



**INQUILINI
UNITI**

www.asi-infoalloggio.ch

DIC. 2009 no. 123

In questo numero

- Muffa
- Rino il tasso inquilino
- Protezione dati

G.A.B. 6500 Bellinzona I

POSTCODE I

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

Petizione parco alloggi a pigione moderata

Grazie, 735 le vostre firme in un mese!

Nel numero di settembre 2009 vi avevamo chiesto di aiutarci ad aiutarvi al motto: *adesso tocca a voi!* Abbiamo chiesto ai nostri soci, svizzeri e stranieri, di mobilitarsi e firmare una petizione chiedente allo Stato di voler entrare sul mercato dell'alloggio come protagonista tenendo conto delle esigenze dei più deboli ed evitando di continuare a gettare soldi pubblici al vento.

La richiesta al Governo, come ben sapete, è stata avanzata più di una volta senza che ci fosse mai stata prestata attenzione. Tale strategia del silenzio e di indifferenza o rifiuto è stata adottata sia dal Governo che dal Parlamento anche su altre nostre proposte.

Aver ottenuto 735 vostre firme di appoggio su 7300 soci, senza che l'Associazione inquilini vi inviasse degli inviti personali o facesse delle bancarelle o altre iniziative, è da considerarsi un risultato davvero eccezionale. Questa considerazione positiva possiamo farla poiché sappiamo cosa vuole dire di solito raccogliere firme avendo una lunga esperienza in questo ambito. Restare tranquilli in ufficio e vedere arrivare ogni giorno per un mese delle firme ci ha confermato la vostra voglia di farvi sentire. Voglia che dobbiamo trovare il modo che voi possiate esprimere perché siete la maggioranza della popolazione anche se le autorità cantonali fanno finta di non accorgersene e

sono più attente alle richieste dei proprietari che sono ben rappresentati in queste istituzioni. A conferma di ciò siamo certi che quando questo giornalino andrà in stampa e leggerete questo articolo il Parlamento avrà molto probabilmente già avuto modo nel frattempo di bocciare un'altra nostra proposta che riguarda l'introduzione dell'obbligo di allegare il formulario ufficiale da consegnare con il contratto di locazione al nuovo inquilino in modo da metterlo a conoscenza delle condizioni (in particolare del canone di locazione) in vigore con l'inquilino precedente. Questa trasparenza non piace alla maggioranza dei deputati. Speriamo di essere smentiti.



Problema soprattutto per i locatori

Il problema della muffa all'interno degli appartamenti è diventato il problema principale o difetto più importante negli ultimi anni. La risposta dei locatori o dei loro rappresentanti è quasi automatica: *“colpa degli inquilini che non aprono le finestre... oppure le aprono troppo”*. Secondo quanto indicato dalla CATEF (associazione rappresentante dei locatori) gli inquilini dovrebbero impegnarsi ad aprire le finestre almeno 4 o 5 volte al giorno per non essere accusati di usare in modo scorretto l'ente locato. Bella strategia di risparmio energetico!! Ma siccome questo aspetto non è oggetto di questo articolo, ci limitiamo a chiederci come mai sia necessaria questa gestione delle finestre per non avere muffa negli appartamenti. La risposta è stata data, oltre che da alcuni locatori, dal Signor Franco Semini (dell'Ufficio di consulenza per l'energia) alla nostra recente giornata di studio e di formazione sul diritto di locazione. Con le nuove finestre isolanti ad esempio non ci sono più gli spifferi d'aria e quindi non c'è ricambio sufficiente della stessa. Ov-

vamente l'esperto ha dato una risposta tecnica senza coinvolgimento nei rapporti tra inquilini e locatori ma noi ci chiediamo: se prima c'era un difetto comportante dispersione termica e spreco energetico e che comprometteva di conseguenza l'uso ottimale dell'alloggio (spifferi, temperature inadeguate, benessere dell'inquilino compromesso per differenti temperature all'interno dell'appartamento), con il montaggio di finestre a doppi o tripli vetri e isolamento esterna si è presentato un nuovo difetto che porta alla muffa o alla pretesa di una gestione impossibile dell'ente locato. Come può infatti un inquilino aprire le finestre molte volte al giorno se lavora o se è assente perché ricoverato oppure in vacanza? Deve incaricare qualcuno che oltre a ritirargli le raccomandate deve anche aprire le finestre? E di notte? Questo nuovo difetto che crea problemi e peggiora la qualità di vita degli inquilini deve essere risolto dai locatori o da chi ha stabilito gli interventi da attuare per il risparmio energetico. Il Signor Semini ha parlato ad esempio di piccole serrande (automatiche o meccaniche), pensate in modo che non ci sia una perdita di calore eccessiva, che potrebbero essere posizionate sotto le finestre da tenere aperte o chiuse secondo il bisogno di ricambio dell'aria o di finestre già in commercio che rimangono socchiuse pochi millimetri. A questo scopo non possono per contro servire le finestre a ribalta. In tutti i casi, dalla spiegazio-

