



Comune di Gambarogno



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 453

Risoluzione municipale no. 580/2024

Magadino, 26 agosto 2024

**Regolamento per disciplinare la
locazione degli appartamenti di
Gerra Gambarogno (mappale 433
RFD)**

Commissione Incaricata:

Commissione delle petizioni

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale sottoponiamo, per esame e approvazione, il nuovo Regolamento per disciplinare la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno, ubicati al mappale 433 RFD Gambarogno.

1. PREMESSA

Il 12 giugno 2023 il Consiglio comunale approvava la mozione di Paride Buetti e cofirmatari intitolata "Adozione di un Regolamento per la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno", preavvisata favorevolmente dalla maggioranza dei membri della Commissione delle petizioni. La Commissione non aveva infatti trovato un'opinione condivisa e per questo motivo erano stati redatti due rapporti; quello di maggioranza a favore della Mozione e quello di minoranza che avallava la posizione dell'Esecutivo di respingerla.

La Mozione postulava l'allestimento di un nuovo Regolamento atto a disciplinare la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno, al mappale 433 RFD, considerando particolari linee guida, in particolare:

- locare unicamente quale abitazione primaria;
- favorire, in linea di principio, l'insediamento di famiglie con figli;
- mantenere il canone di locazione considerando parametri sociali, con la possibilità di ricalcolo sulla base, ad esempio, del reddito imponibile.

Trattandosi di una mozione generica, il Municipio è chiamato a concretizzare la decisione del Consiglio comunale e, per questo motivo, è stato elaborato il Regolamento presentato con il presente Messaggio municipale.

2. IL REGOLAMENTO

Il nuovo Regolamento comunale per disciplinare la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno riprende le linee guida, o postulati, dei mozionanti, fatto salvo per il calcolo del canone di locazione considerando parametri sociali.

Alla base di questa decisione ci sono principalmente due motivazioni:

La prima è legata alle pigioni. Per avere un paragone con gli affitti medi che interessano la nostra regione, abbiamo consultato il portale RealAdvisor.ch che raggruppa in sostanza diversi argomenti legati all'immobiliare, considerando pure il fattore statistico, sia a livello federale, sia sulla scorta di vendite e locazioni durante gli ultimi 24 mesi. Tale strumento è consultato pure da istituti bancari e immobiljaristi ed è uno strumento di valutazione, non vincolante, ma relativamente attendibile. È parere del Municipio che gli appartamenti siano già locati o messi a concorso a prezzi più che contenuti e, se si considera il mercato attuale, decisamente competitivi. Ad esempio per un appartamento di 3.5 locali che, statisticamente secondo il portale può mediamente venir locato attorno a CHF 1'600.00 mensili, viene richiesta una pigione mensile di CHF 1'100.00 + CHF 120.00 quale acconto spese. L'appartamento di 4.5 locali, che sempre secondo il portale potrebbe potenzialmente essere locato attorno ai CHF 1'535.00

mensili, è stato messo a concorso per una pigione mensile di CHF 1'290.00 + CHF 150.00 di acconto spese.

La seconda motivazione è connessa al reddito imponibile che, secondo l'Esecutivo, è un parametro che va considerato in ambito di sussidiamento dell'alloggio e deve pertanto essere gestito in modo indipendente da questo contesto.

Preme inoltre ricordare che i proprietari di un immobile hanno il diritto di aumentare il canone di affitto solo per validi motivi, da intimare al locatario seguendo un inter ben preciso. In linea di massima i motivi ammissibili per un aumento della pigione sono:

- un adeguamento al rincaro;
- un aumento del tasso di riferimento;
- un aumento dei costi di manutenzione e di esercizio;
- grandi lavori di ristrutturazione o rinnovo;
- un adeguamento agli standard locali e di quartiere.

Un ricalcolo ogni due anni appare dunque poco sostenibile e potrebbe dare avvio a contenziosi con le relative spese legali.

Il progetto di Regolamento che alleghiamo al presente messaggio si limita a stabilire i principi, i beneficiari come anche i casi di esclusione, i criteri e le eccezioni per le assegnazioni degli appartamenti.

Vista la semplicità di interpretazione delle norme non riteniamo che le stesse necessitino di ulteriori commenti.

Il presente Messaggio è stato approvato nella seduta di Municipio del 26 agosto 2024, con risoluzione no. 580/2024.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte s'invita il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e

1. **Il Regolamento per l'assegnazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno (mappale 433 RFD) è approvato.**

Il Sindaco



avv. G. Della Santa

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario



Pietro Vitali

Allegato:

- Regolamento per l'assegnazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno.