



INQUILINI UNITI

www.asi-infoalloggio.ch

SET. 2010 no. 126

In questo numero

- Bolla immobiliare
- Fisco e parità
- Pigionati sussidiate

G.A.B. 6500 Bellinzona I

POSTCODE I

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

La Commissione europea "Occupazione, affari sociali e pari opportunità" ha designato il 2010 anno europeo della lotta alla povertà e all'esclusione. Un anno importante dunque, ma soprattutto un impegno da parte di tutti, Nazioni, Regioni, Enti, Associazioni e cittadini a lottare con ogni mezzo a disposizione contro la povertà. In Europa il 17% delle persone dispone ancora di risorse limitate e non riesce a soddisfare le proprie necessità primarie. In Svizzera le famiglie che appartengono alle classi di reddito più basse e che vivono in locazione, spendono quasi il 40% del loro reddito disponibile per pagare la pigione e le spese accessorie. È facile capire come a queste famiglie non resta gran che da scialacquare. Ne sanno qualcosa i servizi sociali che non riescono più a soddisfare le richieste di chi, per vivere, deve far capo all'assistenza sociale, o le associazioni che direttamente o indirettamente toccano ogni

2010

Un impegno contro la povertà

giorno con mano situazioni di disagio. Anche l'ASI nei suoi contatti con gli inquilini purtroppo è messa a confronto con una realtà sociale che preoccupa. È ben vero che non tutti gli inquilini sono con l'acqua alla gola, e ci mancherebbe.

È però anche vero che molti, troppi di loro, hanno difficoltà a far tornare i conti a fine mese.

Quante volte ci tocca attivarci per chiedere che il conteggio venga versato a rate, quante volte cerchiamo di annullare le conseguenze di una disdetta per mora.

Una delle ragioni più

frequenti che fan cadere l'individuo o il nucleo familiare in difficoltà economica è la perdita del posto di lavoro. Essere disoccupato può essere un dramma dal profilo finanziario, lo è sempre da quello umano.

Proprio nell'anno dedicato alla lotta alla povertà e all'esclusione la legge sull'assicurazione disoccupazione (LADI) è stata modificata ed inasprita: contributi da versare più alti, meno rendite a chi perde l'impiego e tempi di attesa più lunghi.

Questi cambiamenti toccano tutti, poiché la garanzia del lavoro non c'è. Toccano anche gli inquilini, il loro potere d'acquisto, la loro capacità di far fronte puntualmente al pagamento dell'affitto. Contro la revisione è stato lanciato con successo un referendum e pertanto il 26 settembre il popolo si esprimerà in votazione, e noi ci auguriamo sappia dire senza mezzi termini NO alla revisione, perché ingiusta e perché colpisce chi lavora, ma anche perché questo è un modo a nostra disposizione per lottare nel 2010 contro la povertà.

VOTIAMO NO ALLA REVISIONE DELLA LADI



Bolla immobiliare

In Ticino si costruisce molto, ma per chi ?

Da alcuni anni il mercato immobiliare è toccato da un grande slancio edilizio. Assicurazioni, casse pensioni e imprenditori privati hanno scoperto una volta di più che costruire, oltre che rappresentare un investimento sicuro, può essere anche un investimento redditizio. Palazzi, case a schiera e condomini sono sorti un po' ovunque. Le regioni più toccate dal fenomeno sono ovviamente quelle più pregiate, con alti contenuti in servizi, infrastrutture, risorse naturali, ecc. Il Luganese e il Locarnese sono fra queste, grazie anche alla loro vocazione turistica, che attrae sia investitori sia acquirenti. Inoltre i mercati emergenti, ad esempio quelli dell'est europeo hanno scoperto la nostra regione, che offre anche stabilità finanziaria e politica. Gli appartamenti costruiti sono perlopiù di lusso. I costi di costruzione alti e le rifiniture di standard superiore determinano prezzi alla portata di pochi. La maggior parte di questi alloggi è però destinata alla vendita. I dati più recenti confermano che nel 2009 sono state costruite circa 39'400 abitazioni, di cui però meno di un terzo è stato messo in commercio sul mercato dell'alloggio. Il resto è stato offerto in vendita. Non per niente