ne data da questo esperto, è risultato come sia molto difficile poter semplicisticamente attribuire la colpa di formazione di muffe agli inquilini. Oltre ad una analisi della struttura dell'immobile, per una valutazione seria delle cause è necessaria un'analisi più approfondita e con strumenti adatti a misurare temperature e umidità anche all'interno dei muri. Ovviamente tale conclusione non è piaciuta ad alcuni locatori che quindi, pur non confutando in alcun modo le spiegazioni tecniche esposte e non contrapponendo altri tipi di analisi o strategie hanno già avuto modo di attribuire il titolo di “signor nessuno” a colui che in base alla sua enorme esperienza sul campo ha osato sostenere come sia molto semplicistico e troppo spesso erroneo dire che la muffa si crea per colpa degli inquilini. La perizia che bisognerebbe fare è abbastanza complicata e deve tener conto di molti fattori. Non siamo ovviamente noi gli esperti e riassumiamo con parole da profani tanto per darvene un'idea quanto è emerso: non basta un rilievo visivo ma deve essere fatto un rilievo termografico delle superfici interne (una

specie di fotografia a raggi infrarossi) che dimostri la distribuzione del calore, bisogna inoltre tener conto dell'isolazione termica, delle basse temperature superficiali interne, misurare l'umidità all'interno delle pareti e tenere in conto della differenza di temperatura tra l'esterno e l'interno. Quindi con un certo numero di dati si può stabilire cosa sia a provocare umidità e susseguente muffa. L'esperienza insegna che quasi mai è causata dagli inquilini che semplicemente non aprono le finestre. Questo problema/difetto così importante non può essere risolto con una alzata di spalle o scaricando la responsabilità sui conduttori (che in ogni caso si devono impegnare ad avere cura nell'usare l'ente locato e a non provocare umidità eccessiva, come pure stando attenti ad usare le ventole in dotazione e le finestre per espellere vapore prodotto da bagni o docce calde) ma deve essere eliminato dal locatore che ha dato in uso un alloggio che risulta difficile da gestire e che crea spesso disagi, problemi di salute e igiene all'inquilino come anche danni agli effetti personali ed ai mobili.

Ricordiamo a tutti i soci di comunicarci subito eventuali cambiamenti di indirizzo

Ringraziamenti

L'Associazione Svizzera Inquilini-Federazione della Svizzera italiana ringrazia di cuore tutti i generosi soci che hanno sostenuto e appoggiano continuamente il lavoro svolto attraverso donazioni e contributi volontari. Senza il vostro prezioso appoggio la nostra attività diverrebbe molto difficoltosa; GRAZIE!!

a cura di Lara Terrani

Segretaria generale dell'Associazione Svizzera Inquilini e membro dell'Ufficio di Conciliazione di Lugano-Est

“Ho disdetto il contratto di locazione per il 31 dicembre 2009, regolare scadenza contrattuale. Dal 1 gennaio 2010, l'appartamento verrà locato a dei nuovi inquilini. Ora i futuri inquilini mi chiedono se posso lasciare entro la metà di dicembre l'appartamento, per non dovere fare il trasloco sotto le festività ed inoltre per lasciare il tempo ai proprietari ripitturare i locali.”

Io sono disposta ad uscire anticipatamente dall'appartamento, ma credo che a questo punto i proprietari dovrebbero esentarmi, almeno in parte, dal pagamento della pigione di dicembre. È corretto il mio ragionamento?”

(K.S. Lamone)

Di regola, l'inquilino deve corrispondere la pigione, fintanto che può disporre dell'appartamento. Se il proprietario desidera eseguire dei lavori di manutenzione o di miglioria dell'ente locato, quali il tinteggio di pareti e soffitti o un altro tipo di intervento, e per questo motivo vi chiede di uscire dai locali in anticipo rispetto alla scadenza del contratto, significa che anticipate la consegna dei locali e il termine di rescissione del rapporto locativo. Di conseguenza, il canone di locazione dovrà essere corrisposto in proporzione

alla vostra permanenza nei locali: ad esempio, se uscite già il 15 del mese, pagherete 15/30 della pigione.

