

INQUILINI UNITI

www.asi-infoalloggio.ch

SET. 2009 no. 122

In questo numero

- Stabili messi all'asta
- Manutenzione dell'ente locato
- Temperature minime

G.A.B. 6500 Bellinzona 1

POSTCODE 1

Ass. Svizzera Inquilini - Fed. della Svizzera Italiana
via Stazio 2, 6900 Massagno

Inquilini, adesso tocca a voi!

È almeno da 10 anni che molti inquilini ci comunicano durante i molteplici colloqui la sensazione di sentirsi sempre più indifesi. Sono molti gli inquilini che, a causa dei posti di lavoro precari e della speculazione di chi investe nel mattone, sono in grave difficoltà a pagare il canone di locazione e le spese accessorie i cui costi sono esplosi. Che chi investe voglia guadagnare sempre di più è forse comprensibile, mentre è molto meno comprensibile che della situazione generale non si preoccupino i rappresentanti politici che vengono votati da tutte le fasce della popolazione e che quindi dovrebbero mediare tra gli interessi finanziari di chi investe e il diritto all'abitazione dei cittadini!!! Da ben 10 anni è ferma in Consiglio di Stato una mozione che chiede di dare la possibilità allo Stato di intervenire nel mercato immobiliare e, per mezzo di una società anonima a capitale pubblico, acquistare gli stabili messi all'asta in modo da creare un parco alloggi a pigione moderata. Se si considera che il Governo dovrebbe rispondere entro 6 mesi ad una mozione, il silenzio dopo 10 anni dimostra l'interesse dell'esecutivo ai problemi degli inquilini. Per questo motivo vi chiediamo di aiutarci ad aiutarvi.

Ora tocca a voi!!! Inquilini svizzeri o stranieri non importa, basta che abbiate 16 anni: il problema dell'alloggio tocca tutti e tutti potete quindi firmare e far firmare la petizione che trovate in seconda pagina.



Petizione

Parco alloggi a pigione moderata

I sottoscritti cittadini,

considerato come vi siano stabili messi all'asta a prezzi stracciati che potrebbero essere acquistati nel quadro di istituzioni senza scopo di lucro e (quando necessario) ristrutturati senza arrivare ad uno standard eccessivo ma dignitoso.

Considerato come l'acquisto di questi stabili permetterebbe di allargare il parco alloggi a pigione accessibile, sganciata dalla logica del profitto, anche a ceti modesti.

Considerato come l'allargamento di questo parco alloggi permetterebbe di far giocare maggiormente la logica di mercato per tutte le altre abitazioni in locazione. Perché lasciare la possibilità di acquisto di stabili messi all'asta solo ai privati che possono speculare sull'alloggio senza diminuire le pigioni? *Ecco un esempio: Stabile di 22 appartamenti messo all'asta nel Mendrisiotto al prezzo di Fr. 1.000.000. Ipotizzando una ristrutturazione di ben Fr. 2.000.000 il costo dello stabile arriva a Fr. 3.000.000. Tenuto conto di un reddito lordo complessivo del 5% si ha un costo annuo di Fr. 150.000 da dividere tra 22 inquilini. Risulta quindi una pigione media mensile inferiore ai Fr. 600.- (questo è un calcolo fatto come se tutti gli appartamenti fossero grandi uguali e l'investimento di ristrutturazione fosse di Fr. 2.000.000)*

Considerato come questi appartamenti, acquistati attraverso una società a capitale misto (offrendo quindi la possibilità di investimenti privati), con affitti bassi, avrebbero pure un effetto calmiera per tutti i canoni di locazione.

Considerato come affitti più bassi vuol dire maggior potere d'acquisto per tutte le famiglie e artigiani in locazione.

Considerato come questo risultato sarebbe molto importante in un periodo dove il potere d'acquisto è diminuito, e non si vogliono aumentare i salari per essere concorrenziali con il resto dell'Europa

chiedono

al Gran Consiglio che venga creata una S.A. di diritto privato, con capitale misto a maggioranza pubblico per l'acquisto e la gestione di stabili messi all'asta.

Questa società dovrà gestire la ristrutturazione degli stabili acquistati rispettando uno standard decente, dovrà inoltre gestirne l'uso amministrando gli stabili.

Avrà a disposizione un capitale di dotazione che andrà a formare il pacchetto di maggioranza che verrà votato dal Gran Consiglio, il quale ne stabilirà l'ammontare (il credito fornisce il capitale per poter accedere ai mutui per finanziare l'operazione).

