

# Rapporto di maggioranza

| numero         | data             | Dipartimento |
|----------------|------------------|--------------|
| <b>7264 R1</b> | 15 novembre 2017 | ISTITUZIONI  |
| Concerne       |                  |              |

## **della Commissione della legislazione sulla mozione 17 febbraio 2014 presentata da Pelin Kandemir Bordoli e cofirmatari per il Gruppo PS “Introdurre il formulario ufficiale obbligatorio per una maggiore trasparenza degli affitti”**

**(v. messaggio 21 dicembre 2016 n. 7264)**

### **I. L'ATTO PARLAMENTARE**

La mozione chiede che si introduca in tutto il Cantone l'obbligo di presentare il modulo ufficiale con l'indicazione della nuova pigione e di quella pagata dal precedente inquilino, nonché del motivo preciso dell'aumento, alla stipula di qualsiasi nuovo contratto di locazione per un'abitazione.

Questo espediente impedisce, secondo i mozionanti, che a ogni cambio d'inquilino la pigione aumenti in modo sconsiderato.

L'obiettivo della proposta è quello di garantire maggiore trasparenza degli affitti, cosa che avrebbe anche un effetto benefico sui prezzi, senza pregiudicare i diritti dei locatori.

### **II. LA POSIZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO**

Il Governo propone di respingere la mozione indicando come il diritto federale non preveda l'uso obbligatorio del formulario ufficiale in caso di conclusione di un nuovo contratto di locazione. Tale facoltà è lasciata ai Cantoni. Questo obbligo è stato introdotto in sette Cantoni: Zurigo, Nidvaldo, Zugo, Friburgo, Vaud, Neuchâtel e Ginevra.

Nei mesi scorsi sia il Consiglio nazionale sia il Consiglio degli Stati hanno bocciato l'introduzione dell'obbligatorietà, come proposto dal Consiglio federale.

Il Consiglio di Stato, rispondendo appunto alla consultazione promossa dall'Esecutivo federale concernente la revisione parziale del diritto di locazione, aveva avanzato riserve sull'utilizzo di un modulo ufficiale per la comunicazione della pigione precedente nel caso di un nuovo contratto di locazione. L'obbligo di comunicare al nuovo inquilino l'importo del precedente affitto è un'ingerenza nella libertà contrattuale delle parti.

Nel nostro Cantone il Governo può introdurre l'obbligo del formulario in tutto o in parte del territorio cantonale in caso di penuria di abitazioni.

### **IV. CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI**

La Commissione della legislazione ha sentito in audizione la collega Pelin Kandemir Bordoli, che ha confermato integralmente le motivazioni a sostegno dell'atto parlamentare.

La maggioranza della Commissione, dopo ampia discussione, ritiene che:

- il diritto di locazione è già attualmente complesso, ciò che è all'origine di numerose contestazioni;
- il modulo per la pigione iniziale originerebbe incertezze e controversie che possono presentarsi anche numerosi anni dopo la stipula del contratto. Infatti:
  - il modulo deve essere consegnato alla stipula del contratto, alla consegna dell'ente locato o al più tardi nei 30 giorni successivi, pena la nullità della pigione concordata fra le parti;
  - nei 30 giorni dalla presentazione del modulo o in assenza di modulo, in qualsiasi momento e anche dopo numerosi anni dall'inizio della locazione o addirittura alla fine del contratto la pigione può essere contestata con il relativo avvio di una lunga procedura giudiziaria;
  - la libertà contrattuale delle parti sarebbe compromessa.
- si introduce la presunzione legale secondo cui l'aumento della pigione rispetto alla precedente, rimasta invariata per anni, sia abusivo alimentando in questo modo la sfiducia e la conflittualità;
- il modulo aumenta la burocrazia e incide sui costi di gestione che poi sarebbero addebitati agli inquilini;
- la misura creerebbe un carico amministrativo per i locatori senza benefici sostanziali per i locatari;
- già oggi questi ultimi hanno la possibilità per legge di chiedere al locatore quanto pagava il precedente inquilino;
- i più recenti dati statistici confermano quanto diversi studi promossi da Istituti bancari e analisti in ambito immobiliare affermano, ossia che il tasso di sfritto è in costante aumento da ben otto anni e ha raggiunto livelli record a livello nazionale;
- il Ticino è la regione che ha registrato nell'ultimo anno l'aumento di sfritto più elevato;
- secondo l'Ufficio federale di statistica al 1° giugno 2017 in Svizzera si contavano 64'893 abitazioni vuote, ovvero l'1.4% del patrimonio abitativo di tutto il Paese. Rispetto all'anno precedente tale dato è cresciuto di 8'375 unità e corrisponde a un aumento del 15% circa;
- le previsioni per il futuro non indicano un cambiamento di tendenza.

## **VI. CONCLUSIONI**

La maggioranza della Commissione della legislazione, tenuto conto delle considerazioni suesposte e del fatto che il Consiglio di Stato ha affermato che valuterà la possibilità di monitorare a livello regionale il mercato dell'alloggio ed eventualmente di introdurre l'obbligo del formulario in occasione di comprovata penuria di abitazioni, invita il Gran Consiglio a respingere la mozione in parola.

Per la maggioranza della Commissione legislazione:

Giorgio Galusero, relatore  
Agustoni - Aldi - Celio - Ferrara -  
Filippini - Gendotti - Giudici -  
Minotti - Rückert - Viscardi