

Il Consiglio di Stato

Signora
Daria Lepori
e cofirmatari
Deputati al Gran Consiglio

Interrogazione 8 febbraio 2021 n. 22.21 Inquilini a rischio di sfratto: quale è la situazione in Ticino?

Signore e signori deputati,

mediante la presente, rispondiamo come segue alle domande da voi poste nella summenzionata interrogazione, indicando avantutto che i dati relativi alle procedure di espulsione (sfratto) sono pubblicati nel Rendiconto annuale del Consiglio della magistratura e delle autorità giudiziarie, che è disponibile sul sito web dell'Amministrazione cantonale pubblicato nelle pagine della Magistratura (cfr. tabella 1.T37a, pag. 66).

- 1. Quanti sono gli sfratti autorizzati attualmente dalle Preture a seguito di disdetta della locazione di abitazioni o locali commerciali per mora (art. 257d CO)?**
- 2. Quanti sono gli incarti di richiesta di autorizzazione allo sfratto attualmente pendenti davanti alle Preture?**

Ritenuto come nel presente atto parlamentare non sia indicato con precisione il periodo temporale afferente la richiesta, non apparendo chiaro cosa si intenda con "sfratti autorizzati attualmente", dopo aver interpellato i Pretori del Canton Ticino, autorità competenti per emettere le decisioni di espulsione, vi indichiamo il dato per il periodo dal 1. gennaio 2021 all'8 febbraio 2021 (data della presente interrogazione). In tale lasso temporale le Preture hanno disposto 44 sfratti. Gli incarti pendenti davanti alle Preture in tale data erano 63.

- 3. Qual è la situazione di questo genere di procedure rispetto a sei e a dodici mesi fa?**

I Pretori, da noi interpellati, ritengono, perlopiù la situazione, al momento del presente atto parlamentare, simile, comunque non peggiore rispetto ai periodi precedenti. Solo nella Pretura di Lugano i casi pendenti appaiono maggiori (il doppio) rispetto a sei mesi prima (agosto 2020). A tale proposito va rilevato che ad agosto vi sono le ferie giudiziarie, le quali, seppur non si applichino alle procedure sommarie di sfratto, influiscono comunque di fatto sulle procedure pendenti ed evase. Alcuni Pretori segnalano ad ogni

modo che la stragrande maggioranza delle espulsioni per mora non può essere ricondotta con certezza alla pandemia, ma piuttosto attribuibile alla scarsa propensione da parte di taluni a far fronte ai propri debiti.

4. Quanti sfratti sono stati eseguiti dalle forze dell'ordine negli ultimi 12 mesi?

Per poter rispondere a tale quesito lo scrivente Consiglio, per il tramite dei suoi servizi, ha interpellato le polizie comunali, in quanto competenti per eseguire gli sfratti, conformemente al Regolamento della legge sulla collaborazione fra la polizia cantonale e le polizie comunali del 27 giugno 2012 (RLCPol, Allegato 2 sezione A punto 5.5). Gli sfratti eseguiti dalle forze dell'ordine negli ultimi 12 mesi precedenti l'interrogazione sono stati 98.

5. Il Governo intende tenere un monitoraggio di questa situazione?

Il monitoraggio degli sfratti è rilevato dalla Magistratura, cfr. Rendiconto annuale, come indicato in premessa alla presente risposta.

6. Il Governo intende agire qualora la situazione peggiorasse e se sì in che modo?

Per quanto attiene alla questione se il Governo intende agire qualora la situazione dovesse peggiorare rileviamo avantutto che dai dati raccolti per rispondere al presente atto parlamentare non sembrerebbe esserci stato, almeno sino alla data dell'interrogazione, un peggioramento in ambito di sfratti. Ritenendo peraltro i dati del 2020 per rapporto all'anno precedente, emerge come nel 2020 gli sfratti siano stati 424, quindi inferiori rispetto al 2019, attestatisi a 536. Rileviamo inoltre che l'espulsione di un conduttore (sfratto) dai locali occupati dopo la fine del contratto per disdetta (ad esempio in caso di disdetta straordinaria per mora del conduttore) è regolamentata dal diritto federale (art. 257d del Codice delle obbligazioni, CO, art. 243 e seguenti e 257 del Codice di procedura civile, CPC). A livello federale l'Ordinanza del 27 marzo 2020 sull'attenuazione dell'impatto del coronavirus in materia di locazione e affitto (RS 221.213.4) prevedeva alcune misure a favore dei conduttori e degli affittuari in caso di mora nel pagamento delle pigioni: in particolare il Consiglio federale aveva prorogato il termine di pagamento in caso di mora da 30 a 90 giorni per i conduttori e da 60 a 120 giorni per gli affittuari. Tale atto normativo è stato in vigore sino al 31 maggio 2020. Il disegno di legge federale sulle pigioni commerciali (Legge federale sulle pigioni commerciali), secondo il quale i locatari che nella primavera 2020 avevano dovuto chiudere o limitare fortemente la loro attività avrebbero dovuto corrispondere ai locatori solo il 40 % della pigione, è stato respinto dalle Camere federali nel dicembre scorso. Le Autorità federali hanno espresso a più riprese contrarietà nell'intervenire nei rapporti di diritto privato tra locatari e locatori. Il Consiglio federale ha recentemente respinto la richiesta dell'Associazione svizzera degli inquilini (ASI) di una moratoria nazionale degli sfratti nel settore locativo sino alla fine del 2021; il contenuto di tale presa di posizione non è stato reso pubblico. Va inoltre rilevato che la Confederazione ha comunque sviluppato lo strumento dei casi di rigore (cfr. Legge federale sulle basi legali delle ordinanze del Consiglio federale volte a far fronte all'epidemia di Covid-19, Legge COVID-19 del 25 settembre 2020, RS 818.102, e Ordinanza sui provvedimenti per i casi

