

Messaggio

numero

7264

data

21 dicembre 2016

Dipartimento

ISTITUZIONI

Concerne

Rapporto del Consiglio di Stato 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”

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

con la mozione presentata in data 17 febbraio 2014 la deputata Kandemir Bordoli e cofirmatari hanno chiesto “*di introdurre fin da subito il formulario ufficiale obbligatorio in Ticino, completato, oltre che dai dati sull’affitto precedente e su quello al momento dell’ingresso, anche dalle motivazioni di un eventuale cambiamento di pigione*”. Secondo i promotori dell’atto parlamentare, la proposta persegue l’obiettivo di garantire maggior trasparenza degli affitti e dovrebbe avere un effetto benefico sui prezzi, senza pregiudicare i diritti dei locatori.

Con scritto 14 ottobre 2014 il Consiglio di Stato ha comunicato alla deputata l’intenzione di tenere in sospeso l’evasione della mozione, in quanto a quel momento il tema era oggetto di discussione a livello federale. Nell’ambito della revisione del diritto di locazione il Consiglio federale aveva infatti proposto di rendere obbligatorio a livello nazionale l’uso di un modulo per comunicare la pigione applicata al precedente rapporto di locazione. Abbiamo pertanto reputato preferibile attendere l’esito dei lavori federali, così da coordinare le eventuali modifiche del Codice delle obbligazioni (CO) con quelle della legislazione cantonale. Siccome il relativo messaggio del Governo federale non ha superato lo scoglio parlamentare, provvediamo ora a prendere posizione sulla mozione.

I. INTRODUZIONE

Secondo il diritto federale il conduttore può chiedere che gli sia comunicato l’ammontare del canone del precedente rapporto di locazione (art. 256a cpv. 2 CO). 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 anche per la conclusione di un nuovo contratto di locazione (art. 270 cpv. 2 CO). Tale norma contiene una riserva in favore del diritto cantonale, nel senso che autorizza i Cantoni a emanare disposizioni in una materia già retta dal diritto federale.

Secondo la giurisprudenza, l’uso del modulo ufficiale alla conclusione del nuovo contratto di locazione serve in pratica ad assicurare al nuovo conduttore un’informazione adeguata sulla pigione precedente, sulle possibilità e sulla procedura di contestazione della pigione iniziale (DTF 121 III 56 consid. 2c; 137 III 548).

Recentemente il Consiglio federale si è espresso in favore di una revisione del diritto di locazione per aumentare la trasparenza nel mercato degli affitti. Il messaggio, approvato in data 27 maggio 2015, prevedeva come punto principale l'estensione a tutta la Svizzera dell'obbligo di utilizzare un apposito modulo per comunicare al nuovo conduttore la pigione precedente, motivando un eventuale aumento. La proposta del Consiglio federale prevedeva inoltre il trasferimento, dai Cantoni alla Confederazione, della competenza per il rilascio e l'approvazione dei moduli ufficiali (compresi quelli per comunicare aumenti e disdette), come pure altre modifiche minori (riproduzione meccanica della firma per gli aumenti di pigione, termine d'attesa per aumenti di pigione motivati da migliorie energetiche o di valorizzazione, ecc.). Il progetto non ha tuttavia superato lo scoglio parlamentare. Sia il Consiglio nazionale, nella sessione estiva 2016, sia il Consiglio degli Stati, nella sessione autunnale 2016, hanno bocciato la proposta del Governo federale.

Attualmente il diritto federale non prescrive pertanto 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 attualmente previsto nei Cantoni seguenti: Zurigo, Nidvaldo, Zugo, Friburgo, Vaud, Neuchâtel e Ginevra.

II. SITUAZIONE NEL CANTONE TICINO

Nel Cantone Ticino, l'attuale tenore dell'art. 4 cpv. 3 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 24 giugno 2010 prevede che, in caso di penuria di abitazioni, il Consiglio di Stato può dichiarare obbligatorio, in tutto o parte del territorio cantonale, l'uso del modulo ufficiale (di cui all'art. 269d CO) nel caso della stipulazione di un nuovo contratto di locazione.

Tale disposizione era stata introdotta dal Gran Consiglio il 9 novembre 1992 nell'ambito del dibattito sull'introduzione del modulo obbligatorio per la stipulazione di un nuovo contratto di locazione. Nel corso della discussione parlamentare, l'allora Direttore del Dipartimento delle istituzioni aveva sottolineato che il diritto della locazione (art. 256a cpv. 2 CO) già consentiva al conduttore di ottenere l'informazione sulla pigione concordata con il conduttore precedente e che pertanto non era necessario introdurre un obbligo per l'uso di tale modulo (Raccolta dei verbali del Gran Consiglio, sessione autunnale 1992, seduta del 9 novembre 1992, pag. 23). Anziché inserire nella legge l'obbligo di usare tale modulo, era stata adottata la soluzione di conferire al Consiglio di Stato la facoltà di introdurlo in caso di penuria di abitazioni.

Con l'iniziativa parlamentare 4 giugno 2007 presentata nella forma elaborata, il deputato Giuseppe (Bill) Arigoni chiedeva che in caso di penuria di abitazioni il Consiglio di Stato dovesse dichiarare obbligatorio l'uso del modulo ufficiale. In data 1. dicembre 2009, il Gran Consiglio ha respinto tale atto parlamentare, confermando l'impostazione tuttora vigente (messaggio n. 6018 dell'8 gennaio 2008).

III. POSIZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO

Lo scrivente Consiglio ha avuto modo, in occasione di una recente procedura di consultazione federale concernente la revisione parziale del diritto di locazione, di esprimere la sua opinione relativamente all'introduzione a livello nazionale dell'obbligo di utilizzo di un modulo ufficiale per la comunicazione della pigione precedente nel caso della stipulazione di un nuovo contratto di locazione.

