

L'EDITORIALE

PROPRIETARI E INQUILINI TRA SFITTO E AFFITTO

Gianni Righinetti

A fronte di un mercato immobiliare in continua espansione e di una quota dello sfitto che rimane elevata (con il 2,71% di appartamenti sfitti siamo secondi solo a Soletta) in Ticino si registra da anni una certa vitalità rivendicativa da parte dell'Associazione degli inquilini. Quest'ultima si è dimostrata particolarmente attiva nel sollecitare condizioni migliori, quando non a puntare l'indice per denunciare una situazione, a suo dire, malsana nel mercato dell'alloggio e fortemente penalizzante per gli inquilini. L'offensiva è stata rilanciata nel 2018 con l'iniziativa popolare intitolata «No alle pigioni abusive, sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione» che ha raccolto 7.606 firme e incassato poi un no da parte del Governo e del Parlamento. Il prossimo 26 settembre la parola passerà al popolo, chiamato a dare il solo verdetto che conta. Il dibattito su questa questione rimane un po' sottotraccia, ma i principi che andrebbe a scardinare un sì a livello popolare non possono essere sottaciuti facendo finta che si tratti di un'iniziativa di poco conto e, in fondo, «solo» di un formulario tutto sommato innocuo. In Ticino il 60% vive in affitto perché non vuole o non può acquistare una casa: operazione che da noi rimane piuttosto cara. A conti fatti la crisi pandemica non ha frenato il mercato immobiliare e non ha ridotto il costo

/ SEGUE A PAGINA 4

DALLA PRIMA

Proprietari e inquilini tra sfritto e affitto

Gianni Righinetti

dell'alloggio in genere. La casa rimane un bene di lusso e anche i molti appartamenti di recente edificazione sono dotati di grandi comfort. Alla fine dei conti chi non acquista una casa è spesso disposto a pagare affitti di un certo rango, perché alle comodità nessuno vuole più rinunciare. E il mercato offre ciò che l'inquilino cerca. Il formulario in questione ha lo scopo di mettere nero su bianco il montante della pigione versata dal precedente inquilino, per scongiurare preventivamente un abuso nel fissare l'affitto del successivo affittuario. Si tratta di una mossa che sottintende una palese disonestà da parte del proprietario, un modo di fare che mina già in partenza il rapporto di fiducia che deve esserci tra le parti e che, in genere, in Ticino funziona. I contenziosi sono piuttosto ridotti rispetto ad altre realtà, anche in ragione del fatto che spesso a gestire l'immobile sia direttamente il proprietario senza far capo a troppi intermediari o amministratori. Un meccanismo, quest'ultimo, che rischia sì di fare lievitare i costi. Ma quello che non si può sostenere è che al mercato dell'alloggio faccia difetto la trasparenza. È esattamente il contrario. Il mercato non funziona nella contrattazione «segreta» tra due parti, ma la marcata diffusione di molteplici piattaforme online permette a chiunque di trovare un alloggio «fatto su misura» per le proprie necessità e perfettamente dimensionato sulle proprie disponibilità finanziarie. La diffusione del cosiddetto formulario contro l'«abuso» presenta anche un limite per quanto concerne la privacy. Noi svizzeri siamo molto discreti su tutto ciò che è personale: quanto incassiamo e quanto spendiamo lo riteniamo rigorosamente affar nostro e a nessuno piace doverlo mettere nero su bianco a conoscenza e a disposizione di terze persone. Vale per il nostro salario, per quanto spendiamo per i nostri beni e quanto versiamo per l'affitto o a quanto ammonta l'ipoteca di casa nostra. Unitamente al fatto se abbiamo o meno debiti. E diciamoci in conclusione un'altra sacrosanta verità che ai promotori dell'iniziativa non piace per nulla dover riconoscere. Il tanto vituperato mercato dell'alloggio, unitamente alla crescita dello sfritto, non spinge i prezzi verso l'alto. È semmai vero il contrario e non è per nulla scontato che alla partenza di un inquilino (anche se avrai rinfrescato l'appartamento, cambiato la lavastoviglie e rinnovato il bagno) riuscirai ad affittarlo con una pigione maggiorata. Può anche capitare l'esatto contrario. In Ticino la situazione funziona e i contenziosi sono limitati. Il formulario, da questo punto di vista, appare come un corpo estraneo che rischia di esacerbare artificialmente gli animi.