

## INIZIATIVA PARLAMENTARE

### presentata nella forma elaborata da Giuseppe (Bill) Arigoni per la modifica dell'art. 16 cpv. 3 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e d'affitto (Obbligo del formulario ufficiale in caso di penuria di abitazioni)

del 4 giugno 2007

La richiesta che inoltra oggi al Parlamento è già stata bocciata all'inizio degli anni Novanta, forse perché i deputati pensavano che il mercato avrebbe risolto le tensioni tra inquilini e locatori.

Purtroppo non è stato così, perché la situazione finanziaria delle famiglie è peggiorata negli ultimi 10 anni. Sappiamo, perché lo dicono le statistiche, che in Ticino i salari sono inferiori del 13.1% rispetto al resto della Svizzera, mentre le pigioni, come il resto dei costi famigliari dell'economia domestica (cassa malati, tasse, spese alimentari) sono quasi uguali a livello nazionale. Se è vero che la media degli affitti in Ticino è dell'11.8% più bassa del resto della Svizzera, il reddito medio pro capite è del 30.5% inferiore. Si guadagna di meno e in proporzione si pagano pigioni più alte.

#### ***Un breve sguardo sull'evoluzione delle pigioni in Svizzera e in Ticino <sup>1</sup>***

<b>Svizzera</b>	<b>media</b>	<b>1 locale</b>	<b>2 locali</b>	<b>3 locali</b>	<b>4 locali</b>	<b>5 locali</b>
<b>2004</b>	1056	612	830	992	1244	1602
<b>2005</b>	1064	626	831	1014	1261	1588
<b>2006</b>	1108	649	869	1061	1305	1658

Il livello nazionale del prezzo degli affitti è cresciuto del 2.2% rispetto all'anno precedente, con un aumento medio mensile di fr. 44.-. Si tratta quasi del doppio, se confrontato con l'aumento medio dell'indice dei prezzi al consumo.

Uno studio recentemente pubblicato dal BASS<sup>2</sup> indica che il mercato dell'alloggio - il mercato più importante in Svizzera con quasi due milioni di appartamenti in locazione generanti a fine 2005 un valore di circa 500 miliardi di franchi - disponeva nel corso del 2006 di 26 miliardi derivanti dalle pigioni annue. Lo studio ha calcolato, per il periodo 1989-2006, gli effetti che le modifiche dei parametri di calcolo previsti dal diritto di locazione (tasso ipotecario, inflazione, eventuali prestazioni supplementari e costi di manutenzione) avrebbero avuto sui canoni di locazione, paragonandoli poi con l'evoluzione effettiva delle pigioni.

*Lo studio ha indicato che i canoni di locazione sono aumentati costantemente, più del 33.5% rispetto alla variazione dei parametri di calcolo. La differenza in 17 anni è stata calcolata attorno ai 46 miliardi di franchi, ossia 2.5 miliardi di franchi all'anno non ridistribuiti agli inquilini attraverso la riduzione delle pigioni. Per un appartamento di media grandezza significa fr. 124.- mensili di mancata riduzione del canone di locazione. È evidente che i locatori, nonostante l'abbassamento dei costi, continueranno ad aumentare le pigioni, soprattutto in occasione della conclusione di un nuovo contratto.*

<sup>1</sup>Attualità UST, Statistica dei prezzi 2006, dicembre 2006.

<sup>2</sup>Büro für Arbeits- und sozialpolitische Studien BASS AG, Hypothekarzinsentwicklung und Mieten in der Schweiz, Ottobre 2006.

Gli scenari che emergono dallo studio sono piuttosto inquietanti, poiché toccati da un eventuale rialzo del tasso ipotecario sono gli inquilini che hanno sottoscritto un contratto di locazione dopo il 2002, in altre parole una larga fetta della popolazione (dati statistici indicano che gli inquilini rimangono meno di 4 anni nello stesso appartamento). Toccata da un eventuale rialzo dei costi sarebbero anche gli inquilini che vivono nelle città e nelle regioni con un'offerta immobiliare ridotta, i giovani e gli stranieri.

Per quanto riguarda le pigioni in Ticino, l'ultima rilevazione strutturale degli affitti risale all'anno 2003.