il tasso di sfritto in Ticino, sempre nel 2009 è dello 0.79%, uno dei più bassi registrati in Svizzera. Si ricorda che un mercato dell'alloggio sano dovrebbe avere almeno il 2-3% di alloggi sfitti, per permettere di assorbire l'incremento della richiesta e gli spostamenti interni degli inquilini.

Si sta creando una bolla immobiliare

Proprio in queste settimane gli esperti hanno lanciato un allarme: si sta creando una bolla immobiliare. Si parla di "bolla immobiliare" quando operazioni speculative nel mercato dell'alloggio portano ad una lievitazione dei prezzi insostenibile, con il rischio che il mercato non assorba più quanto viene costruito. Gli ambienti immobi-

liari ticinesi comunque rassicurano, da noi non esiste questo pericolo. Gli investimenti fatti sono sicuri, perché le banche sostengono progetti finanziariamente credibili e clienti solidi. Noi ce lo auguriamo, poiché se gli investitori creano buchi, trascinano con se, e travolgono come una valanga, una catena di altre categorie: imprenditori, ditte, artigiani, impiegati e operai, che spesso hanno la peggio poiché non dispongono nemmeno delle riserve necessarie per superare i momenti di magra.

E gli inquilini?

C'è a chiedersi se tutto questo costruire porta un beneficio agli inquilini. Come già detto sopra, la maggior parte degli appartamenti costruiti non

è offerta in locazione e se lo è, i prezzi sono alti e riservati a pochi. La Confederazione e il Cantone da anni non promuovono più alloggi a pigione moderata, e periodicamente quelli costruiti in passato escono dal periodo di sussidiamento. Nel 2009 gli appartamenti sussidiati erano 4943 ma da oggi al 2012, 580 alloggi perderanno il sussidio. La popolazione è comunque in costante crescita e quindi nessuno colma la richiesta di alloggi accessibili alle famiglie, ai giovani, agli anziani e in generale a chi ha un reddito modesto. Su questo fronte assistiamo ad un disimpegno da parte delle autorità politiche che con pretesti che variano a secondo dei momenti si defilano a lasciano in mano il settore ai privati. Anche la proposta di usare parte degli utili di Banca Stato per promuovere il settore non sembra riscuotere l'appoggio del governo. Unica nota lieta nel panorama è quella costituita dall'Alloggi Ticino SA, società a capitale quasi interamente pubblico e unica nel Cantone a beneficiare degli aiuti indiretti della Confederazione, la quale ha aumentato, grazie ad acquisti mirati, il suo parco alloggi sussidiati da 408 unità a 1016 unità nello spazio di 6-7 anni.



a cura di Lara Terrani

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

A fine ottobre ho ricevuto il conteggio spese accessorie per il periodo 1 luglio 2007-30 giugno 2008. Quest'anno ho notato che sono stati addebitati a noi inquilini (due appartamenti in una casetta) i due interventi dello spazzacamino, di frs. 155.- cadauno. L'anno scorso, lo spazzacamino era intervenuto una volta sola; ho perciò chiesto al locatore il perchè di una pulizia supplementare, ma non ho avuto risposta. Devo pagare tutti e due gli interventi?

