

Comunicato stampa

Berna, il 28 aprile 2022

Limitazione delle pigioni ammissibili a livello comunale

Nonostante le condizioni favorevoli dei tassi d'interesse e un basso tasso d'inflazione, le pigioni in varie regioni sono aumentate così tanto che è stata superata chiaramente l'inflazione, in particolare per quanto attiene le ristrutturazioni. Un parere giuridico commissionato dall'Associazione Svizzera Inquilini (ASI) considera ammissibile l'introduzione di una limitazione delle pigioni a livello comunale, al fine di contrastare gli aumenti eccessivi delle pigioni in caso di ristrutturazioni e rinnovi. La limitazione delle pigioni è già realtà a livello cantonale a Vaud, Ginevra e presto anche a Basilea Città.

"La perizia Merkli/Merkli "Zur Zulässigkeit kommunaler Mietzinsbeschränkungen in den Stadtgemeinden Bern, Zürich und Luzern", commissionata dall'ASI, giunge alla conclusione che la limitazione delle pigioni non è possibile solo a livello cantonale, ma anche a livello comunale a determinate condizioni", ha spiegato Carlo Sommaruga, presidente dell'ASI. Il parere giuridico ha esaminato i tre comuni di Berna, Zurigo e Lucerna.

A livello cantonale, ci sono già delle limitazioni di pigioni nei cantoni di Vaud, Ginevra e presto anche a Basilea Città. Il Tribunale federale ha stabilito che le norme dei cantoni di Ginevra e Vaud sono ammissibili, e che subordinano la trasformazione, la ristrutturazione e la demolizione di determinati edifici residenziali alla previa richiesta di un permesso e legano la sua concessione a un controllo ufficiale delle pigioni per diversi anni.

Il parere giuridico fa chiarezza

"La perizia Merkli/Merkli conferma che anche a livello comunale, da un punto di vista legale, è possibile limitare gli aumenti di pigione, per esempio in caso di ristrutturazioni. Soprattutto nelle grandi città dove ci sono troppo pochi alloggi a prezzi accessibili, questo rende possibile emanare misure contro gli eccessivi aumenti delle pigioni", ha detto il vicepresidente dell'ASI Michael Töngi. "I comuni interessati potranno così dotarsi di un quadro giuridico per eventuali interventi comunali".

La perizia conferma la liceità delle limitazioni comunali delle pigioni a certe condizioni. Tuttavia, esse non devono violare leggi di livello superiore. L'obiettivo delle misure non deve essere in

generale il rapporto di locazione tra l'inquilino e il padrone di casa, ma la limitazione della pigione deve essere finalizzata alla creazione e al mantenimento di determinati tipi di alloggio, per esempio quelli a pigione moderata. Una limitazione comunale delle pigioni deve essere basata su un regolamento o su una legge comunale e deve essere proporzionata. Inoltre, deve avere un effetto limitato, per esempio temporalmente (per qualche anno) o limitato alle ristrutturazioni. Secondo il parere giuridico, sarebbe inoltre ammissibile introdurre a livello comunale un obbligo d'autorizzazione per gli aumenti di pigione in caso di ristrutturazione, combinato con una fissazione ufficiale della quota di investimento che andrà a carico degli inquilini e un controllo delle pigioni per alcuni anni. Un controllo generale delle pigioni è invece escluso.

Download:

Parere giuridico di Thomas Merkli, ex giudice del Tribunale federale, e della Dr. Dina Merkli, ex giudice cantonale „Zur Zulässigkeit kommunaler Mietzinsbeschränkungen in den Stadtgemeinden Bern, Zürich und Luzern“ (versione unicamente in tedesco).

https://mcusercontent.com/f69f32e1aa88a2202b4cd3894/files/507ccc37-6ca4-dba6-fa50-d1d4181a1f9b/2022_02_22_Rechtsgutachten_MV_Merkli.pdf

Per ulteriori informazioni:

Carlo Sommaruga, presidente, 079 221 36 05

Adriano Venuti, vice-presidente, 076 377 05 38

Michael Töngi, vice-presidente, 079 205 97 65

Natalie Imboden, segretaria generale, 079 706 62 84