<b>Ticino</b>	<b>Media</b>	<b>1 locale</b>	<b>2 locali</b>	<b>3 locali</b>	<b>4 locali</b>	<b>5 locali</b>	<b>6 + locali</b>
<b>1993</b>	<b>915</b>	<b>543</b>	<b>710</b>	<b>876</b>	<b>1074</b>	<b>1233</b>	<b>1699</b>
<b>2003</b>	<b>998</b>	<b>611</b>	<b>772</b>	<b>952</b>	<b>1160</b>	<b>1325</b>	<b>1696</b>

<b>variazione</b>	<b>+83</b>	<b>+68</b>	<b>+62</b>	<b>+76</b>	<b>+86</b>	<b>+92</b>	<b>-3</b>
<b>in %</b>	<b>+9.1%</b>	<b>+12.5%</b>	<b>+8.7%</b>	<b>+8.7%</b>	<b>+8%</b>	<b>+7.5%</b>	<b>-0.2%</b>

Come già indicato in diverse occasioni, gli affitti medi sono del 10.6% inferiori in Ticino rispetto all'insieme della Svizzera. Cinque altri Cantoni dispongono di un livello di affitti ancor più basso (NE, JU, VS, SH, UR), gli altri si situano sopra il livello ticinese. Si osserva inoltre che il Ticino denota un'evoluzione degli affitti più importante rispetto alla media svizzera.

La **media delle pigioni complessive mensili**, rilevata in Ticino l'ultima volta nel 2003, è pari a 998.- franchi. La media Svizzera è leggermente superiore, attestandosi a fr. 1'108.-/mese nel 2006 **(+11%, ovvero +1'320.- franchi all'anno, 110.- franchi al mese)**<sup>3</sup>.

Le cifre esposte vanno correlate con il reddito medio pro capite, che in Ticino si attesta attorno a fr. 37'242.- annuali, ossia fr. 3'103.- al mese.

A livello Svizzero, il salario medio pro capite si situa attorno a fr. 48'604.- ossia fr. 4'050.-

Attualmente, a livello cantonale la locazione ricopre il 32% del budget di un'economia domestica e risulta quindi essere la voce più importante tra le spese di consumo.

Il costo delle abitazioni è aumentato in misura ancor maggiore se si tiene in considerazione anche il costante e preoccupante aumento delle spese accessorie che ammontavano nel 2004 in media a 150.- franchi al mese, pari al 12.6% dell'affitto lordo<sup>4</sup>.

La quota parte delle spese destinate all'abitazione diminuisce fortemente con l'aumentare del reddito: mediamente un'economia domestica con un reddito inferiore a 4'800.- franchi mensili vi destina il 24.5% del suo budget, contro il 14.3% delle economie domestiche con un reddito mensile superiore a 12'000.- franchi.

Sulla stampa abbiamo potuto leggere che in 10 anni, dal 1990 al 2000, le famiglie sfrattate in Ticino sono passate da 350 a oltre 600.

Dal 1.1.1993 al 31.12.2003 il tasso ipotecario di riferimento della Banca dello Stato del Cantone Ticino è passato dal 6.5% al 3%. Una diminuzione che - in base all'articolo 13 OLAL (Ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione e commerciali)

<sup>3</sup>Rivista "Dati, statistiche e società", anno VI, N 3, sett. 2006.

<sup>4</sup>comunicato UST del 21.12.2004 "Rilevazione strutturale degli affitti".

- avrebbe dato diritto (all'inquilino) a una **riduzione della pigione del 29.58%**. Dal 1.1.1993 al 31.12.2003 l'indice nazionale dei prezzi al consumo (non ne esiste uno cantonale) è aumentato del 12.5% che - in base all'art. 16 OLAL - avrebbe dato diritto (al locatore) a un **aumento della pigione del 5.05%**.

In base alle norme vigenti, tenendo conto dell'andamento dei due fattori citati, l'inquilino avrebbe avuto diritto a una riduzione del 24.54%. **Purtroppo questa riduzione non c'è stata.** Questa differenza è ancora maggiore se si considera l'evoluzione degli ultimi 20 anni! A tal proposito Franco Trachsel (Presidente SVIT Ticino, associazione svizzera dell'economia immobiliare) afferma chiaramente che gli affitti sono aumentati in Svizzera in media dell'85% negli ultimi due decenni.