I nuovi inquilini dovranno discutere con il proprietario l'eventualità e le modalità per entrare qualche giorno prima nell'appartamento per effettuare con agio il trasloco.



“Ho appena trovato un appartamento, entro come subentrante ma l'agenzia mi ha fatto un contratto nuovo. L'appartamento deve essere pitturato e loro mi hanno detto che devo assumerne i costi.”

L'inquilina precedente è rimasta 10 anni nella casa, e durante la locazione la proprietaria non ha eseguito nessun tipo di lavoro. Devo accettare?”

(T.F. Biasca)

Il diritto di locazione prevede che il subentrante riprenda il contratto dell'inquilino uscente alle medesime condizioni attualmente in vigore (stessa pigione, stesse scadenze contrattuali,...). Quindi, se Lei ha trovato l'appartamento come subentrante, ma il contratto che ha firmato differisce in qualche punto da quello dell'inquilino precedente si tratta di nuova locazione.

Se invece i due contratti di locazione corrispondono in tutti i loro punti, si tratta effettivamente di subentro. Secondo la Tabella della durata di vita allestita congiuntamente dalle Associazioni di categoria, la durata media degli inquilini è di 8 anni.

Se l'ultimo tinteggio è stato effettuato 10 anni fa, lo stesso è stato ampiamente ammortizzato, per cui tale spesa deve essere sostenuta dal locatore.

Nel caso invece si tratti di inizio locazione, il locatore è tenuto a consegnare l'appartamento in buono stato e idoneo all'uso per il quale è stato locato. Significa che, indipendentemente dalla data in cui è stato effettuato per l'ultima volta il tinteggio, il locatore deve consegnare, a sue spese, un appartamento fresco e pulito e, nel suo caso, ritinteggiato di nuovo.



“Abbiamo lasciato il nostro appartamento da ormai tre mesi, ma il locatore si rifiuta di ritornarci la caparra, al motivo che deve ancora allestire il conteggio spese accessorie 2008-2009.: Cosa possiamo fare?”

(S. e G.B. Morbio Inferiore)

Siccome la Banca presso

la quale è stato aperto un conto garanzia affitti può, a norma dell'art. 257e cpv.3 CO, devolvere la garanzia soltanto con il consenso di entrambe le parti o sulla base di un precetto esecutivo o di una sentenza passata in giudicato, oppure, se a un anno dalla fine della locazione, il locatore non ha fatto valere giuridicamente diritto alcuno contro il conduttore, questi può pretendere dalla Banca che la garanzia gli sia devoluta.

Siccome nel suo caso non è ancora trascorso un anno dall'uscita dei locali, occorre ventilare due altre opzioni. La prima possibilità (ed è quella che noi consigliamo) è quella di accordarsi con il locatore, affinché autorizzi lo sblocco parziale della somma depositata, trattando sul conto un importo indicativo ad eventuale copertura del conguaglio che verrà allestito (potrebbe essere ad esempio un importo corrispondente al saldo del conteggio spese dell'anno precedente).

La seconda possibilità che le si offre è di introdurre una richiesta di sblocco del deposito presso l'Ufficio di conciliazione competente.



Per porre le vostre domande scrivete al seguente indirizzo:

Associazione Svizzera Inquilini - Redazione di «Inquilini Uniti» - L'esperto risponde - via Stazio 2 - 6900 Massagno

Tra le lettere che ci giungeranno sceglieremo quelle più interessanti per i nostri lettori.

Rينو il tasso Inquilino e i difetti

Da staccare e conservare



1 Verificare che il difetto non sia di propria responsabilità.



4 dategli un termine ragionevole per riparare/eliminare il difetto.



7 I recapiti degli Uffici di conciliazione li trovate sul sito internet del Cantone http://www3.ti.ch/POTERI/sw/giudiziario/index.php?fuseaction=GiustiziaCivile.GC_Locazione.



8 Entro 30 giorni dal deposito, dovete introdurre un'istanza all'Ufficio di conciliazione.





2 Siete responsabili dei danni da voi causati, eventualmente consultate la vostra RC.



5 Avvertitelo che in caso di mancato intervento entro il termine, verranno depositate le prossime pigioni all'Ufficio di conciliazione competente.



