



Sesida dals

Communitgà ils

Protocol nr.

6 da favrer 2024

7 da favrer 2024

98/2024

Incumbensa da la fracziun da la PS

concernent l'introducziun d'ina obligaziun da duvrar in formular
tenor l'art. 270 al. 2 DO (emprima sutsegnadra Müller)

Resposta da la Regenza

Tenor l'art. 270 al. 1 DO pon ils locataris contestar il tschains da locaziun inicial sco abusiv tar l'autorità da mediaziun, e quai entaifer 30 dis suenter avair surpiglià la chaussa. Ils locataris pon pretender ch'il tschains da locaziun vegnia reducì, sch'els èn stads sfurzads da concluder in contract pervia d'ina situaziun d'urgenza u pervia da las relaziuns localas sin il martgà d'abitaziuns u sch'il locatur ha auzà il tschains da locaziun inicial considerablain en cumparegliaziun cun il tschains da locaziun precedent. Durant il temp da locaziun pon vegnir contestads sco abusivs d'ina vart il tschains da locaziun da fin qua, suenter che las basas da calculaziun èn sa midadas considerablain (p.ex. reducziun dals custs), e da l'autra vart ils augments dal tschains da locaziun (art. 270a ed art. 270b DO).

En cas d'ina mancanza d'abitaziuns pon ils chantuns declerar ch'il formular stoppia vegnir duvrà obligatoricain tar la conclusiun d'in nov contract da locaziun (art. 270 al. 2 DO), q.v.d. ch'ils locaturs stuessan inditgar sin in formular respectiv il vegl ed il nov tschains da locaziun sco er ils motivs per l'augment dal tschains da locaziun, cura ch'els concludan in contract cun novs locataris. Senza l'obligaziun da duvrar in formular stuessan ils locataris pretender dals locaturs entaifer il termin da contestaziun tenor l'art. 270 al. 1 DO la comunicaziun dal tschains da locaziun da la relaziun da locaziun precedent (art. 256a al. 2 DO), e l'argumentaziun vegniss fatga pir resp. il pli tard en ina procedura da contestaziun. Vi da las premissas da contestaziun (situaziun d'urgenza ubain tschains da locaziun inicial bler pli aut ch'il tschains da locaziun precedent, autezza abusiva dal tschains da locaziun inicial) e vi dal fatg ch'ils locataris ston decider, sch'els vulan far ina contestaziun u betg, na mida quai dentant nagut.

Il chantun ed er las vischnancas èn fitg conscients da la problematica ch'il spazi d'abitar è stgars. Las vischnancas prendan adina pli savens mesiras en il rom d'ina politica activa dal terren e dal spazi d'abitar. Er la realisaziun da la LPT1, che preten- da da realisar mesiras, progredescha. Vischnancas turisticas ch'èn confruntadas supplementarain cun las consequenzas da la legislaziun davart las abitaziuns

secundaras, prendan medemamain adina pli savens mesiras per promover la construcziun d'emprimas abitaziuns. Ultra da sias incumbensas en la planisaziun dal territori è il chantun activ en il rom da la realisaziun da l'incumbensa Derungs concernent l'adattaziun da la promoziun da la construcziun d'abitaziuns sco er da l'incumbensa da la fracziun da la PS concernent la promoziun d'abitaziuns.

La finamira da tut las mesiras èsi da metter a disposiziun avunda spazi d'abitar che correspunda als basegns e ch'è pajabel. Gia durant la sessiun da december 2012 aveva il Cussegl grond tractà ina incumbensa da la fracziun da la PS concernent l'obligaziun d'avair in formular per il tschains da locaziun inicial (PCG 3|2012/2013, p. 662 ss.). Resumond ha la Regenza constatà en quest connex, ch'ils locataris sajan – er senza in'obligaziun da duvrar in formular – protegids bain avunda cunter tschains da locaziun abusivs e ch'els hajan avunda pussaivladads da proceder cunter tals. Ultra da quai na schliass in'obligaziun da duvrar in formular betg il problem da la stgarsezza tar il spazi d'abitar. Ins stoppia sa distanziar da regulaziuns che na cuntanschian betg in effect commensurà. Il Cussegl grond ha refusà il project cun 75 cunter 12 vuschs e 2 abstenziuns. L'argumentaziun da quella giada vala er anc oz. Tenor l'opiniun da la Regenza na procurass l'obligaziun da duvrar in formular betg per in effect sin l'autezza dals tschains da locaziun u sin la disponibladad da spazi d'abitar. Quai na sa mida er betg, sche la situaziun sa preschenta oz en moda anc pli accentuada che quella giada, numnadamain cun ina cifra d'abitaziuns vidas anc pli bassa e cun tschains da locaziun che s'augmentan (cumbain ch'ils tschains da locaziun èn plitost sa reducids resp. stagnads durant ca. ils onns 2013 fin 2020, entant che las entradas èn s'augmentadas). Dal rest n'èsi betg visibel, che la situaziun dals locaturs en ils chantuns cun l'obligaziun da duvrar in formular (BS, GE, LU, NE, VD, ZG, ZH) fiss meglra resp. che questa obligaziun avess in effect mitigiant sin ils tschains da locaziun.

Pli cunvegnetas èn mesiras concretas che correspundan als basegns, che promovon en spezial sin plaun communal la construcziun da spazi d'abitar e che permettun da procurar sistematicamain per ina detensiun sin il martgà d'immobiglias. Cumpareglià cun quai fiss la regulaziun sur l'obligaziun da duvrar in formular ina disparitad massiva tranter ils custs e l'effect.

Sa basond sin questas explicaziuns propona la Regenza al Cussegl grond da refusar questa incumbensa.



En num da la Regenza

Il president:

Dr. Jon Domenic Parolini

Il chancelier:

Daniel Spadin