Le restanti azioni potranno essere acquistate da privati; le operazioni d'acquisto verranno finanziate in parte prioritaria con il capitale proprio e per il resto ricorrendo al mercato ipotecario. Il Gran Consiglio, come rappresentante azionario di maggioranza, dovrà poter dare delle indicazioni al Consiglio di Amministrazione della società sul criterio di assegnazione degli alloggi. Nella fase di analisi di questa petizione si invita il Parlamento a voler tener conto della società Alloggi Ticino SA già attiva sul territorio.

Nome	Cognome	Comune	Nome

I lavori di pulizia e riparazione a carico dell'inquilino

Il Codice delle obbligazioni (CO), all'art. 259 enuncia la regola secondo la quale "Il conduttore è tenuto ad eliminare a proprie spese, secondo gli usi locali, i difetti rimediabili mediante piccoli lavori di pulitura o riparazione necessari all'ordinaria manutenzione della cosa". Questo significa che l'inquilino, durante la locazione, deve eseguire alcuni piccoli lavori di manutenzione.



Il diritto di locazione prevede, come regola generale, l'obbligo per il locatore di consegnare l'appartamento in buono stato (idoneo all'uso che è stato pattuito), e di mantenerlo in questo stato durante tutto il rapporto contrattuale. In generale significa che l'appartamento, alla consegna, deve essere in buono stato, fresco e pulito, e le apparecchiature presenti devono essere funzionanti; se sopraggiungono difetti, quali intonaco che si scrosta, finestre che non chiudono bene, frigorifero che non funziona, essi devono essere eliminati dal locatore a sue spese. Questa e la regola generale sancita da una norma legale, l'art 256 CO, di tale importanza e portata che la legge stessa prevede il divieto di deroghe. Ossia, le parti non possono, tramite contratto, eludere questo compito del locatore. Vi sono tuttavia alcune eccezioni, previste dalla legge o elaborate dalla giurisprudenza, che andremo ad esaminare.

I piccoli lavori di manutenzione; ossia...

Siccome la manutenzione dell'ente locato rappresenta, ai sensi dell'art 256 CO, uno degli obblighi del locatore (al quale non può sottrarsi, come abbiamo visto sopra), la piccola manutenzione a carico del conduttore rappresenta l'eccezione alla regola¹.

L'obbligo della piccola manutenzione a carico del conduttore sancito dall'art. 259 CO è un obbligo di durata, che **comincia con la consegna dell'ente locato e termina alla sua riconsegna**. Si deduce che prima dell'inizio della locazione, tutti i lavori di manutenzione (anche quelli di piccola entità) sono a carico del locatore.

Si osserva purtroppo che nella pratica non è sempre così, poiché vi è la cattiva abitudine, fra alcuni locatori, di caricare tale obbligo sull'inquilino precedente.

All'origine di questa disposizione legale, vi è la riflessione sul fatto che l'inquilino è tenuto alla diligenza nell'uso della cosa locata; la diligenza nell'uso della cosa locata presuppone pure un obbligo di manutenzione.

Per manutenzione a carico del conduttore, il testo legale precisa che si tratta di piccoli lavori di "pulitura" e "riparazione". Il testo legale non specifica tuttavia quali siano i difetti riparabili dal conduttore. Neppure i verbali delle discussioni parlamentari apportano sufficiente chiarezza all'imprecisa definizione: si può tuttavia ritenere con certezza che il legislatore intendesse delle "piccolezze". Ed è proprio la definizione dell'aggettivo "piccola" e la sua accezione pratica che pongono particolari problemi.

...la pulizia...

Per piccola manutenzione si intendono piccoli lavori di pulizia, ossia l'azione dell'eliminare la sporcizia² dell'ente locato, come pure delle installazioni e/o apparecchiature contenute.

Il ritinteggiare non risponde alla definizione di pulizia³.

e le riparazioni

Per legge il conduttore deve pure provvedere all'eliminazione di difetti di piccola entità presenti nell'ente locato, ossia provvedere alla loro riparazione e/o sostituzione.