9 Potete chiedere una riduzione proporzionale della pigione oltre all'eliminazione del difetto.



3 Avvertite per iscritto il locatore dell'esistenza del difetto e



6 Scaduto il termine, depositate le pigioni per tempo. Meglio comunque non aspettare gli ultimi giorni del mese.



10 In caso di dubbio rivolgetevi al Centro Infoalloggio 091/966.82.72 dalle 13.30 alle 15.00 eccetto il mercoledì oppure diventate soci dell'Associazione.

Si rompe il frigo? Il tinteggio è da rifare e la moquette è vecchia? Vi offriamo un piccolo vademecum da staccare e tenere sempre con voi sulle 10 regole d'oro da seguire in caso di difetti dell'ente locato.

ASI Lugano

Tante persone ma un solo obiettivo

Presentare in poche parole l'attività dell'ufficio di Lugano non è semplice, vuoi perché ci lavorano diverse persone, vuoi perché è anche la sede del segretariato dell'ASI e di Infoalloggio il servizio di consulenza telefonica.

Quando arrivo diversi colleghi sono già al lavoro e malgrado non sia ancora orario d'apertura un inquilino aspetta già. È Lloyd che lo invita ad attendere un attimo, perché fra i suoi compiti c'è quello di accogliere gli inquilini e dirottarli sul consulente libero. Da nove anni all'ASI è l'uomo giusto al posto giusto. Con buona grazia, ma con la fermezza che ci vuole, risponde al telefono, informa, fissa gli appuntamenti, fa da filtro verso gli altri colleghi ed è il primo contatto con l'associazione. *"Ognuno ha fretta, tutti vorrebbero poter avere una consulenza lo stesso giorno, ma non si può, il lavoro è tanto e non posso accontentare tutti, anche se lo vorrei"*, mi dice. Ma il suo lavoro non termina qui: si occupa della gestione dei soci, registra i nuovi associati e tutti i cambiamenti, e sono tanti, perché si sa la gente si sposta con frequenza. Ha pure la responsabilità della tenuta dei conti, compito che svolge in collaborazione con Lara la segretaria dell'ASI. È contento soprattutto del

clima di lavoro che ha trovato e della schiettezza dei rapporti umani: *"Possiamo avere divergenze, ma alla fine torna sempre il sereno."*

Che l'ambiente di lavoro sia buono, me lo conferma pure Piera, che lavora a Lugano da poco più di un anno, ma che si è integrata alla perfezione e ora svolge a pieno ritmo il suo lavoro, assumendosi i diversi compiti. Quando è approdata all'associazione era alla ricerca di un lavoro che potesse conciliare con i suoi impegni di mamma. Grazie alla disponibilità e alla flessibilità che ha trovato fra i colleghi, ora si divide senza troppi problemi fra lavoro e famiglia. Si entusiasma quando mi dice che questo lavoro le piace proprio, sia per i contatti umani che instaura, sia perché traduce nel lavoro un ideale di giustizia. Confessa, che a volte si adombra quando, dopo aver profuso energie e tempo, si accorge di non aver soddisfatto le aspettative dell'inquilino.

"Il guaio è che i miracoli non possiamo farli, nonostante l'impegno e la voglia di risolvere i problemi, non sempre si arriva all'obiettivo fissato. E questo è difficile da far capire a chi vorrebbe tutto e subito. Purtroppo a volte bisogna anche mettere delle priorità, perché non tutti i casi hanno la stessa urgenza e gravità,

inoltre a turno dobbiamo rispondere a chi si rivolge a Infoalloggio per avere consigli, e quindi il tempo è sempre troppo poco rispetto ai bisogni".

Elena è la veterana dell'associazione. Ha iniziato vent'anni fa.

Anche lei senza una formazione nel campo della locazione, era segretaria di redazione del giornale "Il quotidiano" che proprio allora aveva dovuto gettar la spugna, si è da subito buttata a capo fitto nel lavoro che allora era più artigianale, ed ha in poco tempo acquisito competenza e professionalità, tanto da diventare il punto di riferimento per tutti consulenti che nel tempo si sono formati all'associazione. Mi dice che ha avuto la fortuna di avere per alcuni anni il prezioso aiuto di Manuele, allora segretario dell'ASI, che le ha insegnato il mestiere e le ha anche trasmesso l'interesse che ha verso la giurisprudenza e i suoi cambiamenti.

