

2

Iniziativa popolare

“NO alle pigioni abusive,
Sì alla trasparenza:
per l'introduzione del formulario
ufficiale ad inizio locazione”

Sulla scheda figura la domanda seguente:

Volete accettare l'iniziativa popolare del 12 aprile 2018 “NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione”?

Il Gran Consiglio e il Consiglio di Stato raccomandano di respingere l'iniziativa.

L'iniziativa popolare legislativa generica “NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione”, presentata il 12 aprile 2018 è stata sottoscritta da 7'606 cittadine e cittadini.

Il 22 febbraio 2021 il Gran Consiglio ha votato il messaggio di maggioranza che raccomanda al popolo di respingere l'iniziativa con 44 voti favorevoli e 18 contrari.

I promotori non hanno ritirato l'iniziativa e, di conseguenza, la stessa deve essere sottoposta al voto popolare.

Oggetto in votazione

L'iniziativa popolare legislativa generica denominata "NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione", chiede al Gran Consiglio di elaborare 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. Tale formulario deve contenere le informazioni sulla pigione precedente e su quella al momento dell'entrata del nuovo inquilino, nonché le motivazioni di un eventuale cambiamento di pigione. L'articolo 270 capoverso 2 del Codice delle obbligazioni prevede che, in caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o in parte del loro territorio, l'uso di un modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

Siccome l'iniziativa è stata presentata in forma generica, il Gran Consiglio ha elaborato il testo conforme all'iniziativa, trattato nella seduta del 22 febbraio 2021, che prevede la modifica dell'articolo 4 capoverso 3 della Legge cantonale di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto dal tenore seguente:

"In caso di penuria di abitazioni, il Consiglio di Stato dichiara obbligatorio, in tutto il territorio cantonale o in determinati distretti, l'uso del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione. Il regolamento definisce i dettagli, considerando che la penuria è data con un tasso di abitazioni vacanti nel Cantone o nel distretto inferiore all'1,5 % per almeno due anni, e che i successivi adeguamenti si effettuano trascorso il medesimo lasso di tempo".

In caso di penuria di abitazioni (tasso di abitazioni vacanti nel Cantone o nel distretto inferiore all'1,5 % per almeno due anni), il Cantone sarà chiamato a dichiarare obbligatorio, in tutto il territorio cantonale o in determinati distretti, l'uso del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione.

Il testo conforme all'iniziativa è posto in votazione popolare, con la raccomandazione del Gran Consiglio e del Consiglio di Stato di respingerlo.

Nessuna penuria di abitazioni

I dati statistici ufficiali relativi al Canton Ticino indicano che siamo lontani dall'aver il presupposto della penuria di abitazioni necessario secondo il diritto federale. Al 1° giugno 2020 nel nostro Cantone si contavano infatti 6'639 abitazioni vuote, un dato in continua crescita pari al 2,71% del totale.

Secondo altri studi il tasso di sfritto in Ticino sarebbe invece addirittura il doppio rispetto a quello ufficiale. Sul mercato vi sono dunque numerose abitazioni disponibili, cosa che contribuisce a mantenere basse (e in calo) le pigioni.

Nessun vantaggio, bensì maggiore burocrazia e conflittualità

Il Consiglio di Stato e il Gran Consiglio non ritengono necessario prevedere sempre e comunque l'uso del modulo ufficiale, in quanto l'articolo 256a del Codice delle obbligazioni permette già ora all'inquilino di chiedere che gli sia comunicato l'ammontare del corrispettivo pagato dall'inquilino precedente.

D'altro canto, l'obbligo di comunicare al nuovo inquilino la pigione precedente per il tramite di un modulo e di motivare eventuali aumenti costituirebbe un'ingerenza immotivata nella libertà contrattuale delle parti.

In questo modo si andrebbero ad aumentare gli oneri amministrativi e burocratici, e dunque i costi di gestione che sarebbero poi addebitati agli inquilini, oltre che le contestazioni dinanzi alle preposte autorità di conciliazione in materia di locazione, come dimostrano i Cantoni che prevedono l'obbligatorietà del formulario ufficiale.

Le principali conseguenze negative risiedono proprio nella conflittualità che si creerebbe nel rapporto tra proprietari e inquilini, i quali in Ticino presentano invece un grado di soddisfazione elevato circa la propria situazione abitativa.

Infine, ricerche e studi in materia indicano che è proprio l'eccessiva regolamentazione statale a causare ripercussioni negative nella costruzione di nuovi alloggi, disincentivando gli investimenti, e a tutto svantaggio del mantenimento basso delle pigioni, del rinnovamento del parco immobiliare e di un'ottimale distribuzione di appartamenti adeguati alle proprie esigenze.

La situazione relativa al mercato dell'alloggio in Ticino non giustifica in alcun modo l'introduzione di tale formulario obbligatorio, che complicherebbe ulteriormente il diritto della locazione senza portare alcun reale beneficio agli inquilini.

Inoltre, l'attuale norma già consente al Consiglio di Stato di intervenire in modo mirato qualora in determinati Comuni si verificasse una situazione di penuria di abitazioni.

Per questi motivi, vi invitiamo a votare **NO** all'iniziativa "No alle pigioni abusive".