Il criterio per stabilire se i lavori di eliminazione del difetto incombono al conduttore oppure al locatore è quella della **misura dell'impegno personale e/o finanziario**⁴. Questo criterio è dedotto dalla formulazione dell'art 259 CO, tramite gli aggettivi «piccola» e «ordinaria» manutenzione. Si intende quindi l'obbligo legale che un inquilino medio («Durschnittmieter») può eseguire da solo. (Attenzione; non si tratta necessariamente di un «obbligo personale del conduttore»). Cerchiamo di chiarire questo concetto.

Impegno personale e/o finanziario del conduttore

La dottrina maggioritaria ritiene che si possa parlare di piccolo impegno personale quando l'intervento non richiede competenze specialistiche («Fachwissen»). Restano quindi a carico del conduttore quelle piccole riparazioni che un inquilino medio può eseguire, e che non presuppongono conoscenze tecniche particolari e provocano costi modesti (ad esempio la sostituzione di una lampadina).

Che ne è tuttavia di un intervento eseguito da un tecnico («Fachmann»), poiché supera le capacità di un inquilino medio? Chi paga l'intervento? Il proprietario oppure l'inquilino?

Fino ad oggi, gran parte della dottrina riteneva piccola manutenzione tutti gli interventi i cui costi non superano i fr. 150.-. Di conseguenza, gli interventi effettuati da terzi, i cui costi si situavano al di sotto di Fr. 150.- venivano indistintamente (o quasi) addebitati agli inquilini.

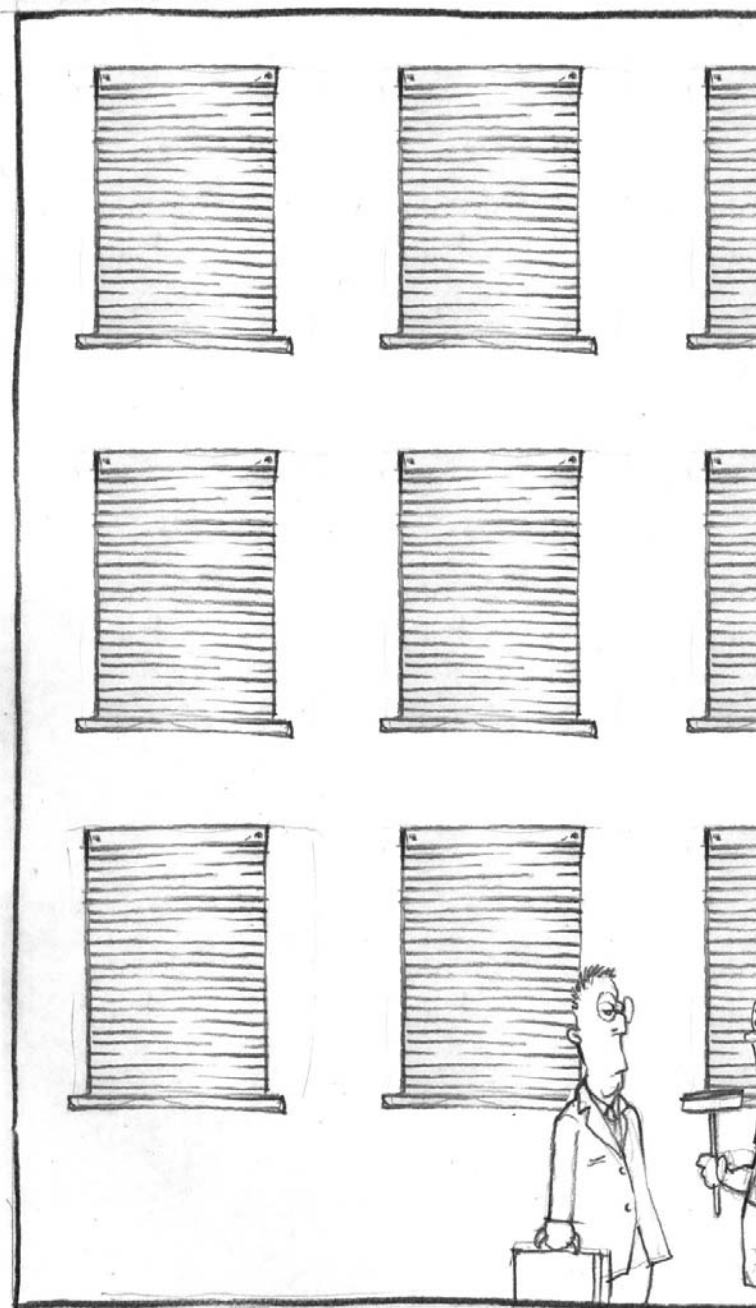
Una parte autorevole di dottrina, ritiene tuttavia inadeguato fissare degli importi limite in franchi, poiché il testo di legge non dà nessuno spunto in questo senso⁵. Secondo questi autori, ogni qualvolta sia fatto ricorso ad un tecnico per ovviare a difetti, in quanto l'inquilino medio non è in grado di porvi rimedio, i costi restano a carico del locatore. E questo anche per il fatto che spesso amministrazioni possono beneficiare di migliori offerte dai tecnici/artigiani che il singolo inquilino.