L'essere donna non l'ha agevolata, poiché molti utenti avrebbero preferito trovarsi di fronte un uomo. *"Noi donne comunque abbiamo una sensibilità accresciuta verso i problemi sociali"*. Ma con caparbia e con un duro lavoro è riuscita ad avere la fiducia degli utenti. Ha da sempre lavorato a tempo parziale riuscendo a sposare le sue esigenze con quelle del lavoro, an-

che lei sottolinea, grazie alla possibilità di poter organizzare con flessibilità il proprio lavoro. La lascio, non prima che mi abbia detto con un gran sorriso che ora fra i suoi pensieri c'è anche una nipotina e la voglia di stare con lei; una ragione in più per apprezzare di lavorare all'associazione.

Monica invece è all'ASI da pochi mesi, ma sembra molto contenta della scelta che ha fatto. Mi dice che trova il suo lavoro stimolante e variato, dove ogni giorno si impara qualche cosa e si può approfondire un tema che sta a cuore. Sta portando a termine la sua formazione interna, che le permette già di lavorare quasi autonomamente e svolgere appieno il suo compito di consulente. Ha entusiasmo e voglia d'imparare e di sicuro in poco tempo saprà appropriarsi delle conoscenze e della sicurezza che oltre alla disponibilità fanno di lei un'apprezzata collega.

Bill è come il gallo nel pollaio: stimola, veglia, protegge e se è il caso sa anche bacchettare. Il suo carattere anche la sua autorità glielo consentono, perché comunque ognuno sa che si trova davanti un amico. Da nove anni lavora a Lugano e a Balerna e dal 2001 è presidente dell'ASI. Ha iniziato all'associazione nell'ambito di una riqualifica professionale. Provenendo

da un lavoro tecnico non aveva nessuna preparazione. *“E’ stata dura. A quasi cinquant’anni non è facile riconvertirsi e cambiare completamente registro. Impieghi molta energia. Non so se ce l’avrei fatta in un altro posto. Qui le condizioni di lavoro e i colleghi mi hanno permesso d’imparare un nuovo mestiere, ma non è evidente che altrove sarebbe stato possibile”*. In questi anni ha vissuto oltre al suo cambiamento professionale anche quelli avvenuti all’ASI, che nel tempo è diventata più professionale, con un funzionamento più agile, ma che nel contempo, a suo dire, ha perso un po’ del legame con il territorio, che c’era in passato, quando la gente si conosceva di più ed aveva più persone di riferimento. Una volta all’associazione si aderiva per solidarietà e per convinzione, certi del bisogno di qualcuno che difendesse i diritti degli inquilini. Ora più spesso, si arriva all’Associazione solo perché si ha un bisogno individuale. *“Anche la conflittualità è accresciuta e non solo verso i proprietari, anche fra inquilini: la crisi, la precarietà, la pressione su chi lavora e altro ancora, fa sì litighi più spesso e per cose banali. Anni fa si cercava di trovare soluzioni con il buon senso, ora il confronto è diventato più formale, basato sulla legge, a volte senza tener conto degli aspetti umani”*. Bill trova sia bello e interessante lavorare in un ambiente femminile perché le donne mi dice *“sono più sensibili più aperte e vicine ai problemi e alle esigenze degli inquilini, anche perché spesso sono loro che a casa si occupano di pagare l’affitto, di far tornare i*

conti, insomma della vita pratica familiare”. Lara, nonostante la sua giovane età è la segretaria dell’ASI da tre anni. Ha una formazione come giurista e svariati e molteplici compiti da svolgere: la redazione di Inquilini Uniti, la formazione dei consulenti, l’aggiornamento del sito internet, mantenere i contatti con la federazione tedesca e romanda, occuparsi con Lloyd dei conti, tenere i contatti fra i vari uffici dell’ASI e fornire loro un servizio di consulenza giuridica. Insomma tante e tali responsabilità che potrebbero occuparla a tempo pieno, al contrario da un anno ha ridotto le sue ore di lavoro, anche perché i suoi impegni

di giovane mamma giustamente la reclamano. Quindi anche se può organizzare il suo lavoro con autonomia è sempre alla ricerca del tempo necessario per svolgere tutti i suoi compiti, ma si sa il tempo è tiranno e a volte il lavoro se lo porta a casa. Le piace lavorare con un gruppo, anche se molte responsabilità inevitabilmente ricadono sulle sue spalle. Ammiccando mi dice che comunque se chiede un aiuto, tutti sono disponibili. Aveva scelto di studiare diritto per il grande interesse verso questa materia. Interesse che mantiene e sviluppa con grande piacere anche ora, a tutto vantaggio dei con-

sulenti che possono far riferimento a lei per un consiglio, un estratto di una decisione, un parere giuridico.