**Ora nello stesso lasso di tempo l'indice nazionale dei prezzi al consumo è aumentato solo del 43.05%. La differenza tra queste due categorie raggiunge dunque la scioccante percentuale del 97.44% e addirittura del 115% circa, se si elimina l'influsso dell'andamento del prezzo delle pigioni sull'andamento dello stesso indice nazionale dei prezzi al consumo.**

Nemmeno il mercato ha dato la possibilità agli inquilini di contrattare con serietà la pigione, essendoci una penuria di alloggi vuoti. Con meno del 2%-3% di alloggi vuoti la contrattazione non può funzionare, in Ticino attualmente questa percentuale si fissa allo 0.89%.

***Abitazioni vuote in Ticino (locazione e vendita) ordinate secondo il numero di locali e per regione<sup>5</sup>***

<u>Effettivo abitazioni al 1° giugno 2006</u>	<u>Abitazioni vuote in base al numero di locali</u>								
	1	2	3	4	5	6 +	Totale	in %	
<b>Mendrisio</b>	24'058	34	76	167	121	22	16	436	1,8
<b>Lugano</b>	75'949	78	95	132	122	25	18	470	0,6
<b>Locarno</b>	45'997	60	94	114	106	22	6	402	0,9
<b>Vallemaggia</b>	5'125	0	0	4	2	2	1	9	0,2
<b>Bellinzona</b>	23'676	14	30	63	90	19	8	224	0,9
<b>Riviera</b>	5'946	1	10	15	28	1	2	57	1,0
<b>Blenio</b>	4'925	0	0	3	1	0	1	5	1,1
<b>Leventina</b>	8'297	12	30	46	27	9	6	130	1,6
<b>CANTONE</b>	<b>193'973</b>	<b>199</b>	<b>335</b>	<b>544</b>	<b>497</b>	<b>100</b>	<b>58</b>	<b>1'733</b>	<b>0.9</b>

Ci sono state poche riduzioni, anche se c'è stata una diminuzione del costo del denaro. Inoltre ogni volta che viene firmato un nuovo contratto c'è sempre un aumento della pigione e un inserimento di nuove voci che mettono a carico degli inquilini quasi tutti i rischi (riparazioni, manutenzione) che dovrebbero essere comprese nel canone di locazione.

Molti locatori a inizio locazione assicurano ai nuovi inquilini che un acconto mensile di fr. 100.- li porterà ad avere alla fine del periodo di conteggio un conguaglio basso al massimo di fr. 400.-/fr. 500.-; invece non è così. Ci sono casi dove vengono chiesti agli

<sup>5</sup>Rivista "Dati, statistiche e società", anno VI, N.3, sett. 2006.

inquilini ancora fr. 3'500.-. Il canone di locazione serve sempre di più a creare reddito ai locatori.

Vista la penuria di alloggi constatata negli ultimi 10 anni, era indispensabile che il Consiglio di Stato applicasse l'art. 16 cpv. 3 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e d'affitto; intervento questo mai avvenuto.

Chiedo quindi che venga modificato il cpv. 3 dell'art. 16 della sopra citata legge (cpv. 3 attuale: «*In caso di penuria di abitazioni, il Consiglio di Stato, può dichiarare obbligatorio [...]»* sull'esempio di come viene applicata questa misura nel Cantone Ginevra.

### **cpv. 3 (nuovo)**

- a) In caso di penuria di abitazioni, il Consiglio di Stato deve dichiarare obbligatorio, in tutto o in parte del territorio cantonale, l'uso del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione;
- b) durante la penuria, il locatore di locali di abitazione con sede nel Canton Ticino deve fare uso, in occasione della conclusione di un nuovo contratto di locazione, del modulo ufficiale previsto dall'articolo 270 cpv. 2 CO;
- c) il modulo ufficiale deve contenere l'importo del canone, il costo delle spese accessorie corrisposte dal precedente inquilino, l'importo del nuovo canone e delle nuove spese accessorie, il motivo preciso di un eventuale aumento, il diritto di contestazione del conduttore ai sensi dell'articolo 270 cpv. 1 CO, il termine di contestazione e l'indirizzo degli uffici di conciliazione in materia di locazione;
- d) il modulo ufficiale deve essere notificato al più tardi il giorno della consegna della cosa al conduttore;
- e) il Consiglio di Stato stabilisce tramite regolamento/decreto la definizione di penuria e definisce le modalità di applicazione della presente disposizione.