Sono state pubblicate recentemente tre sentenze interessanti sul tema, in quanto non utilizzano più il criterio dell'importo limite di Fr. 150.- per stabilire se vi sia difetto di piccola entità a carico del conduttore, ma piuttosto la difficoltà tecnica dell'intervento. I tribunali hanno avuto modo di statuire che:

- La riparazione di una porta del forno per un importo di fr. 215.- come pure la sostituzione di un elettrodo di accensione delle piastre di cottura per il costo di fr.34.- non rientrano nell'ordinaria manutenzione a carico del conduttore, poiché l'intervento di eliminazione del difetto presuppone conoscenze tecniche e specialistiche (Bezirksgericht Uster del 30 ottobre 2006, pubbl. in MP 4/07, pagg. 220-224).

- La riparazione di un piano cottura in ceramica (fr. 171.10), la sostituzione di una cerniera del frigo (fr. 184.65) come pure la riparazione di una lavastoviglie (fr. 157.35) non rientrano nell'ordinaria manutenzione a carico del conduttore, poiché l'intervento di eliminazione del difetto presuppone conoscenze tecniche e specialistiche (Mietgericht des Bezirks Horgen del 14 maggio 2007, pubbl. in MP 4/07, pagg. 218-220).

- La pulizia di un lavandino toppo effettuata da



uno specialista con un apparecchio di pulizia ad alta pressione non risponde alla nozione di piccoli lavori di riparazione, per cui i costi devono essere assunti dal locatore (Entscheid Präsident Mietgericht de la Sarine del 7 novembre 2008, pubbl.in mp 1/09.

Attenzione alle clausole contrattuali

Fra le parti non è possibile accordarsi mediante clausole contrattuali (attenzione ai formulari pre-stampati) che alcune sostituzioni (cinghie delle tapparelle, interruttori, piastre cottura) costituiscano ordinaria manutenzione a carico del conduttore. Questo, come abbiamo evidenziato prima, poiché superano le competenze di un inquilino medio.

Ad esempio, in molti contratti di locazione pre-stampati in circolazione, si trova frequentemente una clausola contrattuale che mette a carico del conduttore la riparazione, eventualmente la sostituzione di:

interruttori e prese d'energia elettrica, cinghie per rolladen e tende a lamelle, spurgo delle tubazioni, vetri infranti.

Alla luce di quanto visto sopra, ci appare che tali interventi superino manifestamente le capacità di un inquilino medio, per cui sono a carico del locatore.

Questo anche in ragione del fatto che tali interventi, se mal eseguiti oppure eseguiti in modo scorretto, possono occasionare degli elevati potenziali pericoli per uomini ed oggetti. Di conseguenza, le riparazioni ad apparecchi tecnici o elettrici con un potenziale pericolo sono esclusi dall'ordinaria manutenzione.

Quanto detto sopra costituisce il corollario all'art 256 CO, che prevede l'obbligo di manutenzione del locatore. Tale obbligo racchiude in effetti pure il mantenimento in buono stato di funzionamento di installazioni e apparecchiature, cosa che presuppone la loro sostituzione periodica.

Nel caso in cui le riparazioni di susseguono frequentemente, a causa della vetustà delle apparecchiature e installazioni, non è più compito del conduttore, anche nel contesto di piccola manutenzione, provvedere al loro ripristino (ad esempio le lamelle delle tapparelle, che vengono sostituite una dopo l'altra perché vetuste)⁶. Altrimenti, si corre il rischio di legittimare l'operato del locatore negligente, che specula sulla manutenzione dell'ente locato a scapito del conduttore, che dovrà poi sostenere tutti i «piccoli» costi di riparazione.

Siccome l'art. 259 CO prevede oltre alla piccola riparazione pure i lavori di pulizia, quanto detto precedentemente vale pure per questi ultimi (ad esempio pulizia dei vetri a grandi altezze).

