

## No alle pigioni abusive Sì alla trasparenza per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione

Publicata sul Foglio Ufficiale Numero 32 del 20 aprile 2018

I sottoscritti cittadini aventi diritto di voto in materia cantonale, richiamati gli articoli 37 della Costituzione cantonale e 116 segg. della Legge sull'esercizio dei diritti politici (LEDP), chiedono al Gran Consiglio di varare le basi giuridiche necessarie per introdurre l'obbligatorietà del formulario ufficiale secondo l'articolo 270 capoverso 2 del Codice delle obbligazioni in caso di stipulazione di un contratto di locazione. Il formulario deve contenere le informazioni sulla pigione precedente e su quello al momento dell'entrata del nuovo inquilino, nonché le motivazioni di un eventuale cambiamento di pigione.

**Motivazione:** Abitare in Svizzera, e in particolare in Ticino, diventa sempre più caro. Diversi Cantoni hanno quindi introdotto il formulario ufficiale, che consiste in una dichiarazione in cui il locatore comunica al nuovo inquilino la pigione pagata dal precedente locatario. Questo permette a ogni inquilino di conoscere la pigione precedente, verificare se c'è stato un aumento, se questo è giustificato e in caso contrario di contestarlo. Questa misura frena quindi l'aumento abusivo degli affitti, a ogni cambio di inquilino e crea trasparenza.

Sulla presente lista possono firmare solo aventi diritto di voto a livello cantonale. Chi appoggia la domanda deve firmarla personalmente. Le persone sottoscritte dichiarano di essere **promotrici** di questa iniziativa (art. 116 cpv. 1 LEDP):

Firme raccolte nel Comune di: _____					
	Cognome (di proprio pugno)	Nome	Data di nascita (giorno/mese/anno)	Firma autografata	Controllo (Lasciare in bianco)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

### AVVERTENZA (art. 120 LEDP):

1. L'avente diritto di voto appone la propria firma autografa accanto alle sue generalità, le quali devono figurare scritte a mano e leggibili su una lista intestata al proprio Comune di domicilio. L'avente diritto di voto incapace di scrivere può fare iscrivere il proprio nome e cognome da una persona di sua scelta. Questi firma in nome dell'incapace e mantiene il silenzio sul contenuto delle istruzioni ricevute; in questo caso nella colonna «firma autografa», iscrive in stampatello il proprio nome con l'indicazione «per ordine» e appone la propria firma.

2. Egli può firmare una sola volta la stessa domanda.

3. Chiunque contravviene a quanto prescritto dal cpv. 2 è punito dalla Cancelleria dello Stato con una multa fino ad un massimo di fr. 1000.-, riservate le penalità previste dal Codice penale.

### Rispedire i formulari, anche se incompleti al più tardi l'8 giugno a:

Associazione svizzera inquilini / via Bernardino Stazio 2 / 6900 Massagno

I promotori dell'Iniziativa sono: **Elena Fiscalini** (prima promotrice), **Leonardo Matasci**, **Marina Carobbio Gussetti**, **Fabrizio Sirica**, **Adriano Venuti**, **Massimiliano Ay**, **Dario Cadenazzi**, **Franco Cavalli**, **Michela Delcò Petralli**, **Raoul Ghisletta**, **Pelin Kandemir Bordoli**, **Germano Mattei**, **Graziano Pestoni**, **Renato Ricciardi**, **Laura Riget**.

La prima promotrice è autorizzata a ricevere le comunicazioni ufficiali (art. 116 cpv. 2 LEDP), nonché a ritirare incondizionatamente l'iniziativa (art. 118 lett. e LEDP)

**Attestazione:** Si attesta che le \_\_\_\_\_ firme apposte su questa lista sono tutte di cittadini aventi diritto di voto in materia cantonale e iscritti nel catalogo elettorale del Comune.