(L.S. Cadro)

In generale, sono da considerarsi delle spese accessorie quelle spese sopportate dal locatore per il fatto di fornire al conduttore delle prestazioni in rapporto con l'uso della cosa locata, se sono state dettagliatamente pattuite. Alla visione del contratto di locazione che ci ha trasmesso, risulta in effetti che tale voce sia a suo carico. Tuttavia, le fatture dello spazzacamino si riferiscono allo stesso tipo di intervento, ossia la pulizia della canna fumaria e del riscaldamento. Secondo le disposizioni in vigore,

la pulizia periodica degli impianti calorici a combustione deve essere eseguita almeno una volta l'anno. Siccome il locatore non ha potuto specificare il perchè della necessità di provvedervi due volte quest'anno, mi pare opportuno che vi venga addebitato unicamente il costo di un intervento. La seconda fattura, considerata quindi come un intervento di manutenzione dell'impianto, resta quindi a carico del locatore.



Ho ricevuto la disdetta del mio appartamento. Essendo in buoni rapporti con il locatore, gli ho chiesto di concedermi sei mesi per la ricerca di un'altra sistemazione. Egli è d'accordo di concedermi una prorogazione di sei mesi, unica e definitiva. Se in questo lasso di tempo non dovessi trovare un'abitazione confacente alla mia famiglia, posso sollecitare un'ulteriore proroga?

(Z.T. Losone)

Il suo consenso alla proposta del locatore equivale alla rinuncia ad una seconda prorogazione (che

per legge può venire sollecitata sessanta giorni prima dello scadere del termine). Tale rinuncia è valida unicamente se intervenuta dopo la disdetta. Le suggerisco quindi di valutare attentamente la sua situazione prima di pronunciarsi sulla proposta del locatore, perché in caso di consenso il proprietario non è tenuto a concederle un'ulteriore proroga.



Devo lasciare il mio appartamento alla fine del mese prossimo. L'amministrazione vuole inserire la proposta di locazione del mio appartamento sul suo sito internet, per facilitare la ricerca di un nuovo inquilino. Mi ha quindi chiesto di poter scattare alcune fotografie dell'appartamento nello stato attuale, ossia con mobili e vari oggetti personali. Lo può fare?

(M.P. Chiasso)

Un tale modo di agire costituirebbe indubbiamente un pregiudizio alla sfera personale dell'inquilino. La presa di fotografie di un appartamento arredato può avvenire uni-

camente previo consenso dell'occupante. In caso contrario, può pretendere dall'amministrazione che tolga immediatamente le foto già scattate dal sito internet o da qualsiasi altra pubblicazione.



Il mio contratto prevede delle scadenze annuali a marzo e settembre. Il mio vicino di casa mi ha detto però che è prassi poter dare la disdetta per la fine di ogni mese.

È vero?

(L.S. Viganello)

Purtroppo no. Il contratto specifica quali siano le scadenze; in assenza di tali precisazioni valgono gli usi locali e in mancanza di questi, le prescrizioni legali (ossia per la fine di un trimestre di locazione). Nel Luganese, le scadenze sono 31 marzo e 30 settembre. Se dovesse decidere di dare una disdetta ordinaria per la fine di un mese, che non corrisponde ad una di queste scadenze, senza l'accordo specifico del locatore che accetta la sua disdetta, dovrà pagare la pigione fino alla scadenza contrattuale.

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.

La discussione sul trattamento fiscale della casa e degli alloggi è sempre viva ed ora si riaccende il dibattito grazie ad una proposta del Consiglio federale.

In Svizzera, uno dei rari Paesi sviluppati dove gli inquilini sono la maggioranza della popolazione, il sistema fiscale da sempre non permette a questi ultimi di dedurre alcunché dalle imposte per i costi dell'abitazione. Siccome ai proprietari di casa propria è permesso invece di dedurre gli interessi ipotecari e le spese di manutenzione, per compensare questa evidente disparità di trattamento a favore dei piccoli proprietari il fisco aggiunge a questi contribuenti il cosiddetto "valore locativo", cioè il valore presumibile del vantaggio di vivere nel... proprio debito. In pratica il fisco tiene conto di questo valore come di un reddito in natura.