Gli usi locali

All'art. 259 CO il testo legale menziona espressamente gli usi locali. Gli usi locali possono quindi ridurre tale obbligo, ma mai estenderlo⁷. Gli usi locali, per essere leciti, devono rispettare il diritto federale, completandolo oppure precisandolo. Usi locali che estendono a sfavore del conduttore la portata dell'art. 259 CO sono nulli (art 256 cpv.2 CO).

Alcuni autori sostengono la tesi secondo la quale gli esempi di piccoli lavori di pulitura e riparazione contenute in formulari pre-stampati oppure nelle condizioni generali della casa, costituiscano usi locali per ciò che è ordinaria manutenzione a carico del conduttore.

Autorevole dottrina⁸ ritiene invece che da tali formulari, allestiti da amministrazioni, non si possano dedurre degli usi locali, a causa del disequilibrato



rapporto contrattuale, che rispecchia quasi esclusivamente gli interessi del locatore. Il senso dell'art. 5 cpv.2 CCS, che fa riferimento agli usi locali, fa stato di un uso locale come pratica sviluppatasi negli anni, che tenga in considerazione dei reciproci interessi fra le parti e che venga seguita da tutti gli interessati, convinti della bontà di tale pratica. (Ad esempio, nascono sovente usi locali dai contratti collettivi).

In Ticino, molti locatori sostengono che l'importo limite di Fr. 150.- sia un uso locale. Non noi condiamo questa tesi. Riteniamo piuttosto che ogni tipo di intervento va valutato di caso in caso, alla luce della difficoltà tecnica e dei costi dell'intervento.

E i danni?

Siccome il conduttore è tenuto ad usare con diligenza l'ente locato, deve riparare a sue spese i danni che commette, o che sono stati causati da un terzo o un animale del quale deve rispondere.

Piccolo ripasso sulla procedura per difetti

Come abbiamo visto dettagliatamente, il locatore ha l'obbligo di mantenere nello stato idoneo all'uso l'ente locato durante tutto il rapporto contrattuale. Se sopraggiungono dei difetti egli ha l'obbligo di eliminarli tempestivamente. Nella realtà purtroppo, molti locatori rimangono inattivi. Tocca quindi all'inquilino iniziare la procedura per «obbligare» il locatore ad eseguire i lavori necessari. Siccome però la procedura da seguire è piuttosto laboriosa, la ricordiamo brevemente:

1) **scrivete una lettera raccomandata (non fate niente a voce!) al padrone di casa o all'amministratore con il seguente contenuto:**

- **lista dettagliata dei difetti** presenti nell'ente locato
- nella stessa lettera si dovrà chiedere di **eliminare i difetti entro un termine adeguato**. Il tempo da concedere al ripristino della situazione sarà diverso di volta in volta. Esso sarà tanto più breve quanto il difetto è più grave.
- Annotate inoltre che vi **riservate la possibilità di chiedere una riduzione** proporzionale della pigione per il periodo compreso dall'avvento del difetto fino alla sua eliminazione.
- avvisate il locatore che se il termine scade senza successo, si **procederà a depositare/pagare la pigione presso l'Ufficio di Conciliazione (U.C.)**.

2) **Se il padrone di casa non ha agito a tempo dovrete versare la pigione presso l'U.C. competente. NON TRATTENETE MAI LA PIGIONE!!! Vi esporreste ad una disdetta per mora.** Anche il versamento all'U.C. dovrà esser fatto secondo i termini contrattuali per il pagamento della pigione (è consigliabile però effettuare il versamento al più tardi al 25esimo giorno di ogni mese). Dopo aver effettuato il pagamento presso l'U.C. dovete ancora avvertire il padrone di casa di questo fatto – una lettera semplice sarà sufficiente.

3) **Entro 30 giorni dal primo deposito della pigione bisogna scrivere all'U.C. facendo valere le richieste formulate al locatore.** L'U.C. convocherà le parti per cercare di ottenere un accordo riguardo al problema, se esso non verrà trovato emetterà una decisione di merito.

Come avete potuto vedere la procedura è assai complessa e, a partire da un certo punto, è richiesto l'intervento di un'autorità giudicante. È fondamentale che osserviate correttamente almeno quanto indicato al punto primo. In caso di dubbi potrete sempre rivolgervi a una delle nostre sedi, che saprà darvi maggiori ragguagli a riguardo o che potrà se del caso intervenire in prima persona nella risoluzione del vostro problema.



