



Seduta del

6 febbraio 2024

Comunicato il

7 febbraio 2024

Protocollo n.

98/2024

Incarico di frazione PS

concernente l'introduzione di un obbligo dell'uso del modulo conformemente all'art. 270 cpv. 2 CO (prima firmataria Müller)

Risposta del Governo

Conformemente all'art. 270 cpv. 1 CO, il conduttore può contestare innanzi l'autorità di conciliazione, entro 30 giorni dalla consegna della cosa, la liceità della pigione iniziale e domandarne la riduzione se sono stati costretti a concludere il contratto per necessità oppure a causa della situazione del mercato locale di abitazioni o se il locatore ha aumentato in modo rilevante la pigione iniziale rispetto a quella precedente. Durante la locazione, a seguito di abuso è possibile contestare da un lato la pigione precedente dopo una modificazione essenziale delle basi di calcolo (ad es. diminuzione dei costi) e dall'altro lato l'aumento della pigione (art. 270a e art. 270b CO).

Ora, in caso di carenza di alloggi i Cantoni possono dichiarare obbligatorio l'uso del modulo per la conclusione di un nuovo contratto di locazione (art. 270 cpv. 2 CO), vale a dire che durante la stipula del contratto con i nuovi conduttori i locatori dovrebbero indicare su un modulo apposito la pigione precedente e attuale nonché i motivi dell'aumento. Senza l'obbligo dell'uso del modulo i conduttori dovrebbero chiedere al locatore che venga loro comunicato l'ammontare del corrispettivo del precedente rapporto di locazione (art. 256a cpv. 2 CO) entro il termine di contestazione previsto dall'art. 270 cpv. 1 CO, e la motivazione seguirebbe solamente o al più tardi in una procedura di contestazione. Tuttavia, nulla cambia in relazione ai requisiti per la contestazione (necessità oppure pigione iniziale aumentata in modo rilevante rispetto a quella precedente, importo della pigione iniziale abusivo) e alla decisione da parte del conduttore di procedere o meno a una contestazione.

Il Cantone e anche i comuni sono molto consapevoli della problematica della carenza di alloggi. Più passa il tempo, più i comuni adottano misure nel quadro di una politica fondiaria e dell'alloggio attiva. Anche l'attuazione della LTP1, la quale richiede l'attuazione di misure, avanza. A loro volta, i comuni turistici confrontati maggiormente con le conseguenze della legislazione in materia di abitazioni secondarie adottano sem-

pre più spesso misure per la promozione della costruzione di abitazioni primarie. Oltre ai suoi compiti nella pianificazione del territorio, il Cantone è attivo nel quadro dell'attuazione dell'incarico Derungs concernente l'adeguamento del promovimento della costruzione di abitazioni nonché dell'incarico di frazione PS concernente la promozione dell'alloggio.

L'obiettivo di tutte le misure è mettere a disposizione alloggi sufficienti, adeguati alle esigenze e a prezzi accessibili. Già nella sessione di dicembre 2012 in Gran Consiglio è stato trattato l'incarico di frazione PS concernente l'obbligo di indicare la pigione iniziale nel modulo ufficiale (PGC 3|2012/2013, p. 662 segg.). In tale occasione il Governo ha stabilito che il conduttore disporrebbe di sufficienti mezzi per tutelarsi contro pigioni abusive e di sufficienti possibilità per opporvisi anche senza l'obbligo dell'uso del modulo. Inoltre l'obbligo dell'uso del modulo non risolverebbe il problema della carenza di alloggi. Bisognerebbe evitare regolamentazioni che non portano effetti adeguati. Il Gran Consiglio ha respinto l'incarico con 75 voti contro 12 e 2 astensioni. Questa argomentazione di allora è valida tuttora. Secondo il Governo l'obbligo dell'uso del modulo non produrrebbe alcun effetto sull'ammontare delle pigioni né sulla disponibilità di alloggi. Ciò non cambia nemmeno in presenza di una situazione odierna ancora peggiore di allora e caratterizzata da un tasso di abitazioni non occupate ancora più basso e da pigioni in aumento (per quanto queste ultime tra il 2013 circa e il 2020 siano piuttosto diminuite o rimaste uguali a fronte di un aumento dei redditi). Inoltre non vi sono prove che la situazione per i conduttori sia migliore nei Cantoni con obbligo dell'uso del modulo (BS, GE, LU, NE, VD, ZG, ZH) né che tale obbligo abbia un effetto calmierante sulle pigioni.

Sono più efficaci misure concrete e orientate alle esigenze, le quali in particolare a livello comunale promuovano la creazione di alloggi e con le quali si possa generare in maniera mirata una distensione del mercato immobiliare, mentre la regolamentazione concernente l'obbligo dell'uso del modulo rappresenterebbe una grossolana sproporzione di onere ed effetti.

A seguito di quanto esposto, il Governo chiede al Gran Consiglio di respingere l'incarico in oggetto.



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Jon Domenic Parolini

Il Cancelliere:

Daniel Spadin