

CONTRARIO / GIANLUIGI PIAZZINI

«Un intervento che non si giustifica minimamente»

Perché votare no all'obbligo dell'introduzione del formulario ufficiale in caso di penuria di alloggi?

«Le motivazioni sono riassunte nell'opuscolo informativo inviato a ogni fuoco con l'invito esplicito delle nostre istituzioni, quindi il Consiglio di Stato e il Gran Consiglio, a dire No all'iniziativa, motivazioni che ovviamente condividiamo. Riassumendo: migliaia di formulari che andranno ad alimentare la già invadente burocrazia e che spingeranno i piccoli proprietari a rivolgersi ad amministrazioni immobiliari con aumento dei costi per tutti, un aumento della litigiosità e del sospetto, disponibilità enorme di appartamenti, da Airolò fino a Chiasso ed altro ancora. Manca quindi anche la condizione fondamentale per la sua introduzione: il Codice delle Obbligazioni permette ai cantoni di introdurre il modulo per le sole abitazioni e non anche per le attività commerciali - come qui peraltro invece richiesto in contrasto con la legge - nel caso di una situazione molto tesa sul locale mercato dell'alloggio. Noi invece abbiamo di gran lunga il mercato più disteso della Svizzera, con un tasso di sfritto pauroso (maggiore o uguale a 2.71%) e le pigioni dei nuovi contratti - che sono quelle determinanti in questo contesto - al ribasso da anni (solo a Lugano in misura dell'8% negli ultimi 5).

Questa misura potrebbe portare nel settore maggiore trasparenza. Allora perché bocciarla?

«Ho già accennato sopra all'incredibile disponibilità di appartamenti vuoti che a quanto sembra superano ufficialmente le 7.000 unità. Dico ufficialmente perché la realtà è ben diversa e siamo convinti, anche scontando alcune lacune del rilevamento, che le unità sfitte siano ben superiori. Per darle una idea, simulando un'occupazione media di 2 persone per unità, è come se Locarno risultasse completamente vuota. Questa situazione porta evidentemente al caso importante delle pigioni e ad altre concessioni da parte dei proprietari. Non va inoltre dimenticata la digitalizzazione del mercato. I portali riportano infatti tutti gli annunci pubblicati sui giornali con indicazione di località e pigione richiesta, fotografie, caratteristiche; potendo circoscrivere la ricerca in modo molto preciso, sono il sistema più veloce



Il presidente della Camera ticinese dell'economia fondiaria.



Siamo ancora in un Paese liberale basato sulla libera contrattazione fra le parti

per trovare casa. La digitalizzazione assicura quindi una trasparenza massima, impossibile in precedenza. Quali portali posso citare Homegate.ch, Immoscout24.ch, tuttoimmobili.ch ...».

La possibilità di introdurre il formulario ufficiale è già data a livello federale. Allora perché dovrebbe essere un problema introdurre l'obbligo?

«Il Parlamento ha concesso ai Cantoni la facoltà di introdurre l'obbligo del formulario. Alcuni cantoni e semicantoni l'hanno fatta propria ed altri 19 ne hanno fatto a meno! Coloro che l'hanno introdotto hanno però situazioni opposte alla nostra: sfritto molto basso e pigioni sempre in aumento. Il nostro cantone ha peraltro già introdotto la facoltà di rendere obbligatorio il formulario per differenti zone in presenza di comprovata penuria di appartamenti e la competenza, per legge, è del Consiglio di Stato. Questa facoltà è ricordata con dovizia anche nell'opuscolo ufficiale, mentre viene considerata "nulla" dai proponenti, perché mai "invocata". Che il Consiglio di Stato non l'abbia sinora mai introdotto è solo giusto, visto che non erano mai realizzate le condizioni per la sua introduzione».

Già oggi l'inquilino può contestare all'autorità di conciliazione la liceità di un eventuale aumento

della pigione entro 30 giorni dalla consegna. Una procedura costosa. Mettere le carte in tavola subito non sarebbe meglio?

«Il nostro diritto di locazione si inserisce in un diritto liberale sottoposto però a importanti limitazioni per tutelare gli inquilini - considerati la parte debole - da eventuali abusi. Per questo la pigione concordata è il frutto della libera contrattazione fra le parti, che è però accompagnata da dei limiti legali che permettono agli inquilini di chiedere quanto pagava il precedente inquilino e di contestare la pigione entro 30 giorni se fosse stato costretto a concludere il contratto per necessità familiare, o perché la situazione sul mercato è molto tesa o perché la pigione è aumentata in maniera rilevante. La procedura presso l'ufficio di conciliazione è gratuita. Questa forte protezione, unita alla massima trasparenza e all'importantissima offerta di alloggi non giustificano assolutamente l'introduzione dell'obbligo del modulo».

Chi ha nulla da nascondere non dovrebbe preoccuparsi dell'introduzione del formulario ufficiale. Anzi, il proprietario potrebbe dimostrare la sua correttezza. Non è d'accordo?

«Sulla base dell'esperienza personale e sulla base di diverse inchieste ufficiali si può affermare che vi è un buon rapporto fra i proprietari e gli inquilini. Situazione che attesta il buon grado di correttezza reciproca. Sarebbe sbagliato che il proprietario debba ora giustificare a priori la sua pigione. Siamo ancora in un paese liberale che si basa sulla libera contrattazione fra le parti. I mezzi a tutela degli inquilini sono, come indicato sopra, ampiamente sufficienti e viste le condizioni esistenti, un simile intervento non si giustifica minimamente».