Renata Galfetti della CATEF dice no ad un formulario locativo obbligatorio

"C'è il rischio di aumentare diffidenza e conflittualità"

Il 26 settembre prossimo saremo chiamati a votare sull'iniziativa "NO alle pigioni abusive, SÌ alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione", proposta dall'Associazione inquilini e sostenuta dalla sinistra. Sul tema abbiamo sentito l'Avvocato **Renata Galfetti**, segretaria cantonale della CATEF (Camera ticinese dell'economia fondiaria).

Avvocato, per quali principali motivi bisogna votare NO?
I motivi sono numerosi e ampiamente condivisi dal Parlamento ticinese e da quello federale, che nel corso degli ultimi 20 anni hanno respinto ben quattro volte l'introduzione del modulo. Esso alimenta la diffidenza, la conflittualità fra le parti e la burocrazia complicando gli aspetti amministrativi. Non si tratta di mettere poche indicazioni su un formulario qualsiasi, ma di fornire per iscritto su un nuovo e apposito modulo, informazioni sia di forma che di contenuto molto precise. Lo scopo è di eliminare così la libertà contrattuale nell'unico momento in cui questa (con limiti comunque già oggi molto importanti imposti dalla Legge) è ancora possibile. Essendo i requisiti formali molto severi, sarà assai difficile per il proprietario non incorrere in errori, col rischio che vengano poi interpretati – secondo la cultura del sospetto alimentata ad arte dagli iniziativisti – come una cattiva volontà da parte sua.... "Fa quantomeno il furbo se non il disonesto..." Questi errori avranno conseguenze molto pesanti perché a distanza d'anni l'inquilino potrà avviare cause giudiziarie per rimettere in discussione la pigione concordata e sempre pagata. I maggiori compiti burocratici comporteranno anche un aumento dei costi amministrativi.

Renata Galfetti

C'è altro?
Sì. L'obbligo del modulo ufficiale è un mezzo molto incisivo, e la Legge federale ammette possa essere introdotto in casi eccezionali, ossia quando sul mercato vi è un'effettiva carenza (penuria) di alloggi. In Ticino invece abbiamo la situazione opposta: abbiamo un fortissimo esubero di alloggi, che aumenterà ulteriormente perché si continua a costruire a ritmi incredibili. Le grosse difficoltà nel trovare dei nuovi inquilini hanno un influsso al ribasso sulle pigioni e infatti gli affitti iniziali sono – a differenza delle altre regioni svizzere – da ben oltre 5 anni in chiara e costante diminuzione e sono trattabili. Abbiamo pure pigioni fra le più basse della Svizzera. Grazie ai portali immobiliari, oggi già esiste una grandissima trasparenza in merito alle richieste di prezzo agli inquilini sicché, ciascuno è in grado di valutare se quanto gli è offerto è ragionevole o meno. La legge concede poi all'inquilino la possibilità di chiedere al locatore quanto pagato dal precedente locatario; contrariamente a quanto insinuano gli iniziativisti, non ho mai sentito di un proprietario che si sarebbe rifiutato di rispondere alla domanda.

La situazione locativa attuale giustifica l'introduzione del formulario?
Assolutamente no. In tutto il Cantone abbiamo un esubero che penso si aggiri almeno sul 3% (intorno agli 8'000 alloggi vuoti sufficienti ad alloggiare gli abitanti di Locarno oppure delle Valli Blenio e Leventina insieme!). Se l'iniziativa fosse accolta, la nuova normativa rimarrebbe comunque lettera morta fintanto che l'esubero di alloggi non si riducesse all'1.5%. Si introdurrebbe quindi un nuovo obbligo, non applicabile ancora a lungo, visto che la popolazione decresce mentre la nuova costruzione continua a ritmi molto elevati visibili a tutti. Le pigioni sono in forte calo e oggi c'è molta trasparenza sul mercato. Le condizioni volute dal legislatore per la sua introduzione non sono realizzate.

Si potrebbe anche prevedere un aumento della conflittualità fra le parti?
Indubbiamente! Se per caso il modulo non venisse usato – anche per sola ignoranza: ricordo che i contratti di locazione possono essere stipulati anche per semplice accordo orale – o se venisse compilato in maniera incompleta o errata, allora saremmo in presenza di un errore di forma che permetterebbe all'inquilino di rimettere in discussione la pigione iniziale a distanza di anni! Ciò porta ad una forte insicurezza giuridica! Siamo agli antipodi della pratica dei nostri genitori o nonni che si mettevano d'accordo con una semplice stretta di mano! La cosa più assurda è che l'uso del modulo ufficiale sarebbe obbligatorio addirittura in caso di abitazioni nuove, mai affittate prima! La forma prevale, o meglio, annulla la sostanza e il buon senso.

