

## MOZIONE

### Statistiche più precise per una migliore conoscenza del mercato dell'alloggio sfitto

del 13 marzo 2019

Con il messaggio n. 7620 dell'8 gennaio 2019, il Consiglio di Stato propone al Gran Consiglio di respingere l'iniziativa popolare legislativa del 12 aprile 2018 "NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione", pubblicata sul Foglio ufficiale n. 32 del 20 aprile 2018. Iniziativa che ha raccolto 7'606 firme attestate.

Come confermato nel messaggio n. 7620, *«attualmente non esiste a livello federale l'obbligo di usare un formulario ufficiale all'inizio della locazione per comunicare la pigione precedente. L'art. 270 cpv. 2 CO prevede tuttavia che 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. [...] Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale vi è penuria di abitazioni quando il tasso di alloggi vuoti è inferiore al 2%; non è però arbitrario fissare questa soglia all'1% (DTF 119 Ia 348, 124 I 127). L'art. 270 cpv. 2 CO 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»*.

Questo Gran Consiglio affronterà a tempo debito il messaggio citato. Tuttavia fin da subito, sollecitati dall'Associazione Svizzera Inquilini - Federazione della Svizzera italiana, ci preme sollevare alcune questioni e chiedere al CdS di agire per la loro risoluzione.

La soglia del 2% di sfitto, sotto la quale il Cantone può introdurre l'obbligatorietà del "modulo ufficiale" è un dato non sufficientemente preciso, infatti lo stesso comprende gli alloggi disponibili per la locazione, per la vendita e anche unità abitative che per un motivo o per un altro il proprietario ha deciso di non mettere sul mercato.

Analizzando i dati messi a disposizione dall'Ufficio di statistica (USTAT) si vede che per quanto riguarda le "Abitazioni vuote" la distinzione tra quelle proposte in affitto e quelle proposte in vendita, è disponibile. Anche la distribuzione regionale è data.

Tuttavia, riteniamo che questi dati non siano sufficientemente chiari per identificare la reale situazione dell'alloggio sfitto in Ticino. Dati maggiormente precisi e stratificati permetterebbero sia all'ente pubblico che al settore privato di identificare, orientare e quindi soddisfare i bisogni del settore. Permetterebbero all'ente pubblico di capire, ad esempio, dove incrementare alloggi a pigione sostenibile: città, periferia, ecc. Aiuterebbero a prevedere l'evoluzione del mercato, ad esempio riguardo a cosa attendersi in base alla vetustà del parco alloggi: ristrutturazioni e susseguenti aumenti di pigione, aumenti agli incentivi energetici nel settore; quantificare e qualificare meglio il mercato degli alloggi per anziani.

Agli investitori privati permetterebbero di conoscere, ad esempio, che tipologia di alloggio offre una maggiore garanzia di occupazione.

Per questi motivi, con la presente mozione chiediamo al Consiglio di Stato:

- di suddividere le statistiche sullo sfitto oltre che per regione, anche per tipo di agglomerato: urbano, periurbano, periferico ecc.;
- di quantificare anche il numero di alloggi vuoti che non sono destinati né alla vendita e nemmeno alla locazione;

- di calcolare il tasso di affitto tenendo in considerazione unicamente gli alloggi vuoti destinati alla locazione, escludendo quindi la parte posta in vendita e quella vuota per altri motivi;
- di suddividere gli alloggi affittati per fascia di costo, sia per quelli destinati alla locazione che alla vendita;
- di incrociare la fascia di costo con il numero di locali degli appartamenti vuoti;
- di conoscere l'anno di costruzione e/o la data dell'ultima importante ristrutturazione.

Ivo Durisch e Giorgio Fonio

Ay - Bang - Bosia Mirra - Corti - Crivelli Barella -

Dadò - Delcò Petralli - Ducry - Garobbio -

Ghisletta - Jelmini - La Mantia - Lepori -

Lurati Grassi - Maggi - Mattei - Pedrazzini -

Pugno Ghirlanda - Storni