Il valore locativo è stabilito tenendo conto delle condizioni locali usuali e dell'utilizzazione effettiva dell'abitazione. In Ticino esso ammonta attualmente al 60 - 70% del valore di mercato delle pigioni per la prima abitazione, quindi è già un "prezzo di favore", o al 100% se si tratta di una casa secondaria.

Il valore locativo è spesso percepito dai proprietari come un'ingiustizia, poiché non si tratta di un reddito effettivamente incassato in denaro, ma del calcolo di un vantaggio. La sua imposizione è giustificata, ma difficile da far capire a chi la subisce. Eliminarlo è possibile, anche opportuno, ma l'intervento deve essere ben congeniato, per mantenere la parità di trattamento tra proprietari e inquilini.

Le soluzioni possibili

L'eliminazione del valore locativo tout court porterebbe ad avvantaggiare i proprietari di casa. Essi potrebbero continuare a dedurre le loro spese per la casa, cioè gli interessi ipotecari e le spese di manutenzione, mentre gli inquilini non potrebbero farlo.

Per ovviare a questa disparità, una prima soluzione potrebbe essere quella di sopprimere unitamente al valore locativo anche la deducibilità di interessi ipotecari e spese di manutenzione, riequilibrando così la situazione. Nessuno, né proprietario né inquilino, aggiungerebbe e dedurrebbe nulla per la casa primaria sulla dichiarazione delle imposte.

Una seconda soluzione possibile potrebbe invece essere quella di eliminare il valore locativo, man-

Accesso alla proprietà

Fisco e pa

tenere la deduzione di interessi ipotecari e spese di manutenzione per i proprietari, ma permettere anche agli inquilini di dedurre il costo degli affitti. In entrambi i casi la parità di trattamento sarebbe salva, ma nel secondo caso due sarebbero gli effetti nefasti presumibili. Innanzitutto un aumento certo delle aliquote fiscali, per compensare le perdite ingenti per il fisco federale e cantonale; poi il netto vantaggio che verrebbe istituito per i redditi alti, perché chi ha redditi superiori può permettersi maggiori costi per la casa, che poi potrebbe dedurre dalle imposte. Per questo la prima soluzione è nettamente preferibile.

Il Consiglio federale va nella giusta direzione

Il Consiglio federale ha di recente espresso la volontà di sopprimere il valore locativo, lanciando un controprogetto indiretto all'iniziativa popolare "sicurezza dell'alloggio per i pensionati", che ne chiede l'abrogazione, anche se solo per i contribuen-



rità

ti pensionati, ciò che instaurerebbe una disparità inaccettabile di trattamento tra contribuenti.

Il controprogetto prevede la soppressione del valore locativo per tutti, la soppressione della deducibilità delle spese di manutenzione e degli interessi ipotecari, salvo che per gli inquilini che accedono alla proprietà della loro prima casa, anche se per un periodo di 10 anni e con modalità degressive.

Si tratta di una buona soluzione, che permette di raggiungere diversi obiettivi: semplifica il fisco, mantiene la parità di trattamento tra inquilini e proprietari, aiuta gli inquilini a divenire proprietari con il riconoscimento delle deduzioni degli interessi ipotecari per 10 anni e stimola tutti i proprietari a rimborsare il debito sulla casa, investendo man mano in uno dei valori più sicuri attualmente disponibili sul mercato.

Finalmente un passo nella giusta direzione, che con il passare del tempo farà diminuire il peso dei debiti privati su molte famiglie, perché esse saranno invogliate dal fisco ad ammortizzare interamente nel tempo le ipoteche ottenute dalle banche.

MA SÌ,
A PUNTURINA
E VIA.



È ANNI
CHE SITIRA LÀ
SENZA MOTIVO
...

