

Per un mercato delle locazioni equo e senza abusi

*di Fabio Regazzi,
consigliere agli Stati e presidente Usam*

Il prossimo 24 novembre saremo chiamati a esprimerci su un tema che tocca una parte importante di coloro che risiedono in Svizzera: quello degli affitti. Con le due modifiche al diritto di locazione, Consiglio federale e Parlamento vogliono rispondere a una crescente esigenza di giustizia e trasparenza nel mercato delle locazioni in Svizzera. In che modo? Da un lato, intervenendo sulla regolamentazione della sublocazione, che, in molte situazioni, comporta aumenti ingiustificati dei canoni. Chi subaffitta un appartamento spesso applica, infatti, tariffe molto più alte rispetto a quelle previste dal contratto originale, sfruttando la difficoltà di trovare case a prezzi accessibili. Questo crea un sistema iniquo, in cui gli inquilini si trovano a pagare prezzi ben al di sopra del valore reale dell'immobile, senza che questo porti alcun beneficio agli affittuari legittimi, agendo a insaputa del proprietario e arrecando anche disturbo al vicinato. La soluzione prevista è molto semplice: con la modifica prevista, la sublocazione richiede una richiesta scritta da parte dell'inquilino e il consenso scritto da parte del locatore. Tutto qui: si tratta solo di precisare le condizioni. Anche la seconda modifica prevede un correttivo minimo. Oggi, chi acquista un alloggio o un locale commerciale precedentemente affittato può disdire il contratto di locazione entro i termini previsti dalla legge - ma solo se può rivendicare un bisogno personale urgente per sé, per parenti stretti, o affini. Questa formulazione imprecisa viene ora leggermente adattata dal punto di vista formale: il bisogno personale deve essere ritenuto "importante e attuale sulla base di una valutazione oggettiva". Anche le PMI beneficiano di questa modifica: un'azienda che necessita di spazi acquisiti deve poter beneficiare dei suoi locali senza lunghi e inutili ritardi. Questo non significa però un indebolimento della posizione degli inquilini, i cui diritti di contestazione e la possibilità di proroga rimangono infatti in vigore. È davvero tutto qui: proposte frutto di buon senso, nel segno di un mercato immobiliare contro gli abusi e per regole giuste. Per questo, il 24 novembre, votiamo 2 x sì al diritto di locazione!