel gennaio scorso la stessa sorte è toccata a una proposta analoga, presentata da Pelin Kandemir Bordoli per il gruppo PS per l'introduzione di un formulario ufficiale obbligatorio per conoscere l'affitto precedente a livello cantonale.

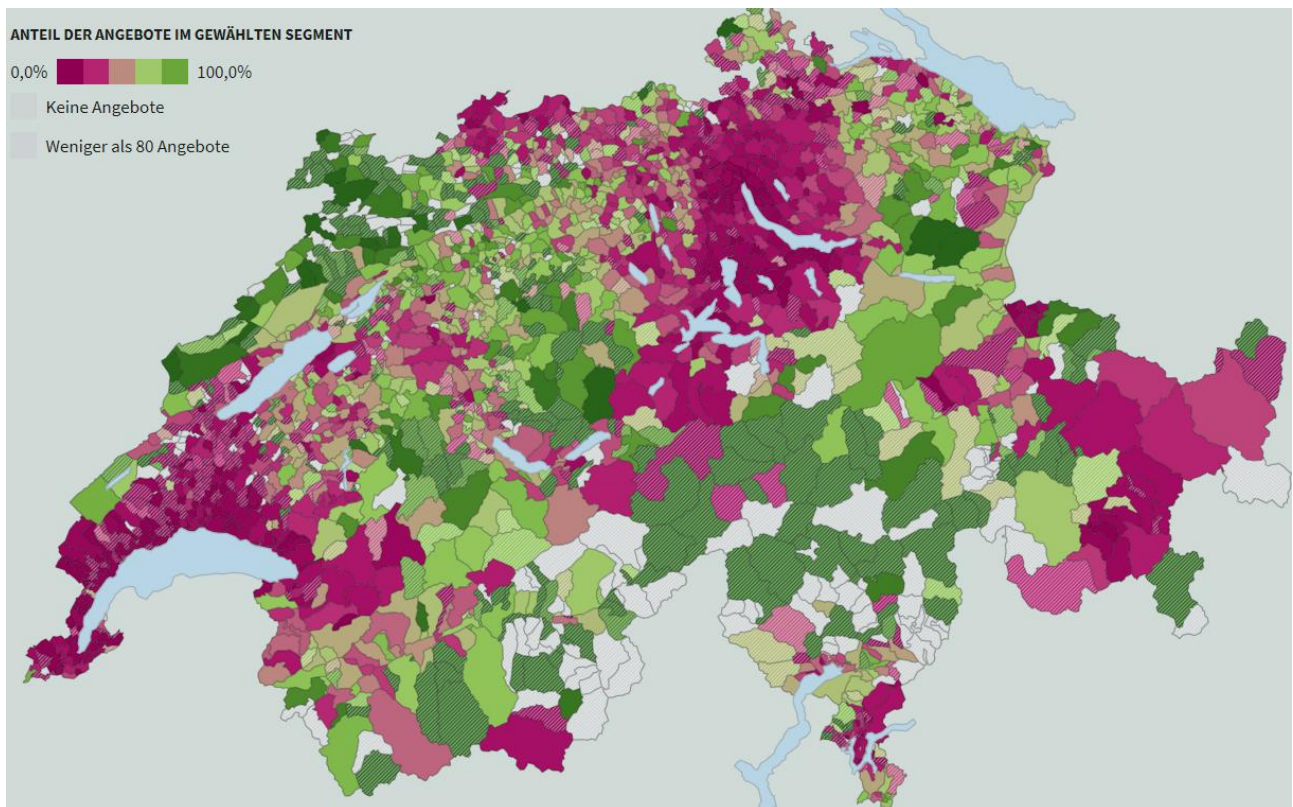
Questo rifiuto si inserisce in una serie di attacchi al diritto di locazione e ai diritti degli inquilini sul piano federale. Non è infatti un caso che recentemente gli ambienti immobiliari abbiano depositato alle camere federali, ben nove iniziative parlamentari per indebolire il diritto di locazione.

Eppure l'alloggio rimane tra le principali voci di spesa delle economie domestiche e quindi l'accesso ad alloggi a pigione moderata tra le maggiori preoccupazioni alle quali la politica deve dare risposta. Per trovare un alloggio le economie domestiche con i redditi medio-bassi spendono da un quarto a un terzo del loro budget. Le pigioni proposte sul mercato continuano ad aumentare, dal 2000 si calcola che sono addirittura raddoppiate.

I dati più recenti mostrano che, nonostante l'aumento degli alloggi sfitti mancano alloggi a pigione moderata. Trovare un alloggio rimane un'impresa cara nelle regioni urbane, dove vivono i tre-quarti della popolazione del nostro paese. Nonostante l'annunciata distensione del mercato dell'alloggio, la carta dei comuni svizzeri Tages-Anzeiger mostra chiaramente a che punto le famiglie e le economie domestiche medio- basse fanno fatica a trovare un alloggio che non gravi sul loro budget.

Se si hanno a disposizione tra i 6000 e i 7000 franchi al mese, le coppie coi bambini devono cercare a lungo per trovare un alloggio con 4 o 4,5 locali con una pigione mensile inferiore ai 1500 franchi, spese escluse. A Lugano solo l'11,3 % ha una pigione inferiore a questo importo. Addirittura solo lo 3.3% a Losanna o l'1.7% a Ginevra.

La distensione del mercato tocca solamente le zone poco popolate, con costi non indifferenti per la mobilità.



<https://interaktiv.tagesanzeiger.ch/2017/mietpreis-karte/?openincontroller>

Infine va ricordato come, nonostante la diminuzione dei tassi di riferimento che fanno stato per il calcolo tasso medio delle ipoteche all'1.5%, gli inquilini ne hanno beneficiato in scarsa misura mentre i proprietari hanno pagato l'anno scorso 15 miliardi di franchi in meno di interessi rispetto al 2008. Nel contempo però le pigioni hanno continuato ad aumentare dell'11% in tutto il paese!

**Intervento**  
**di**  
**Leonardo Matasci**  
**Vicepresidente ASI/FSI**

Gentili Signore, Egregi Signori,

la nostra iniziativa popolare legislativa “*No alle pigioni abusive. Sì alla trasparenza*” concerne un tema molto sentito dalla popolazione.

L'alloggio, oltre ad essere il luogo di vita e degli affetti familiari, costituisce una componente importante del bilancio di una famiglia o di un pensionato.

In questo periodo, confrontati con la compilazione della dichiarazione d'imposta, ogni singolo inquilino o famiglia possono rendersi conto di quale sia il rapporto tra il salario, la pensione o la rendita di vecchiaia e il costo dell'affitto.

Senza entrare nel merito dei salari e delle rendite AVS, tale rapporto, in particolare nel Canton Ticino, è veramente problematico.

Il formulario da noi predisposto consentirebbe il controllo della pigione prima dell'inizio della locazione evitando variazioni abusive rispetto a quella applicata al locatario precedente e permetterebbe al nuovo inquilino di verificare se la pigione proposta è da ritenersi giustificata, tenuto conto dell'ubicazione e dello stato dell'appartamento che intende prendere in affitto.

Siccome è auspicabile che l'inizio della locazione non coincida con l'inizio di vertenze tra l'inquilino e il proprietario, il formulario ufficiale recante tutti i dati utili a un controllo scongiurerebbe in larga parte il ricorso a procedure legali.

Riteniamo pertanto che questa nostra iniziativa migliorerebbe il clima tra le parti a tutto vantaggio della civile convivenza e del quieto vivere nel nostro Cantone.