



Piazza Grande 18  
Casella postale  
6601 Locarno  
Telefono 091 756 31 11  
Fax 091 756 32 61  
e-mail citta@locarno.ch

Ns. rif. 640/GF/lf

Locarno, 27 giugno 2023

Spettabile  
Sinistra Unita

**Interpellanza trasformata in interrogazione 15 giugno 2023 “Conseguenze dell’aumento del tasso di riferimento e misure di tutela dei locatari”**

Gentili Signore, Egregi Signori,

prima d’entrare nello specifico delle domande va dapprima premesso che lo strumento dell’interpellanza permette al Consigliere comunale di richiedere informazioni su oggetti che riguardano la gestione del Comune e che soggiacciono alla sorveglianza del legislativo. Gran parte dei quesiti posti nella presente interpellanza trasformata in interrogazione esula da questa competenza. Fatta questa debita premessa e per entrare nello specifico:

**In relazione alle proprietà comunali e affini (Cassa pensione ecc.) quanti contratti di locazione saranno probabilmente interessati da un potenziale aumento della pigione dovuto all’aumento del tasso ipotecario di riferimento?**

Per quello che riguarda gli stabili di proprietà del Comune, ad oggi non sono previsti aumenti di pigione riconducibili all’aumento del tasso ipotecario. A titolo abbondanziale, si segnala tuttavia che attualmente sono in fase di rinegoziazione alcuni contratti di locazione in scadenza per i quali, verosimilmente, la pigione verrà ritoccata verso l’alto, non a causa dell’incremento ipotecario bensì per i maggiori oneri delle spese accessorie, che in precedenza erano comprese nel canone.

Per quello che concerne, invece, gli stabili di proprietà della cassa pensione non è dato a sapere se vi sarà un aumento del canone locativo poiché gli enti locali non appartengono al Comune, bensì alla cassa pensione medesima. Dalle informazioni che l’Esecutivo ha comunque potuto cogliere in merito, si segnala tuttavia che la Cassa pensione non sarebbe intenzionata ad aumentare le pigioni.

**A quanto ammontano i sussidi annuali per l'alloggio nell'ambito dell'assistenza sociale e delle prestazioni complementari AVS/AI? Di quanto dovranno aumentare i sussidi per l'alloggio se gli affitti aumenteranno a causa dell'aumento del tasso ipotecario di riferimento?**

La competenza non è comunale e di conseguenza la Città di Locarno non dispone dei dati richiesti per poter svolgere una analisi sulle somme considerate nel calcolo delle prestazioni Laps e PC/AVS/AI in qualità di spesa dell'alloggio. Tuttavia si segnala che nel 2023 sono stati ripresi nella Laps i nuovi massimali della spesa per l'alloggio secondo quanto previsto dalla

legge federale sulle prestazioni complementari all'AVS/AI (LPC). Di conseguenza a decorrere da gennaio del 2023 i massimali della spesa alloggiativa sono stati aumentati nella misura del 7,1% rispetto allo scorso anno per tutte le prestazioni citate. La competenza per adeguare i limiti della spesa alloggiativa spetta Consiglio Federale. Al momento non si hanno segnali o avvisaglie di un adeguamento per il 2024 di queste soglie.

I massimali per le spese dell'alloggio in ambito Laps ammontano pertanto a:

Regione	Economia domestica di 1 persona		Economia domestica di 2 persone		Economia domestica di 3 o più persone	
	2021/2022	2023	2021/2022	2023	2021/2022	2023
Regione 2 (urbana)	15'900	17'040	18'900	20'040	22'680	24'048
Regione (periferica) 3	14'520	15'540	17'520	18'540	21'024	22'248

**Come può il Municipio garantire che tutti gli inquilini possano sapere senza troppa fatica se un aumento dell'affitto annunciato non è ammissibile, quindi abusivo, e come possono procedere in questi casi?**

Per il Municipio è impossibile garantire che tutti gli inquilini possano essere informati su un possibile aumento della pigione. Per quello che riguarda – invece – la procedura di contestazione il regime legale, riassuntivamente, è il seguente: una volta ottenuta tempestiva e motivata comunicazione dell'aumento di pigione da parte del locatore (mediante modulo ufficiale approvato dal Cantone), il conduttore ha il diritto di contestare l'aumento del canone entro il termine perentorio di 30 giorni dalla ricezione della comunicazione presso l'Ufficio di conciliazione competente.

**Il Municipio può immaginare di sostenere gli inquilini nel contestare un aumento abusivo delle pigioni?**

È impensabile per il Municipio farsi carico di questo onere supplementare, che esula dalle sue competenze.

