



Tesserete, 27 giugno 2023

Ris. mun. n° 809 del 26.06.2023

**Risposta all'interpellanza di Fiorenza Rusca Franzoni denominata:
"Conseguenze dell'aumento del tasso di riferimento e misure di tutela dei
locatari"**

Gentile Signora Rusca Franzoni,

la presente in risposta all'interpellanza pervenuta il 13 giugno scorso, in occasione dell'ultima seduta legislativa, mediante la quale ci interpella formulando alcune domande inerenti al tema in oggetto.

Di seguito le puntuali domande con le relative risposte.

- 1. In relazione alle proprietà comunali e affini quanti contratti di locazione saranno probabilmente interessati da un potenziale aumento della pigione dovuto all'aumento del tasso ipotecario di riferimento?*

Nessuno degli stabili di proprietà comunale è gravato da ipoteche, e in ogni caso al momento non prevediamo alcun aumento delle pigioni degli inquilini.

- 2. A quanto ammontano i sussidi annuali per l'alloggio nell'ambito dell'assistenza sociale e delle prestazioni complementari AVS/AI? È possibile avere un calcolo provvisorio/ipotetico di quanto dovranno aumentare i sussidi per l'alloggio se gli affitti aumenteranno a causa dell'aumento del tasso ipotecario di riferimento per poter tenerne conto in fase di preventivo 2024?*

Le prestazioni assistenziali e la prestazione complementare sono erogate in funzione del fabbisogno del richiedente, esse tengono quindi conto di un fabbisogno globale e quindi di tutte le spese quali vitto, alloggio e cassa malati e di principio sono prestazioni erogate in maniera complementare e/o sussidiaria ad altri introiti (quali ad esempio rendite AI, AVS, LPP, guadagni intermedi). Di conseguenza non disponiamo di un dato relativo alle sole partecipazioni all'alloggio.

Per quanto attiene il preventivo del Comune 2024, detto che sulle proprietà comunali l'aumento dei tassi non avrà alcun impatto, va considerato che anche per le prestazioni complementari AVS/AI non vi sono ripercussioni sul preventivo e sulle casse del Comune in quanto garantite interamente dal Cantone.

Rimane il tema della partecipazione alle spese per le prestazioni assistenziali, per le quali il Comune partecipa nella misura del 30% e come detto esse sono solo in parte erogate per le pigioni, di conseguenza a tempo debito faremo una stima con i dati in possesso circa l'eventuale aumento delle pigioni, fermo restando che questa posta non avrà a nostro avviso conseguenze importanti (va osservato oltre al fatto che la partecipazione comunale è limitata al 30% della spesa totale, che la stima sulle prestazioni assistenziali erogate in un anno è sempre un esercizio aleatorio in quanto la casistica è molto mutevole).



3. Come può il Municipio garantire che tutti gli inquilini possano sapere con più facilità se un aumento dell'affitto annunciato non è ammissibile, quindi abusivo, e come possono procedere in questi casi?

Da parte nostra, per il tramite dei nostri servizi sociali, saremo a disposizione per una prima consulenza ai nostri cittadini, fermo restando che in caso di dubbi l'invito sarà quello di rivolgersi in primis all'Associazione svizzera degli inquilini, sezione ticinese con sede a Massagno che ha lo scopo di tutelare gli interessi generali degli inquilini residenti nella Svizzera italiana, promuovere la politica dell'alloggio e dare ai propri soci le informazioni e l'assistenza nelle vertenze che li oppongono ai locatori.

Va evidenziato che per tutte le vertenze dipendenti da contratti di locazione ed affitto concernenti immobili, eccezion fatta per le procedure di sfratto (per le quali è competente unicamente la Pretura), esistono gli Uffici cantonali di conciliazione in materia di locazione.

Occorre infatti obbligatoriamente rivolgersi a questi Uffici, nel caso di contese e disaccordi sorti fra locatori e conduttori, derivanti da contratti di locazione aventi per oggetto locali di abitazione o commerciali (ad esempio, in caso di contestazioni di aumenti di pigioni, conguagli spese accessorie, difetti di bene locato, disdette, ecc.)

L'esame di queste divergenze da parte degli Uffici prevede sempre un tentativo di conciliazione. Le parti devono comparire personalmente all'udienza di conciliazione e possono farsi assistere da patrocinatori o da persone di fiducia. Se è raggiunta un'intesa, la stessa pone fine alla lite e ha forza di cosa giudicata. In caso contrario l'autorità di conciliazione rilascerà l'autorizzazione ad agire, che permette di inoltrare al Pretore l'azione di merito entro 30 giorni.

