

Contestazione della pigione iniziale

La nuova sentenza del Tribunale federale ha fatto molto rumore, ma mi impedisce davvero di contestare la pigione? No! Tutte le informazioni qui sotto.

In alcune regioni, trovare un alloggio adatto in termini di ubicazione e di pigione può rivelarsi molto complicato. Ciò è dovuto a vari fattori: la vicinanza dei servizi, l'offerta professionale, l'offerta culturale, ecc. che rendono popolare una determinata zona. I proprietari ne approfittano spesso per gonfiare i prezzi delle pigioni, contando sul fatto che gli inquilini vedono questa situazione come inevitabile. L'ASI è a vostra disposizione per aiutarvi e consigliarvi. Contestare la vostra pigione iniziale può portare a notevoli riduzioni!

Quando è possibile contestare una pigione iniziale?

L'articolo 270 del Codice delle obbligazioni consente ai nuovi inquilini di appartamenti e locali commerciali di contestare davanti all'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna dei locali, una pigione iniziale ritenuta abusiva. Deve quindi essere soddisfatta una delle tre condizioni seguenti:

- Essere stati costretti a stipulare il contratto di locazione per necessità personali o familiari (divorzio, nascita, lavoro o studi, problemi finanziari, disagio di un precedente alloggio)
- Il nuovo canone di locazione viene aumentato di almeno il 10% rispetto a quello pagato dal precedente inquilino.
- C'è una carenza di alloggi, vale a dire che la percentuale di abitazioni sfitte è inferiore all'1,5% del parco immobiliare locale.

Per poter valutare se la pigione iniziale è troppo alta e se una contestazione è possibile, l'inquilino ha il diritto di sapere a quanto ammontava precedentemente la pigione dell'appartamento. Nei cantoni di Ginevra, Friburgo, Neuchâtel, Vaud, Zugo, Zurigo e ora anche Lucerna, i locatori devono dichiarare il precedente affitto su un modulo ufficiale.

In Ticino è stata depositata nel 2018 l'iniziativa "No alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza" per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione, promossa dall'ASI e altri co-promotori (Associazione ticinese delle famiglie monoparentali e ricostituite, Forum Alternativo, GISO, Montagna Viva, OCST, PC, PS, UNIA, USS, I verdi del Ticino, VPOD) e sostenitori (Caritas Ticino, MPS, SSM, SIT). In questi giorni la Commissione Costituzione e leggi presenterà il suo rapporto sull'iniziativa, che dovrà essere discusso in Gran Consiglio, e se necessario, la legge sarà messa in votazione popolare entro probabilmente il primo semestre dell'anno prossimo.

A quanto ammonta la riduzione possibile della pigione?

Questo dipende dall'età della vostra proprietà, o dall'ultima volta che è stata venduta. Il Tribunale federale applica calcoli diversi per stabilire se un canone di locazione è abusivo o meno.

Se l'immobile è vecchio o non ha cambiato proprietario da molto tempo (più di 30 anni), allora il metodo preferito è quello di confrontarlo con le pigioni del quartiere. Tuttavia, questo confronto non è semplice. Per giustificare un aumento in base a questo criterio, il locatore deve trovare almeno cinque unità in affitto paragonabili a quella in questione in

termini di ubicazione, dimensioni, arredamento, condizioni e tempi di costruzione. In caso contrario, l'aumento della pigione è abusivo e si può almeno tornare alla pigione precedente.

Se l'immobile è nuovo, il Tribunale federale applica il metodo del rendimento lordo, calcolato in base ai costi di costruzione. Per controllare i calcoli, il locatore deve fornire tutti i documenti necessari.

Infine, per i nuovi edifici o per gli edifici di recente passaggio, il Tribunale federale applica il metodo del rendimento netto. Ciò comporta, da un lato, il calcolo dei costi di costruzione e, dall'altro, l'applicazione di un rendimento del capitale proprio del locatore.

Per sapere esattamente a quale riduzione della pigione avete diritto, contattate una delle quattro sedi dell'ASI-SSI presenti in Ticino (Locarno/Bellinzona/Massagno/Balerna).

La sentenza del Tribunale federale del 26 ottobre 2020 costituisce un limite?

In precedenza, il Tribunale federale concedeva un rendimento dello 0,5% in più rispetto al tasso ipotecario di riferimento (attualmente fissato all'1,25%). Con la nuova giurisprudenza, concede un tasso del 2% oltre il tasso ipotecario di riferimento (a condizione che quest'ultimo sia pari o inferiore al 2%), ossia attualmente del 3,25%. Concretamente, la nuova giurisprudenza ha cambiato il calcolo del rendimento, ma non ha modificato le condizioni di contestazione. Al contrario, anche con questo nuovo calcolo, la contestazione è ancora molto interessante, dato che le pigioni attuali sono troppo elevate.

Vale davvero la pena contestare la propria pigione?

Certo! Attualmente i rendimenti sono così elevati che anche con questo nuovo calcolo, le riduzioni possono essere davvero interessanti. Vediamo il caso che ha portato a questa sentenza.

Si contestava l'affitto iniziale di CHF 2190.- per un appartamento di 4 ½ locali nella regione del lago Lemano. Tenendo conto dei vari elementi sopra citati e della possibilità di un rendimento fissato all'1,75%, la pigione dovrebbe essere di CHF 900.-. Con un aumento del rendimento al 3,25%, questa stessa pigione è infine stata fissata a CHF 1390.-. Si tratta di una riduzione di CHF 800.- sulla pigione iniziale. Ciò dimostra l'interesse di un tale approccio.

Inoltre, il Tribunale federale ha accettato che il metodo del rendimento netto è possibile anche se il locatore non fornisce tutti i documenti notarili, utilizzando le statistiche per compensare questa mancanza di dati. Questo calcolo potrebbe dunque portare a nuove pigioni economicamente molto interessanti per gli inquilini.

Posso sospendere il pagamento della pigione fino al raggiungimento di un accordo con il mio padrone di casa?

No. Si deve sempre pagare la pigione per non rischiare la disdetta del contratto per mora. Se l'importo definito è inferiore a quello pagato finora, la differenza sarà rimborsata all'inquilino con effetto retroattivo.