**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?**

Anche in questo caso non fa parte delle competenze dell'Esecutivo procedere con un controllo periodico degli affitti.

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

Non spetta al Municipio cittadino dare indicazioni al Cantone su come porre rimedio alla situazione.

**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 introdurlo anche in Ticino?**

L'uso obbligatorio del modulo ufficiale ai sensi dell'art.270 cpv. 2 CO è una competenza Cantonale. Spetta pertanto all'autorità Cantonale decidere se introdurlo o meno. Si segnala, ad ogni modo, che un simile scenario presuppone una penuria di abitazioni.

**Il tempo impiegato per la risposta da parte di tutti i funzionari coinvolti ammonta complessivamente a 2 ore lavorative.**

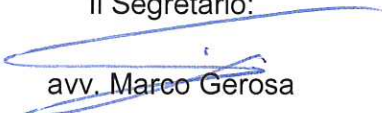
Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Vicesindaco:

  
avv. Giuseppe Cotti

Il Segretario:

  
avv. Marco Gerosa





Locarno, 15 giugno 2023

Lodevole

Municipio

Palazzo Marcacci

6600 Locarno

### **Conseguenze dell'aumento del tasso di riferimento e misure di tutela dei locatari**

Il 1° giugno 2023, l'Ufficio federale delle Abitazioni ha comunicato che il tasso ipotecario di riferimento è passato dall'1,25% all'1,5%.

Alcuni locatori hanno ora il diritto di aumentare le pigioni fino al 3%. Inoltre, nei prossimi mesi, si prevede un ulteriore aumento del tasso di riferimento, il quale probabilmente si attesterà all'1,75% già a dicembre. Se ciò dovesse accadere, vuol dire che entro la fine dell'anno molti canoni di locazione potranno essere aumentati del 6% in totale.

Secondo le stime della Banca cantonale di Zurigo, circa la metà di tutti i contratti di locazione è interessata da un simile aumento dell'affitto. Si tratta di oltre un milione di economie domestiche.

Questo aumento delle pigioni aggrava ulteriormente una situazione già critica: uno studio condotto dall'istituto indipendente BASS per conto dell'Associazione Svizzera degli inquilini mostra che gli affitti sono del 40% circa troppo alti rispetto a quanto previsto dalla legge. In cifre concrete, ciò significa che nel 2021 gli inquilini hanno pagato 10,5 miliardi di franchi in eccesso, ovvero 370 franchi al mese per famiglia.

Inoltre, l'aumento dei prezzi dell'energia elettrica, del gas e del gasolio da riscaldamento ha già fatto crescere notevolmente i costi accessori. Si aggiunga che i premi di cassa malati aumenteranno ulteriormente nel 2024 e che allo stesso tempo, i salari e le pensioni ristagnano.

Appare quindi del tutto evidente che le persone hanno sempre meno soldi per vivere e il potere d'acquisto è sotto pressione.

In questo contesto, avvalendoci delle facoltà concesse dalla Legge organica comunale (art. 66 LOC) e dell'art. 36 del Regolamento comunale della città di Locarno, ci permettiamo di inoltrare la seguente

**interpellanza**

rivolgendo all'Esecutivo le seguenti domande:

- In relazione alle proprietà comunali e affini (Cassa pensione ecc.) quanti contratti di locazione saranno probabilmente interessati da un potenziale aumento della pigione dovuto all'aumento del tasso ipotecario di riferimento?
- A quanto ammontano i sussidi annuali per l'alloggio nell'ambito dell'assistenza sociale e delle prestazioni complementari AVS/AI? Di quanto dovranno aumentare i sussidi per l'alloggio se gli affitti aumenteranno a causa dell'aumento del tasso ipotecario di riferimento?
- Come può il Municipio garantire che tutti gli inquilini possano sapere senza troppa fatica se un aumento dell'affitto annunciato non è ammissibile, quindi abusivo, e come possono procedere in questi casi?
- Il Municipio può immaginare di sostenere gli inquilini nel contestare un aumento abusivo delle pigioni?
- 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?
- Quali misure il Municipio si aspetta che il governo cantonale prenda per frenare l'aumento degli affitti?
- 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 introdurlo anche in Ticino?

Con ossequio.

Pier Mellini

Francesco Albi

Gionata Genazzi

Aleksandar Malinov

Gianfranco Cavalli

Marisa Filipponi

Rosanna Camponovo

Lorenzo Scascighini