Per le controversie elencate all'art. 210 cpv. 1 lett. b del Codice di procedura civile del 19 dicembre 2008 (deposito di pigioni o fitti, protezione da pigioni o fitti abusivi, protezione dalla disdetta, protrazione di locazione o d'affitto) l'Ufficio di conciliazione può (ma non deve) formulare una proposta di giudizio che, se non è rifiutata entro 20 giorni, è considerata accettata e ha l'effetto di una decisione passata in giudicato. In caso di rifiuto, l'autorità di conciliazione rilascia l'autorizzazione ad agire, che permette di inoltrare la causa al Pretore entro 30 giorni.

Se l'attore ne fa richiesta, l'autorità di conciliazione può giudicare essa stessa le controversie patrimoniali con un valore litigioso fino a fr. 2'000.00.

4. Il Municipio può immaginare di sostenere gli inquilini al beneficio delle prestazioni sociali e di quelle complementari nel contestare un aumento abusivo delle pigioni?

Come detto nella risposta precedente saremo disponibili per una consulenza, ma coloro che non dovessero essere in grado di contestare gli aumenti ingiustificati in autonomia, saranno invitati a rivolgersi all'Associazione citata o direttamente all'Ufficio di conciliazione di competenza per il nostro Comune che è quello di Massagno (no. 6) e che ha sede presso il Municipio di Massagno in via Motta 53.



5. *Il Municipio è favorevole a un controllo periodico degli affitti? Quali misure generali possono essere adottate per combattere gli affitti abusivi, frenare l'aumento degli stessi e quindi contribuire a proteggere il potere d'acquisto?*

Non riteniamo che questo sia un compito del Municipio e più in generale dei Comuni.

6. *Quali misure il Municipio si aspetta che il governo cantonale prenda per frenare l'aumento degli affitti?*

Innanzitutto, che venga fatta una corretta e compiuta informazione, in quanto come visto nelle risposte precedenti vi sono strumenti efficaci per combattere gli aumenti ingiustificati delle pigioni.

7. *Nove Cantoni hanno introdotto l'obbligo del modulo ufficiale per la notifica dell'affitto iniziale, ai sensi dell'articolo 270 comma 2 del Codice delle obbligazioni. Il Municipio sarebbe disposto a chiedere all'Autorità cantonale di introdurre anche in Ticino l'obbligatorietà di questo strumento?*

Stiamo parlando del caso in cui un locatore metta nuovamente sul mercato un appartamento precedentemente locato e per questo atto si vorrebbe imporre che ciò venga fatto con l'aggiunta di un modulo ufficiale standardizzato a livello nazionale che attesti l'ammontare della pigione precedente e i motivi dell'eventuale aumento.

Si tratta in effetti di una procedura che alcuni Cantoni hanno adottato, in Ticino come vedremo in seguito se ne è discusso a livello parlamentare e si è pure votato. I Cantoni che hanno adottato il formulario sono:

- a) Basilea Città (obbligo di modulo ufficiale)*
- b) Friburgo (nessun obbligo di modulo ufficiale)*
- c) Ginevra (obbligo di modulo ufficiale)*
- d) Lucerna (obbligo di modulo ufficiale)*
- e) Neuchâtel (obbligo parziale di modulo ufficiale)*
- f) Vallese (nessun obbligo di modulo ufficiale)*
- g) Vaud (obbligo parziale di modulo ufficiale)*
- h) Zugo (obbligo di modulo ufficiale)*
- i) Zurigo (obbligo di modulo ufficiale)*

Per l'appunto in Ticino, nel 2018, il Gran Consiglio ha respinto la mozione di Pelin Kandemir Bordoli, che chiedeva l'introduzione del formulario ufficiale (FU) a inizio locazione. In seguito, l'Associazione Svizzera Inquilini (ASI) ha deciso di farsi promotrice del lancio dell'iniziativa popolare per introdurre il formulario ufficiale ad inizio locazione. Iniziativa riuscita e sfociata in votazione cantonale il 26 settembre 2021 e che ha visto il popolo ticinese bocciarla con il 54.9 % di no e il 45.1 di si. Nel nostro Comune il risultato è stato 1260 no (52.79%) e 1'127 si (47.21%).

Alla luce di questa situazione non riteniamo opportuno farci promotori di una richiesta in tal senso al Cantone.



Cordiali saluti.

Per il Municipio

Andrea Pellegrinelli, **Sindaco**

Davide Conca, **Segretario**