La strada è in salita

Questa riforma non avrà vita facile davanti al Parlamento. In passato in più di un'occasione alle Camere federali si è assistito ad uno scontro tra chi vuole questa soluzione e la lobby immobiliare, la quale pretende di mantenere i privilegi per i proprietari. Quest'ultima chiede infatti da tempo di eliminare il valore locativo, ma vuole anche evitare di sopprimere le deduzioni degli interessi ipotecari e delle spese di manutenzione. Una posizione che avvantaggerebbe in maniera smaccata davanti al fisco i proprietari rispetto agli inquilini, cioè la minoranza della popolazione rispetto alla maggioranza, e che quindi non può essere sottoscritta per ragioni di semplice equità elementare. Una posizione che però i rappresentanti dell'economia fondiaria continuano a difendere, anche se ingiusta e provocatoria verso gli inquilini.

Il popolo ha già parlato!

In passato per ben due volte il popolo ha dovuto decidere su questi temi, sempre dovendosi pronunciare su soluzioni squilibrate, a netto vantaggio dei proprietari di casa. E sempre il popolo ha detto NO.

Opportunamente esso ha respinto nel febbraio 1999 l'iniziativa popolare "abitazione in proprietà per tutti", che dietro un titolo accattivante e ingannevole avrebbe istaurato dei privilegi fiscali inaccettabili per la minoranza della popolazione.

Anche nel maggio 2004 il popolo ha respinto il pacchetto fiscale federale, che in una sua parte riproponeva, seppur con altre modalità, gli stessi privilegi inaccettabili.

I cittadini hanno già detto a chiare lettere come la pensano in tempi recenti per ben due volte, ma siccome il lupo perde il pelo ma non il vizio, c'è da scommettere che gli attacchi alla proposta equilibrata del Governo federale non mancheranno anche stavolta da parte di chi tiene molto ai propri privilegi fiscali.

Accesso alla proprietà: un diritto costituzionale

La Costituzione federale impone alla Confederazione di intervenire per aiutare, per quanto possibile, gli inquilini che lo desiderano a divenire proprietari del loro alloggio. Siccome la scelta deve essere libera, non è giustificato in nome di questo impegno costituzionale prevedere privilegi fiscali stabili per i proprietari rispetto agli inquilini, come quello attuale che fissa il valore locativo della casa primaria al 60 - 70% del valore medio delle pigioni.

Molto meglio allora agire sul momento del passaggio dalla condizione di inquilino a quella di proprietario, come propone il Consiglio federale nel suo controprogetto. Per i primi 10 anni l'inquilino che acquista una casa propria potrà dedurre il 100% degli interessi ipotecari il primo anno, il 90% il secondo, l'80% il terzo e così via fino a esaurimento di questo aiuto. Un sistema semplice, corretto e pensato proprio per chi desidera fare questo passo in un momento di tassi particolarmente bassi come quello che stiamo vivendo.

Pigioni moderate

Tra qualche anno i sussidi scadranno e...

Molte abitazioni ticinesi beneficiano dei sussidi cantonali e federali, assicurando un alloggio a pigione moderata anche per le famiglie con un reddito ridotto.

Purtroppo però tra qualche anno i sussidi per le pigioni giungeranno a scadenza per cui molto probabilmente molti inquilini si troveranno confrontati con un sostanziale aumento della pigione.

I dati attuali ci comunicano che il parco alloggi sussidiati si è ridotto drasticamente negli ultimi trent'anni, ed entro il 2012, 580 alloggi perderanno il sussidio, arrivando a quota 4'363. Di fatto, in effetti, l'ente pubblico non ha più investito nella costruzione di alloggi a pigione moderata. La realtà ticinese non è confortante: molte le famiglie attualmente in difficoltà che dovranno confrontarsi con un probabile aumento della pigione e per il quale sarà necessario tirare la cinghia.

L'Associazione Svizzera Inquilini, ai tempi capitanata dal nostro caro Bill, si era già mossa per sollevare il problema degli alloggi a pigione moderata.

Sapere che ben presto per molti, le agevolazio-



ni cantonali e federali scadranno, non fa prospettare una situazione serena.