È una pratica che ha avuto successo in altre regioni della Svizzera?
I cantoni che l'hanno introdotto sono essenzialmente cantoni che hanno effettive difficoltà sul mercato dell'alloggio, con una vera penuria, come Ginevra (0.49%) Vaud, Zurigo (0.91%), Zugo (0.7%). Non voglio giudicare il successo di simili misure in altri cantoni con situazioni molto diverse dalla nostra; mi si permetta nondimeno ricordare che Ginevra, che è il cantone con le disposizioni più restrittive in ambito locativo, è proprio quello con la più alta penuria di alloggi, perché le norme troppo restrittive disincentivano gli investimenti, proprio a discapito degli inquilini. Il forte esubero di abitazioni presente in Ticino è all'origine di una grande scelta di alloggi in ogni località e in ogni segmento di prezzo, di condizioni quadro molto favorevoli agli inquilini, e di proprietari disponibili al dialogo. Laddove le regole sono troppo severe, il singolo deve ricorrere ai professionisti (amministrazioni immobiliari) con costi supplementari e talvolta a discapito di rapporti più personali. La nostra situazione è molto diversa da quella dei cantoni citati sopra e non si deve volere applicare le stesse regole a situazioni imparagonabili.

Perché ci si ostina a riproporre uno strumento che ha dimostrato la sua inutilità?
Gli iniziativisti credono che i numerosi errori inevitabilmente connessi con un'eventuale entrata in vigore del modulo andrebbero a favore degli inquilini, che sarebbero quindi avvantaggiati; non perché abbiano ragione, ma semplicemente per un errore formale del proprietario, specie se piccolo e meno cognito di questa materia molto più complessa di quanto non sembri. La pigione pattuita non sarebbe quindi più il frutto della libertà contrattuale delle parti.

Quali sono le misure che possono essere già messe in atto, rendendo il formulario inutile?
La legge cantonale già prevede che il Consiglio di Stato possa in caso di penuria, introdurre – autonomamente – il modulo ufficiale in tutto o parte del territorio cantonale. L'iniziativa è quindi anche un atto di sfiducia nei confronti del nostro Governo. Inoltre, anche senza l'obbligatorietà del modulo ufficiale, l'inquilino può già ora contestare la pigione entro 30 giorni dalla consegna della cosa in caso di difficile situazione sul mercato locativo, di aumento rilevante della pigione rispetto al suo predecessore o se è stato costretto a stipulare il contratto per necessità famigliari o personali.

OMAR RAVANI

Su cosa si vota il 26 settemb

L'iniziativa popolare legislativa gene denominata "NO alle pigioni abusive alla trasparenza: per l'introduzione del mulario ufficiale ad inizio locazio chiede al Gran Consiglio di elaborar basi giuridiche necessarie per introd l'obbligatorietà del formulario ufficial condo l'articolo 270 capoverso 2 del dice delle obbligazioni in caso stipulazione di un contratto di locazi Tale formulario deve contenere le infor zioni sulla pigione precedente e su quel momento dell'entrata del nuovo inqui nonché le motivazioni di un eventuale c biamento di pigione. L'articolo 270 c verso 2 del Codice delle obbligaz prevede già che, in caso di penuria di tazioni, i Cantoni possono dichiarare ol gatorio, in tutto o in parte del loro territ l'uso di un modulo ufficiale per la cor sione di un nuovo contratto di locazi Siccome l'iniziativa è stata presentat forma generica, il Gran Consiglio ha el rato il testo conforme all'iniziativa, tra nella seduta del 22 febbraio 2021, che vede la modifica dell'articolo 4 capov 3 della Legge cantonale di applicaz delle norme federali in materia di locaz di locali d'abitazione e commerciali e d fitto dal tenore seguente: "In caso di p ria di abitazioni, il Consiglio di S dichiara obbligatorio, in tutto il territ cantonale o in determinati distretti, l del modulo ufficiale per la conclusion un nuovo contratto di locazione. Il reg mento definisce i dettagli, considerando la penuria è data con un tasso di abitaz vacanti nel Cantone o nel distretto infe all'1,5 % per almeno due anni, e che i cessivi adeguamenti si effettuano trasc il medesimo lasso di tempo". In caso d nuria di abitazioni (tasso di abitazioni canti nel Cantone o nel distretto infe all'1,5 % per almeno due anni), il Can sarà chiamato a dichiarare obbligatori tutto il territorio cantonale o in determ distretti, l'uso del modulo ufficiale p conclusione di un nuovo contratto di l zione. Il testo conforme all'iniziati posto in votazione popolare, con la ra mandazione del Gran Consiglio e del C siglio di Stato di respingerlo.

Fonte: Opuscolo informativo per le v zioni cantonali

ALBERTI EZIO
IMPIANTI ELETTRIC
Consulente in Sicurezza
Certificazioni RaSi
Collaudi d'impianti.
Corso S. Gottardo 20
6830 Chiasso
Tel. 091 682 67 20