

Rapporto di minoranza

numero

data

competenza

6 novembre 2023

GRAN CONSIGLIO

della Commissione Costituzione e leggi sulla domanda di referendum 16 ottobre 2023 presentata da Matteo Pronzini e Giuseppe Sergi per MPS-Indipendenti contro le modifiche del Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: disdetta per bisogno personale) – modifica del 29 settembre 2023

1. L'INIZIATIVA CANTONALE

In virtù dell'art. 141 della Costituzione federale e dell'art. 106 della LGC, i deputati Matteo Pronzini e Giuseppe Sergi hanno inoltrato domanda di referendum affinché le modifiche del Codice delle obbligazioni (e più precisamente le norme che permettono di inoltrare la disdetta ai propri inquilini invocando il "bisogno personale") decise dal Parlamento il 29 settembre 2023, siano sottoposte al voto del Popolo svizzero.

2. ANALISI COMMISSIONALE

La Svizzera è un paese di inquilini: alla fine del 2020 vivevano in un'abitazione in locazione o in cooperativa 2,3 milioni di economie domestiche (61%) e 1,4 milioni di economie domestiche di proprietari dell'abitazione che occupano. Nel marzo 2022 l'UST ha pubblicato per la prima volta la statistica dei traslochi. Nel corso del 2021, ha traslocato poco più del 10% della popolazione svizzera. La maggiore propensione a trasferirsi in un'altra abitazione è stata osservata tra i giovani adulti. Le persone residenti in case unifamiliari si sono spostate meno di quelle residenti in case plurifamiliari. La distanza media dello spostamento è stata di 13 km. Una delle ragioni principali di trasloco è il desiderio di passare a un'abitazione di dimensioni diverse. Quasi 3/4i delle persone che hanno traslocato nel 2021 si sono stabilite in abitazioni più grandi o più piccole.

Il 1° giugno 2022 in Svizzera si contavano 61'496 abitazioni vuote, ovvero l'1,31% del patrimonio abitativo di tutto il Paese (comprese le case unifamiliari). Rispetto all'anno precedente, vi sono 9'869 unità in meno, ciò che corrisponde a una diminuzione del 14% circa. Lo sfitto in Ticino era del 2.49%, con una leggera diminuzione dello 0.34% rispetto al 2021, anno che aveva stabilito un record con un tasso del 2.83 (per trovare il precedente primato bisogna risalire al lontano 1994 con uno sfitto del 2.15%). La diminuzione è da ricondurre probabilmente anche alla richiesta di abitazioni a seguito della guerra in Ucraina. Il 9.65% (604 unità) è costituito di case unifamiliari, il 13,69% (857 unità) si trova in edifici recenti. Nel 2022 gli alloggi vuoti erano 6'262, di cui 5'492 (87,7%) in locazione e 770 (12,3%) in vendita. Nel 2021 gli alloggi vuoti erano 7'017, di cui 5'941 in affitto e 1'076 in vendita. In termini assoluti la diminuzione rispetto al 2021 è stata di 755 unità, pari a una riduzione del 10.8%.

Anche a livello nazionale vi è stata una contrazione dello sfitto, per il secondo anno di fila negli ultimi 13 anni. A livello cantonale è stata interrotta la tendenza al rialzo dello sfitto, in

atto negli scorsi 12 anni. In Ticino lo sfitto resta comunque di gran lunga superiore alla media nazionale. Nel 2022, altri 13 cantoni superavano la media nazionale.

Da notare che da anni nel computo del tasso di sfitto sono compresi gli oggetti in vendita, solitamente con pigione elevata. Ciò “inquina” le statistiche che non forniscono un reale quadro del mercato dell'alloggio. Le statistiche non indicano poi, ad esempio, i canoni degli alloggi sfitti o la loro ubicazione, due elementi essenziali per capire qual è la reale situazione di mercato e soprattutto per stabilire l'esistenza o meno di penuria.

Si rileva anche che si è sempre in attesa di novità sul Centro di competenza sull'alloggio (CCAI), istituito dalla SUPSI a seguito del mandato del Consiglio di Stato conferitogli nel 2019 per aggiornare il “Piano cantonale dell'alloggio” presentato nel 2015.

L'iniziativa parlamentare all'origine della modifica degli art. 261 et 272 CO è stata depositata nel dicembre 2018 dall'allora consigliere nazionale PLR Giovanni Merlini e ripresa Christa Markwalder, PLR.