Note:

¹ Dr. Armin ZUCKER e Tobias KUNZ, "Kleiner Unterhalt als Mieterpflicht-Inhalt uns Schranken", mp Zeitschrift für schweizerischen Mietrecht, 1/09, pag.1 e ss.

² D.LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, pag. 240

³ STF 105 II 35 consid. 4b

⁴ P.HIGI, n 13 e ss. all'art.259 CO e altri autori citati in mp, 1/09 pag.4

⁵ P. STOLL, op.cit, pag. 55, P.HIGI, op.cit. N 17 ad art. 259 CO, R.WEBER, Basler Kommentar, N1 ad art. 259 CO

⁶ LACHAT,STOLL,BRUNNER, Mietrecht für di Praxis, Zürich, 2005, Pag. 56 e ss. ;SVIT-Kommentar ad art.259 CO

La temperatura dei locali

INQUILINI UNITI

REDAZIONE E PUBBLICITÀ

Associazione Svizzera Inquilini
Federazione della Svizzera Italiana
via Stazio 2, 6900 Massagno
☎ 091 967 51 44 - FAX 091 967 51 45

REDATTORI

Lara Terrani (responsabile), Bill Arigoni,
Elena Fiscalini, Franco Molinari, Corrado
Mordasini

STAMPA

Tipografia Leins Ballinari,
Via Dogana 8, 6500 Bellinzona

SEGRETARIATO GENERALE

Associazione Svizzera Inquilini
Federazione della Svizzera Italiana
Via Stazio 2 - 6900 Massagno
☎ 091 967 51 44 - FAX 091 967 51 45

Considerazione sulla temperatura dei locali e sul consumo energetico

Una delle domande che gli inquilini ci pongono con maggior frequenza è quella di sapere qual è la temperatura garantita nei locali d'abitazione.

Siccome la legge non dà indicazioni al proposito, la giurisprudenza ha sviluppato una prassi, consolidata oramai, che fissa a 18 gradi la temperatura minima nelle camere e 20 gradi negli altri locali. Il mancato raggiungimento di temperature adeguate nei vani d'abitazione corrisponde ad un difetto dell'appartamento, e dà diritto ad una riduzione della pigione (la giurisprudenza accorda una riduzione del 20% per mancato raggiungimento del comfort termico).

Al giorno d'oggi, si parla

molto di risparmio energetico, e laddove alcuni inquilini si lamentano dell'insufficiente temperatura, vengono spesso accusati, dai locatori, di essere dei grandi spreconi di energia, delle persone che inquinano. Sovente invece il problema sta nel cattivo funzionamento dell'impianto di riscaldamento, oppure nella grande dispersione di energia a causa del cattivo isolamento dell'ente locato (finestre che non chiudono bene,...).

L'ufficio federale dell'energia ha pubblicato diversi opuscoli sulla tematica, molto importante e alla quale tutti dovrebbero essere sensibili, del risparmio energetico.

Anche l'Associazione di categoria dei proprietari di

casa, ha pubblicato, nel suo trimestrale, alcuni consigli per un efficace risparmio energetico. Leggendoli, abbiamo fatto una bella risata perché surreali.

Ad esempio, si consiglia di arieggiare da 3 a 5 volte al giorno l'appartamento per non più di 10 minuti per garantire il ricambio d'aria. Siccome, la maggioranza della popolazione lavora, come si può effettuare l'adeguato ricambio d'aria consigliato? Si deve ingaggiare qualcuno per farlo? Il consiglio, sebbene possa essere tecnicamente corretto, è inattuabile per la maggioranza degli inquilini.

O ancora, si suggerisce di regolare manualmente la temperatura dei singoli locali; molti inquilini si lamentano proprio del fatto di non poter effettuare questa operazione (e la temperatura viene regolata centralmente). Alla legittima richiesta degli inquilini di applicare le apposite valvole, i locatori rispondo, solitamente picche. Predicano bene, ma razzolano male!

Considerata l'importanza e l'attualità del tema, il nostro giornalino riprenderà l'argomento nei prossimi numeri.

**In caso di dubbio rivolgetevi ai nostri uffici
o al centro INFOALLOGGIO**

☎ 091 966 82 72

siamo anche su internet all'indirizzo
www.asi-infoalloggio.ch