Dopo tutti questi incontri con i colleghi di Lugano rientro a casa con diverse sensazioni nell’animo. Ho trovato uomini e donne che si rispettano, che si danno una mano quando c’è bisogno e che sanno di essere dei privilegiati a lavorare all’ASI. Ma anche combattenti che si fanno in quattro per risolvere problemi, trovare soluzioni, e che sono fieri di farlo.

Ho trovato persone che ho avuto il piacere d’incontrare e di apprezzare con cui assieme fare un pezzo di strada nella vita.



La protezione dei dati

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, 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

SEZIONE DI BELLINZONA E VALLI

Viale Stazione 31a - 6500 Bellinzona
Appuntamenti: telefonare
LUNEDI dalle 9.00 alle 11.30
MARTEDI dalle 15.00 alle 19.00
GIOVEDI 9.00-11.30 e 14.00-17.00
☎ 091 825 71 72 - CCP 65-949-3

UFFICIO DI LOCARNO

Via ai Saleggi 11- 6600 Locarno
Appuntamenti: telefonare LUNEDI dalle
14.00 alle 17.00, MERCOLEDI dalle
8.30 alle 11.30, VENERDI dalle 14.00
alle 17.00
☎ 091 752 11 22 - CCP 65-6841-1

UFFICIO DI LUGANO

Via Stazio 2 - 6900 Massagno
Appuntamenti: telefonare da LUNEDI a
VENERDI dalle 14.00 alle 17.00
☎ 091 966 25 02 - CCP 69-3578-6

UFFICIO DEL MENDRISIOTTO

Via Primavesi 2 - 6828 Balerna
Appuntamenti: telefonare LUNEDI, MERCO-
LEDI, VENERDI dalle 14.00 alle 17.00
☎ 091 683 40 67 - CCP 69-4821-1

La legge federale sulla protezione dei dati ha come obiettivo la protezione della personalità e dei diritti fondamentali di una persona, nell'ambito della trattazione dei dati.

Nel diritto di locazione, vi sono momenti in cui l'inquilino è costretto a fornire alcune informazioni personali al suo locatore, ad esempio quando presenta la sua candidatura per la locazione di un appartamento. Vediamo entro che limiti queste indicazioni possono essere richieste.

Spesso, chi presenta la propria candidatura alla locazione di un appartamento, è chiamato a compilare un formulario di iscrizione che contiene un certo numero di domande. La Legge federale sulla protezione dei dati indica quali sono le informazioni lecite, che possono essere richieste, e quali invece sono quelle illecite, alle quali l'interessato non è tenuto a rispondere.

Sono lecite :

Le indicazioni riguardanti l'identità del candidato

Nome, cognome, indirizzo,

data di nascita e nazionalità (se straniero tipo di permesso), numero di persone che occuperanno l'alloggio, utilizzo dell'alloggio (se abitazione familiare o se è già previsto un subaffitto).

I dati sulla sua situazione finanziaria

Il locatore deve poter verificare che il candidato sia in grado di pagare regolarmente la pigione, e potrà chiedere la fascia di reddito del candidato o la percentuale del salario consacrata al pagamento della pigione.

Parimenti potrà sollecitare informazione su debiti esistenti.

Dati sullo stile di vita

Il locatore ha un interesse legittimo a conoscere certi aspetti sul modo di vita del candidato nella misura in cui possono influenzare il rapporto locativo. Ad esempio, il locatore può chiedere se si possiedono animali, se si suona uno strumento musicale,...

Non possono invece essere richieste

in generale, quelle informazioni che non sono necessarie al locatore, come ad esempio le informazioni dettagliate sulle disponibilità finanziarie del candidato, l'esistenza di malattie croniche, l'appartenenza razziale, l'affiliazione ad un'organizzazione di protezione degli inquilini oppure se sussiste una situazione di necessità che l'ha costretto a sottoscrivere il contratto di locazione.

Le domande riguardanti il numero di traslochi effettuati negli ultimi anni, oppure il motivo dell'ultimo trasloco possono essere richieste soltanto se il locatore fa valere un motivo particolare, che raramente è dato.

In caso di domande illecite, l'inquilino può decidere di non rispondere e di rispondere in modo non conforme alla verità; in quest'ultimo caso, non potrà essere sanzionato e subire conseguenze.

L'Associazione Svizzera Inquilini FSI
augura a tutti i suoi soci
Buone Feste e Buon 2010.



Gli Uffici regionali sono chiusi per le feste Natalizie
dal 24 dicembre 2009 al 10 gennaio 2010.