Luogo e data: \_\_\_\_\_

Il Funzionario incaricato: \_\_\_\_\_  
(firma e funzione)

Bollo ufficiale

--

## Cos'è il formulario ufficiale?

Il formulario ufficiale ad inizio locazione è un modulo predisposto dal Cantone, che riporta la pigione versata dal precedente locatario, gli eventuali aumenti e la loro motivazione. È lo strumento che permette all'inquilino di contestare la pigione iniziale se questa è abusiva. È una realtà in sei Cantoni (FR, GE, NE, VD, ZG, ZH) che ne hanno introdotto l'obbligo. L'utilizzo è risultato semplice e privo delle

paventate conseguenze. Non ha generato inutile burocrazia. Soprattutto non ha contribuito ad aumentare le controversie fra inquilini e locatori. Nel canton Ginevra nel 2015 le contestazioni della pigione iniziale sono state circa l'1%, mentre nel canton Vaud non hanno raggiunto l'1%. Questi dati testimoniano, che la trasparenza, non solo non genera controversie, ma contribuisce a limitarle.

## Perché lo si vuole introdurre?

Il cambio d'inquilino è spesso l'occasione per aumentare la pigione, senza un valido motivo, contribuendo al rialzo generale delle pigioni. In caso di penuria d'alloggi è facile imporre aumenti illeciti, che grazie al formulario ufficiale sarebbero facilmente riconoscibili e contestabili. Il formulario si applica anche ai contratti per i locali commerciali, sempre più in difficoltà, soprattutto nelle città, a causa delle pigioni elevate. Il formulario ha dunque una funzione calmierante, perché le pigioni si influenzano a vicenda. Le pigioni corrette diventeranno, così, concorrenziali. Il formulario permette all'inquilino di conoscere se la pigione è stata aumentata e se sì perché, senza doverlo chiedere al locatore. Questo non può che migliorare il rapporto fra le parti, perché alla base della loro relazione c'è la trasparenza.

Il rincaro delle pigioni è da molti anni in controtendenza al rincaro e all'abbassamento del tasso ipotecario. Dal 2010 al 2015 l'aumento delle pigioni in Ticino è stato superiore alla media nazionale. Chi dispone di un reddito di fr 5'000.- può locare un appartamento con una pigione massima di fr 1'600 spese comprese. A Lugano solo l'11.3% degli appartamenti di 4/4,5 locali hanno una pigione pari o inferiore a fr 1'500.- spese escluse.

In Ticino il tasso di sfritto è dell'1,59% pari a 3764 abitazioni vuote, di cui l'80% destinate all'affitto e il resto alla vendita. Il 27.8 % è rappresentato da abitazioni in costruzioni recenti. (USTAT giugno 2017). Purtroppo la statistica USTAT non riporta le tipologie degli alloggi vuoti, salvo quelle indicate sopra. Non appare nessuna indicazione in merito ad esempio all'ammontare delle pigioni delle abitazioni vuote, dato che contribuirebbe a dare una visione e un'interpretazione più chiara e realistica del tasso di sfritto.

Il parco alloggi in Ticino è costituito in buona parte da alloggi vecchi. Nel Mendrisiotto ad esempio il 75% degli edifici è stato costruito prima del 1980. Due sono le sorti che hanno subito questi stabili. Sono stati ristrutturati, a volte destinati alla vendita in PPP o rimasti nel mercato locativo con un sostanziale aumento della pigione, oppure non hanno goduto di una buona manutenzione nel tempo. In questo caso la pigione richiesta non è più proporzionale alla qualità offerta. L'introduzione del formulario ufficiale contribuisce a preservare pigioni corrette anche dopo gli interventi di ristrutturazione e miglitoria.

Nel 2025 verranno meno tutti gli alloggi sussidiati da Cantone e Confederazione. Dal 2018 al 2025, 3800 alloggi perderanno i sussidi e non saranno sostituiti da altrettanti alloggi a pigione moderata. Si può ragionevolmente supporre che al momento dell'entrata nel libero mercato, queste unità abitative, che spesso non hanno avuto una normale manutenzione, subiranno aumenti di pigione, grazie alle ristrutturazioni. Gli effetti che questi interventi avrebbero sui canoni, sarebbero mitigati dal formulario ufficiale.

Il formulario è a vantaggio degli inquilini e dei locatori corretti, che potranno aumentare le pigioni, come sinora, se hanno un motivo giustificato.

Già oggi si può contestare la pigione iniziale, ma se non si conosce quanto pagava il precedente inquilino, è praticamente impossibile farlo.

Si potrà monitorare il mercato in modo più preciso, per tipologia dall'alloggio, ammontare della pigione, superficie, in modo da capire ad esempio cosa compone lo sfritto.