



L'INTERVISTA

INIZIO LOCAZIONE: QUEL FORMULARIO NON S'HA DA FARE

A **GIANLUIGI PIAZZINI**,
 PRESIDENTE DELLA CAMERA TICINESE DELL'ECONOMIA FONDIARIA (CATEF)

Il 26 settembre i cittadini ticinesi si esprimeranno sull'iniziativa popolare: "No alle pigioni abusive, sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione". Qual è la sua posizione in proposito e perché?

Evitare un formulario senza alimentare inutilmente la burocrazia che asfissa un po' tutti è già un motivo più che valido per dire no. Inoltre, l'introduzione dell'obbligo del formulario è per legge di competenza del Governo ed è intimamente legata alla tensione sul mercato dell'alloggio. Richiamare ora la penuria fa un po' sorridere: i cartelli "affittasi" sono ovunque e i portali immobiliari sono ingolfati di offerte. Oggi abbiamo infatti un'enorme di-



sponibilità: per rendere l'idea è come se Locarno fosse completamente disabitata! Questo formulario aggiunge inoltre un carico amministrativo pesante e costoso di cui qualcuno dovrà pur farsi carico. Infine, ricordo che il Parlamento federale, il nostro Governo ed il nostro Parlamento si sono sempre espressi contro l'obbligatorietà del formulario. Va detto che con questa forte attività edilizia e il calo della popolazione, il requisito di penuria non è prospettabile neanche a lungo termine.

Il tasso di sfritto in Ticino è del 2,71%. Il formulario entrerebbe in vigore solo con un tasso pari o inferiore all'1,5%, è una situazione probabile?

La dinamica degli affitti dipende dal mercato, anche se per esperienza notiamo che i proprietari, e non solo privati, privilegiano la piena occupazione e di riflesso sono guardinghi nell'aggiornare le pigioni. Ora più che mai visto lo sfritto micidiale. Insomma, la domanda la fa da padrona ed è giusto che sia così.

Il motivo del contendere sono gli aumenti della pigione da un affittuario a un altro. È una pratica frequente? Solitamente questi aumenti da cosa sono motivati?

Il tasso di sfritto in realtà è molto superiore. Intanto sono i Comuni che segnalano dove si presume esista dello sfritto e sappiamo inoltre che vi sono dei proprietari allergici a segnalare le loro disponibilità. È ovvio quindi che, malgrado lo sforzo, lo scostamento fra rilevamento e realtà diventa piuttosto importante. Per esperienza, e confortati da rilevamenti puntuali, il differenziale sfiora il 15%! Aggiungo che le unità sfitte vengono rapportate alla totalità delle unità abitative, ovvero sia da quanto messo in affitto sia da quanto occupato dai proprietari o goduto come residenze secondarie. Queste ultime in Ticino rappresentano circa il 25% delle abitazioni e sfalsano quindi notevolmente e ulteriormente al ribasso la percentuale!

Vi sono sempre più abitazioni vuote ma, nonostante ciò, i cantieri sono in aumento. Cosa ne pensa? Che effetto produrrà?

Noi stimiamo lo sfritto in oltre 8.000 unità! Con un'occupazione media di due persone per appartamento avremmo bisogno di 16.000 abitanti! La costruzione prosegue, trainata dalla necessità di investire, malgrado lo sfritto cronico e la popolazione residente in calo. Ricordo infatti che la Confederazione prospetta una diminuzione della popolazione ticinese di 18'100 abitanti entro il 2050. La competizione fra l'esistente e la nuova produzione diventerà aperta a tal punto che l'unico vincitore sarà l'utente. Temo però un degrado della sostanza e della voglia d'investire. **IF**