Giuseppe (Bill) Arigoni

Allegato a titolo di esempio: decreto e regolamento del Canton Ginevra

### **Règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux**

du 27 juin 1990

(Entrée en vigueur: 1<sup>er</sup> juillet 1990)

I 4  
45.06

---

Le CONSEIL D'ETAT de la République et canton de Genève,

vu l'article 24, alinéa 4, de la loi d'application du code civil et du code des obligations, du 7 mai 1981, arrête:

Art. 1 Habitations

<sup>1</sup>Il y a pénurie au sens de l'article 94B de la loi d'application du code civil et du code des obligations lorsque le taux des logements vacants, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie.

<sup>2</sup>Les catégories de logements où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'Etat en fonction du nombre de pièces par appartement et du loyer à la pièce.

#### Art. 2 Locaux commerciaux

<sup>1</sup>Il y a pénurie au sens de l'article 94B de la loi d'application du code civil et du code des obligations lorsque le taux des locaux commerciaux vacants à louer, considéré par catégorie, est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie.

<sup>2</sup>Les catégories de locaux commerciaux où sévit la pénurie sont déterminées chaque année par arrêté du Conseil d'Etat.

#### Art. 3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1er juillet 1990.

### **Arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue 4 de l'application de l'article 24 de la loi d'application du code civil et du code des obligations**

I  
45.07

du 18 janvier 2006

(Entrée en vigueur: 1<sup>er</sup> janvier 2006)

---

Le CONSEIL D'ETAT de la République et canton de Genève,

vu l'article 24 de la loi d'application du code civil et du code des obligations, du 7 mai 1981;

vu l'article 1 du règlement relatif à la pénurie en matière d'habitations et de locaux commerciaux, du 27 juin 1990;

attendu qu'en vertu de l'article 1, alinéa 2, dudit règlement, le Conseil d'Etat désigne les catégories de logements où sévit la pénurie;

attendu que, selon la dernière estimation effectuée par l'office cantonal de la statistique, il y avait dans le canton de Genève, au 1er juin 2005, 189 479 appartements et, parmi eux, 357 recensés comme vacants, de sorte que le taux moyen de vacance s'élève à 0,19%;

attendu que, notamment pour les logements de 1 à 7 pièces, le taux de vacance par catégorie est le suivant:

- 1 et 2 pièces 0,23%
- 2½ et 3 pièces 0,18%
- 4 pièces 0,13%
- 5 pièces 0,16%
- 6 pièces 0,27%
- 7 pièces ou plus 0,37%

attendu que, pour chacune des catégories de logements précitées, le taux de vacance est inférieur à 2%, arrête:

<sup>1</sup>Il y a pénurie au sens de l'article 24 de la loi d'application du code civil et du code des obligations dans toutes les catégories des logements.

<sup>2</sup>La présente décision est valable pour l'année 2006.

## **Loi d'application du code civil et du code des obligations (LaCC) E 1 05**

### [Tableau historique](#)

du 7 mai 1981

(Entrée en vigueur: 1<sup>er</sup> janvier 1982)

Art. 24<sup>(26)</sup> Formule officielle de majoration de loyer

<sup>1</sup>Tant que dure la pénurie, le bailleur d'habitation sis dans le canton de Genève doit faire usage, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau bail, de la formule officielle prévue par l'article 270, alinéa 2, du code des obligations.

<sup>2</sup>La formule officielle agréée par le canton doit contenir le montant du loyer et l'état des charges dus par le précédent locataire, le montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges, le motif précis d'une éventuelle augmentation, le droit de contestation du locataire au sens de l'article 270, alinéa 1, du code des obligations, le délai de contestation et l'adresse de la commission de conciliation en matière de baux et loyers.

<sup>3</sup>La formule officielle doit être notifiée au plus tard le jour de la remise de la chose louée au locataire.

<sup>4</sup>Le Conseil d'Etat précise par règlement la notion de pénurie et définit les modalités d'applications de la présente disposition.