In tale sede, il Consiglio di Stato, benché si sia in linea di massima dichiarato aperto all'introduzione dell'obbligo di utilizzare tale modulo, ha anche avanzato riserve, che vengono qui ribadite. Innanzitutto è innegabile che l'obbligo di comunicare al conduttore di un nuovo contratto di locazione la precedente pigione per il tramite di un modulo e di motivare eventuali aumenti costituisce un'ingerenza nella libertà contrattuale delle parti. Attualmente al conduttore non è preclusa la possibilità di conoscere la pigione versata dall'inquilino precedente: l'attuale diritto di locazione conferisce già oggi al nuovo conduttore il diritto di ottenere l'informazione sull'ammontare della pigione concordata con l'inquilino precedente (art. 256a cpv. 2 CO). L'uso obbligatorio del suddetto modulo comporterebbe inoltre un onere amministrativo supplementare, oltre al fatto che eventuali controversie che potrebbero emergere nell'eventualità di carenze formali, andrebbero ad aumentare l'onere lavorativo delle preposte autorità chiamate a dirimere simili vertenze.

Lo scrivente Consiglio rileva inoltre che il diritto cantonale ticinese (art. 4 cpv. 3 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 24 giugno 2010) prevede già la possibilità per il Governo, in caso di penuria di abitazioni, di dichiarare obbligatorio l'uso del modulo ufficiale per la conclusione di un nuovo contratto di locazione. In tal senso, il Governo valuterà la possibilità di monitorare regionalmente il mercato dell'alloggio ed eventualmente di attivare regionalmente tali misure in occasione di comprovata penuria di abitazioni, in modo di regolare puntualmente la bilancia tra richiesta e offerta, ponderando gli interessi non sempre collimanti di locatori e locatari.

Sulla base di quanto esposto, il Consiglio di Stato propone pertanto di respingere la mozione presentata dalla deputata Kandemir Bordoli e cofirmatari.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Paolo Beltraminelli
Il Cancelliere, Arnoldo Coduri

Annessa: Mozione 17 febbraio 2014

MOZIONE

Introdurre il formulario ufficiale obbligatorio per una maggiore trasparenza degli affitti

del 17 febbraio 2014

Il Consiglio federale ha presentato nelle scorse settimane delle misure per migliorare la trasparenza nel mercato immobiliare.

Secondo la proposta del Consiglio federale - per la quale sarà aperta una consultazione e che dovrà ancora superare lo scoglio parlamentare - *in tutta la Svizzera si dovrà comunicare il vecchio canone d'affitto al nuovo inquilino e motivare eventuali aumenti. Questa maggior trasparenza degli affitti dovrebbe avere un effetto benefico sui prezzi, senza pregiudicare i diritti dei locatori.* Così facendo il Consiglio federale ha voluto rispondere concretamente alle urgenze e alle preoccupazioni emerse nel mercato dell'alloggio. Preoccupazioni molto presenti anche in Ticino dove negli ultimi anni gli affitti hanno subito dei significativi aumenti.

Secondo un recente rapporto stilato dal sito specializzato homegate.ch in collaborazione con la Banca cantonale di Zurigo, abitare in Svizzera, e in particolare in Ticino, diventa sempre più caro: a livello nazionale le pigioni per gli appartamenti nuovi o nuovamente affittati sono saliti in dicembre dello 0,54% rispetto ad ottobre e dell'1,84% in confronto allo stesso periodo del 2012. **La pressione al rialzo è marcata in Ticino, che vede i canoni lievitare dello 0,58% nel raffronto mensile e del 4,15% in quello annuale, con un indice a 107,9 punti.**

In Ticino la tendenza al rialzo degli affitti è presente ormai da diversi anni ed è fonte di preoccupazione, insieme all'aumento delle assicurazione malattie, per molte famiglie i cui redditi sono sempre più sotto pressione.

Sette Cantoni, come Ginevra ad esempio, hanno introdotto da tempo il formulario ufficiale, che accompagna ogni nuovo contratto stipulato. Il formulario ufficiale consiste in una dichiarazione in cui il locatore comunica al nuovo inquilino la pigione pagata dal precedente locatario. Questo permette a ogni inquilino di conoscere la pigione pagata dal precedente locatario, verificare se c'è stato un aumento, se questo è giustificato e nel caso contrario contestarlo perché abusivo. Questo espediente impedisce che a ogni cambio di inquilino la pigione aumenti in modo sconsiderato. La proposta di introdurre il formulario ufficiale in Ticino era già stata avanzata nel 2007 dall'ex collega Giuseppe (Bill) Arigoni; non fu però in quel momento accettata dal Gran Consiglio.

Preso atto della decisione del Consiglio federale e vista la delicata situazione degli alloggi nel nostro Cantone, con la presente mozione **chiediamo al Consiglio di Stato di introdurre fin da subito il formulario ufficiale obbligatorio in Ticino, completato oltre che dai dati sull'affitto precedente e su quello al momento dell'ingresso, anche dalle motivazioni di un eventuale cambiamento di pigione.** L'obiettivo di questa proposta, come dichiarato anche dal Consiglio federale, è quello di garantire maggior trasparenza degli affitti che avrebbe anche un effetto benefico sui prezzi, senza pregiudicare i diritti dei locatori.

Per il gruppo socialista
Pelin Kandemir Bordoli
Bang - Bonacina-Rossi - Canevascini -
Cavalli - Cereghetti - Corti - Lepori -
Lurati S. - Malacrida