Alcuni inquilini si vedranno costretti a cercare soluzioni alternative e vista l'attuale penuria di alloggi sfitti sul mercato non sarà una ricerca semplice.

La petizione promossa dall'Associazione Svizzera Inquilini "Parco Alloggi a pigioni moderata", tendeva a chiedere allo Stato di voler 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 accessibili a tutti ed in particolar modo ai più deboli ed in difficoltà.

Nonostante il prezioso sostegno di tutti voi, a tutt'oggi la questione è rimasta in sospeso!

Nonostante il Parlamento abbia asserito come l'intervento del Cantone sul mercato degli alloggi mediante un piano pubblico di investimenti sarebbe finanziariamente insostenibile, noi siamo ancora convinti che il Cantone possa fare invece molto.

Siamo certi che con un po' di buona volontà e togliendo le fette di salame dagli occhi molti inquilini e anche locatori potrebbero dormire sonni più tranquilli!



**L'assemblea dell'Associazione Inquilini Bellinzona e Valli
si terrà**

martedì 9 novembre 2010 alle ore 20.15

presso il Ristorante "Casa del Popolo" a Bellinzona.

Ricordiamo a tutti i nostri soci che l'Ufficio regionale del Mendrisiotto ha spostato la sua sede in **Via Favre 10 a Balerna**, sopra il mercatino ACSI e a pochi metri dalla stazione FFS.

L'ufficio è aperto, per consulenze su appuntamento il lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 14.00 alle ore 17.00 al nr. 091/683.40.67

Deposito di garanzia... depositato?

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), Donatella
Oggier Fusi, Piera Bignasca, 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

Se da una parte la legge è molto chiara in materia di deposito di garanzia, purtroppo nei nostri uffici ci troviamo spesso alle prese con inquilini che hanno molti problemi al momento della conclusione della locazione a rientrare in possesso dei loro soldi.

L'art. 257e CO e l'art. 35 della Legge cantonale di applicazione in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto definiscono chiaramente cosa deve fare il locatore con i soldi ricevuti dall'inquilino: deve depositarlo entro 10 giorni su un libretto di risparmio o di deposito intestato al conduttore presso una Banca avente sede o agenzia in Ticino.

Infatti non è sufficiente aver consegnato il denaro al locatore: l'inquilino deve anche vigilare affinché questi soldi finiscano su di un conto in-

testato a suo nome.

Siete in dubbio?

Se ad inizio anno, ricevete un estratto conto che vi indica quali sono gli interessi maturati sul vostro conto deposito garanzia, allora è segno che il deposito di garanzia è stato fatto correttamente!

Ciò significa che per ritirare totalmente o parzialmente il deposito sarà necessario il consenso di entrambe le parti. In caso di lite sarà una decisione giudiziale che definirà in che modo i soldi depositati dovranno essere liberati.

Mentre per ritirare gli interessi basterà la vostra firma.

Se il deposito non è stato versato correttamente, cioè se i soldi sono stati trattenuti dal locatore su di un suo proprio conto, la questione si complica: infatti per rientrarne in possesso in caso di

lite sarà necessario inoltrare un'istanza e seguire un lungo iter giudiziario.

Ricordiamo che l'art. 40 della legge cantonale prevede pure una multa fino a Fr. 2'000.- per il locatore che contravviene alle disposizioni relative al deposito di garanzia.

Se il vostro locatore temporeggia e non ha ancora effettuato il deposito corretto, provate a rammentargli questa possibilità...

Da ultimo...

l'iscrizione nel contratto standard Catef del montante previsto come deposito di garanzia, che non può superare l'equivalente di tre pigioni mensili, non è una ricevuta attestante l'avvenuto deposito. Cioè quando voi consegnate i soldi richiesti quale garanzia dovete richiedere al locatore una ricevuta a parte.

**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