Nel 2022 il Consiglio Federale ha raccomandato al Parlamento la non entrata in materia, pur comprendendo che le procedure che coinvolgono diversi enti possono essere onerose per i proprietari che desiderano utilizzare personalmente una casa o un appartamento. D'altro canto, gli inquilini possono avere un interesse legittimo a rimanere nell'immobile affittato e a non dover cercare un nuovo posto dove vivere. Entrambe le parti contraenti possono comportarsi in modo abusivo. Ad esempio, può accadere che le esigenze dell'inquilino siano usate solo come pretesto per rescindere il contratto di locazione. Secondo il Consiglio federale, un intervento legislativo non è giustificato e sarebbe addirittura sproporzionato. Le attuali norme sulla cessazione della locazione in caso di necessità personale del locatore o dei suoi parenti stretti sono state introdotte nell'ambito di un'importante revisione legislativa. Si basano quindi su una valutazione dei rispettivi interessi di proprietari e inquilini.

Inoltre, le statistiche sulle procedure di conciliazione pubblicate due volte l'anno dall'Ufficio federale degli alloggi sulla base dei dati dei Cantoni forniscono un quadro estremamente interessante della situazione. Nella netta maggioranza delle procedure di conciliazione riguardanti la disdetta ordinaria, la disdetta straordinaria e la proroga del contratto di locazione, la risoluzione avviene tramite accordo tra locatore e inquilino. Nella maggior parte di questi casi, non è necessario adire il tribunale civile. Insieme alle autorità di conciliazione, locatari e proprietari possono quindi contribuire a una soluzione rapida e duratura.

Il Consiglio Nazionale e il Consiglio degli Stati hanno poi approvato il progetto di modifica rispettivamente nel marzo 2023 e nel settembre 2023. Il Parlamento ha infine votato le seguenti modifiche il 29 settembre 2023:

Art. 261 cpv. 2 lett. a

² Tuttavia, il nuovo proprietario può dare la disdetta per la prossima scadenza legale, rispettando il termine legale di preavviso:

- a. in caso di locazione di abitazioni o locali commerciali, se sulla base di una **valutazione oggettiva fa valere un bisogno personale importante e attuale**, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini;

Art. 271a cpv. 3 lett. a

³ Le lettere d ed e del capoverso 1 non si applicano se è stata data disdetta:

- a. perché **sulla base di una valutazione oggettiva il locatore fa valere un bisogno personale importante e attuale**, suo proprio o dei suoi stretti parenti o affini;

Art. 272 cpv. 2 lett. d

² L'autorità competente pondera gli interessi delle parti tenendo segnatamente conto:

- d. dell'eventuale bisogno personale del locatore o dei suoi stretti parenti o affini, **nonché dell'importanza e dell'attualità di siffatto bisogno fondate su una valutazione oggettiva**;

Con la modifica in discussione si accorda maggior peso agli interessi delle e dei proprietari immobiliari che alle persone in affitto al momento della ponderazione degli interessi. È molto facile che si persa la percezione delle ripercussioni nella vita delle persone vedersi presentare uno sfratto. La nuova norma aumenta le opportunità di simulare un bisogno personale. Le persone che sono proprietarie di casa che vogliono davvero vivere nel proprio bene immobiliare possono già oggi invocare il bisogno personale senza alcun problema. La prassi attualmente in vigore ha già dimostrato quanto sia difficile appurare se il proprietario o la proprietaria vivrà effettivamente nell'appartamento o se intende semplicemente riaffittarlo ad un prezzo più alto. Questa disparità di potere tra le due parti contraenti aumenterà con la revisione della legge. In caso di controversia, la situazione abitativa delle e degli inquilini, per quanto precaria, non sarà più presa in considerazione. La disdetta del contratto di locazione ha spesso gravi conseguenze, soprattutto per gli anziani, le famiglie o le persone a basso reddito.

La modifica del diritto di locazione in oggetto va dunque a indebolire in modo massiccio la protezione degli inquilini contro la disdetta del contratto facilitata in caso di bisogno proprio evocato dalle e dai proprietari. Le disposizioni attuali offrono un margine di manovra sufficiente per le soluzioni concordate da entrambe le parti del contratto di locazione. Non vi è alcun motivo convincente per modificare la legge attuale.

3. CONCLUSIONI

La minoranza della scrivente Commissione chiede che il Gran Consiglio si avvalga della facoltà concessa dalla Costituzione federale e dalla Costituzione cantonale e chieda che le modifiche del 29 settembre 2023 del Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: disdetta per bisogno personale) siano sottoposte al voto del Popolo svizzero.

Per la minoranza della Commissione Costituzione e leggi:

Daria Lepori, relatrice
Boscolo - Petralli