

Comunicato stampa

Berna, 16 novembre 2020

La decisione del Tribunale federale porta a pigioni più elevate per locali d'abitazione e commerciali

Oggi il Tribunale federale ha pubblicato una nuova decisione, che prevede un cambiamento di prassi sul calcolo di reddito netto per le pigioni di locali commerciali e d'abitazione. Per i proprietari immobiliari, il reddito ammissibile è più che raddoppiato rispetto alla precedente giurisprudenza. L'Associazione Svizzera Inquilini (ASI) critica con veemenza questa decisione, che si pone chiaramente in favore della lobby immobiliare. L'associazione si sta opponendo in Parlamento ad una simile proposta che mira ad aumentare la redditività. Questa decisione e questa proposta porteranno a pigioni più elevate sul suolo svizzero.

Nella decisione del 26 ottobre 2020 (4A_554/2019) il Tribunale federale ha cambiato il calcolo della pigione ammissibile per locali d'abitazione e commerciali in funzione del reddito netto. Sarà considerato ammissibile – ossia non abusivo – un reddito del 2% in più del tasso ipotecario di riferimento (a condizione che il tasso di riferimento sia equivalente o inferiore al 2%). Ciò significa dei redditi più che raddoppiati rispetto alla precedente giurisprudenza. Con un tasso ipotecario attuale dell'1,25% la redditività poteva elevarsi all'1,75%; ora con la nuova giurisprudenza potrà elevarsi al 3,25%.

Secondo Carlo Sommaruga, presidente dell'ASI, con un semplice esempio numerico l'ASI mostra che per una casa plurifamiliare di quattro appartamenti, la pigione ammissibile per appartamento secondo la precedente situazione giuridica si attestava a CHF 1'344.00 mensili. Con un rendimento netto del 3,25% sarà ora ammissibile una pigione di CHF 1'979.00. Ciò significa un aumento di pigione di CHF 634.00 mensili e di CHF 7'608.00 annuali.

Profitti ingenti dei proprietari immobiliari

Il Tribunale federale giustifica la sua decisione con il fatto che la redditività delle casse pensioni e di altri proprietari immobiliari è troppo bassa. Sommaruga prosegue: è una decisione politica del Tribunale federale. Da un punto di vista economico, la situazione è la seguente: l'odierna giurisprudenza garantisce per il mercato dell'alloggio agli investitori una redditività sicura e stabile, contrariamente agli investimenti in azioni, obbligazioni e conti bancari che presentano rischi più alti oppure interessi più bassi, se non negativi.

Sommaruga continua: è un'argomentazione catastrofica, totalmente a favore dei proprietari. Le pigioni non hanno fatto che aumentare dagli anni '90 e i proprietari immobiliari hanno generato profitti ingenti, tutto sulle spalle degli inquilini. [Uno studio della Banca Raiffeisen](#) dimostra che le pigioni sono attualmente il 40% più alte rispetto a quelle che dovrebbero essere secondo il diritto di locazione.

Numerose pigioni contrarie al diritto rimangono un problema

Secondo il diritto attuale, sono abusive le pigioni con le quali è ottenuto un reddito sproporzionato dalla cosa locata (art. 269 CO). La decisione del Tribunale federale non cambia il fatto che da anni in Svizzera molti locatori ottengono un reddito sproporzionato e si trovano in una situazione di illegalità. L'ASI sostiene i suoi soci affinché contestino le pigioni non conformi alla giurisprudenza.

Il Consiglio degli stati decide al 15.12 sull'aumento della redditività

Sommaruga prosegue ancora: è eclatante che la decisione del Tribunale federale arrivi giusto due settimane prima della sessione invernale del Parlamento, durante la quale il Consiglio degli stati discuterà sull'iniziativa del rappresentante PLR degli ambienti immobiliari, Olivier Feller. La suddetta iniziativa chiede un aumento massivo del reddito per la parte locatrice. L'ASI si oppone fermamente contro questa proposta. L'associazione ha già minacciato di lanciare un referendum se questa iniziativa degli ambienti immobiliari dovesse passare, per contrastare il forte deterioramento della protezione degli inquilini.

La protezione degli inquilini durante la crisi del coronavirus è di particolare importanza

L'ASI chiede urgentemente al Consiglio degli stati di rifiutare l'iniziativa Feller. Ciò sarebbe un segnale forte anche al Tribunale federale per correggere la sua decisione in futuro. Sommaruga dichiara: in modo particolare in questi tempi di coronavirus, dove migliaia di inquilini commerciali e di abitazioni riscontrano problemi finanziari che causano difficoltà nel pagamento della pigione, è totalmente assurdo aumentare la redditività dal lato immobiliare e quindi aumentare le pigioni. Che le pigioni sono troppo elevate, lo constata pure la popolazione svizzera. In una recente pubblicazione dell'Ufficio federale delle abitazioni, il 91% (!) delle persone interrogate ha dichiarato che le pigioni in Svizzera sono in generale o in parte troppo alte.

Da scaricare

Scheda informativa dell'ASI sul calcolo del reddito ([versione francese](#)) ([versione tedesca](#))
[Link per la decisione del Tribunale federale](#)

Per ulteriori informazioni:

Carlo Sommaruga, presidente, 079 221 36 05;

Marina Carobbio, vicepresidente, 079 214 61 78;

Balthasar Glättli, vicepresidente, 076 334 33 66;

Natalie Imboden, segretaria generale, 079 706 62 84.