di rigore concernenti le imprese in relazione all'epidemia di COVID-19 del 25 novembre 2020, Ordinanza COVID-19 casi di rigore, R.S. 951.262) per sostenere le imprese attive nei settori più colpiti della pandemia, demandandone l'attuazione e il co-finanziamento ai Cantoni. Sono previsti aiuti per i costi fissi delle aziende, tra cui figurano anche le pigioni commerciali. L'adeguamento della Legge COVID-19 è stato adottato dalle Camere federali in data 19 marzo 2021 e sarà sottoposto, come noto, a votazione federale in data 13 giugno 2021; la stessa non prevede disposizioni specifiche in materia di pigioni e affitti ma la partecipazione della Confederazione ai provvedimenti cantonali per i casi di rigore e molto altro (provvedimenti Covid-19 nell'ambito dell'assicurazione contro la disoccupazione, provvedimenti a favore di istituzioni per la custodia di bambini complementare alla famiglia gestite dagli enti pubblici, indennizzi delle perdite degli operatori culturali). Anche a livello cantonale sono state adottate misure/provvedimenti per contrastare le conseguenze negative della pandemia sull'economia e sulla società. Come detto, in particolare, tramite lo strumento dei casi di rigore vengono erogati aiuti per i costi fissi delle aziende, tra cui le pigioni commerciali. Si veda in particolare la legge sullo stanziamento di un credito lordo di 75.6 milioni di franchi e netto di 24.52 milioni di franchi per l'adozione di misure a favore dei casi di rigore ai sensi dell'ordinanza COVID-19 sui casi di rigore, sul contributo a copertura dei costi sostenuti dai beneficiari per i costi di revisione e per le prestazioni fornite dalla Cooperativa di fideiussione CFSud del 25 gennaio 2021 (RL 909.100), come pure il decreto esecutivo concernente l'adozione di misure a favore dei casi di rigore ai sensi dell'ordinanza COVID-19 sui casi di rigore del 27 gennaio 2021 (RL 909.110). Il 1° febbraio 2021 è stato attivato il sito cantonale dedicato ai casi di rigore (www.ti.ch/casidirigore) sul quale si trovano tutte le indicazioni di dettaglio e dal 4 febbraio 2021 le imprese hanno potuto inoltrare le richieste di aiuto. Le prime decisioni di stanziamento sono avvenute il 12 febbraio 2021. In data 3 maggio 2021 il Gran Consiglio ha approvato all'unanimità la proposta di aumento della dotazione finanziaria per il finanziamento cantonale delle misure a sostegno dei casi di rigore (cfr. messaggio n. 7983, aumento della dotazione finanziaria di 50 milioni di franchi). Inoltre, al fine di favorire le trattative tra inquilini e proprietari di stabili commerciali, parallelamente all'introduzione dello strumento per sostenere i "casi di rigore", è stato approntato un meccanismo per incentivare gli accordi privati per la riduzione degli affitti commerciali. I beneficiari di un sostegno ai sensi dei casi di rigore sono liberi di valutare se cedere parte o la totalità del contributo al proprietario (locatore) per le spese d'affitto, qualora lo stesso rinunci a sua volta a una parte della locazione. Rileviamo infine che, dal 1. marzo 2021 è stata introdotta la prestazione ponte COVID, una misura supplementare e complementare al sistema federale e cantonale di sicurezza sociale e agli aiuti puntuali erogati dalla Confederazione, dal Cantone, dai Comuni e dagli enti attivi sul territorio (cfr. Decreto legislativo urgente concernente la prestazione ponte COVID del 26 gennaio 2021, RL 876.100). Questa misura è rivolta alle persone che stanno attraversando un periodo di difficoltà economica a causa della pandemia di Coronavirus, con particolare attenzione ai lavoratori indipendenti e dipendenti senza diritto alle indennità ai sensi della Legge sull'assicurazione contro la disoccupazione (LADI). In data 5 maggio 2021 il Consiglio di Stato ha approvato il Messaggio che propone l'adeguamento della prestazione ponte COVID (aggiornamento dei parametri del decreto di cui sopra a partire dal 1. giugno), con l'obiettivo di ampliare la cerchia dei potenziali beneficiari e prolungare sino a fine 2021 questa valida forma di aiuto sociale. Sulla base di quanto esposto riteniamo che sia il Governo federale sia quello cantonale si stiano già adoperando per mitigare le conseguenze nefaste della pandemia di Covid-19

RG n. 2676 del 26 maggio 2021

sull'economia e sulla società. Le misure prese, seppur non rivolte direttamente a locatori e locatari, dovrebbero poter contribuire a evitare un peggioramento della situazione degli sfratti.

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 6 ore lavorative.

Vogliate gradire, signori deputati, i sensi della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente



Manuele Bertoli

Il Cancelliere



Arnaldo Coduri

Copia a:

- Dipartimento delle istituzioni (di-dir@ti.ch)
- Dipartimento della sanità e della socialità (dss-dir@ti.ch)
- Dipartimento delle finanze e dell'economia (dfe-dir@ti.ch)
- Divisione della giustizia (di-dg@ti.ch) e tramite essa ai partecipanti alla consultazione
- Divisione dell'economia (dfe-de@ti.ch)
- Segreteria generale del Dipartimento delle istituzioni (di-sg@ti.ch)