



**INQUILINI
UNITI**

www.asiinfoalloggio.ch

SET. 2007 no. 114

In questo numero

- **Formulario ufficiale**
- **Dossier: usura a carico del locatore**
- **Il conguaglio**

G.A.B. 6500 Bellinzona
POSTCODE 1
Ass. Svizzera Inquilini - Fed. della Svizzera Italiana
via Stazio 2, 6900 Massagno

Da qualche giorno oramai è balzata all'attenzione dei media la denuncia di un inquilino che si lamentava di dover vivere in un appartamento dalle condizioni abitative fatiscenti, ma estremamente caro. Secondo quanto indicato da questa persona, sarebbe stato proprio un collaboratore dello sportello Laps di Paradiso ad indirizzarlo all'immobiliare Ticova SA, quale intermediario, e alla Mirantina SA, quale proprietaria dello stabile in questione, per la ricerca di una soluzione locativa.

Queste società immobiliari, oltre a proporre appartamenti in condizioni scandalose e indegne, propongono pure affitti esorbitanti, senza contare le diverse clausole precontrattuali e contrattuali, di cui impongono la sottoscrizione, di dubbia legalità. Ad esempio, la società Ticova SA si propone come intermediaria per la ricerca di un appartamento, senza tuttavia spiegare con chiarezza che per ogni anno di locazione sottoscritto vi è una specie di "premio" in favore della società stessa pari ad un mese di locazione. Oppure facendo sottoscrivere delle "proposte di locazione" con particolari clausole, le quali obbligano un inquilino, che decide all'ultimo di non firmare il contratto di loca-

Luganese

Palazzi ghetto

zione, a pagare alla società un canone di locazione e il deposito di garanzia a titolo di risarcimento danni.

Su questa vicenda è stata presentata un'interrogazione parlamentare da parte del presidente della nostra associazione. *Affaire à suivre*, quindi.

La denuncia apre un dibattito serio sulle condizioni degli stabili messi a disposizione di beneficiari di prestazioni sociali e di immigrati, con il rischio di creare dei "ghetti delle emarginazioni", e più in generale, sul controllo da parte delle autorità pubbliche di tali situazioni.

Palazzi dalle condizioni abitative fatiscenti ma a prezzi esorbitanti, "riservati" a persone di condizioni finanziarie precarie. Persone

che, a causa di difficoltà finanziarie non pagano l'affitto regolarmente, e quindi ricevono uno sfratto, per poi essere prese a carico dalla collettività e "parcheggiate" in stabili decadenti e disastri, ma a prezzi superiori. Stiamo assistendo allo sviluppo di un fenomeno di forte emarginazione; certamente l'abitare in stabili indegni non contribuisce alla voglia di riscatto da una vita difficile.

Dalla stampa leggiamo che, in queste circostanze, per un monolocale di 13 mq, con scarafaggi, sporco e con pareti scrostate, la società proprietaria richiede fr. 850.- mensili. Queste persone, senza nessuna altra soluzione abitativa, si trovano costrette ad accettare tali condizioni, con la paura di protestare per non correre il rischio di perdere il tetto trovato con fatica.

Ancora una volta, ci accorgiamo che la politica cantonale dell'alloggio è piuttosto carente e poco adeguata alla situazione sociale attuale. Ancora una volta osserviamo e assistiamo impotenti all'inattività delle autorità che preferiscono aspettare che gli inquilini vengano sfrattati per poi risistemarli in appartamenti fatiscenti ma estremamente cari. Non converrebbe, come l'Associazione Svizzera Inquilini va chiedendo da anni, che lo Stato si faccia promotore dell'acquisto e della gestione di stabili messi all'asta, collocandoli sul mercato abitativo offrendo pigioni sostenibili, ottenendone magari anche un piccolo guadagno?



Pigione iniziale

Formulario ufficiale

Una richiesta simile era già stata inoltrata al legislativo cantonale ma poi bocciata all'inizio degli anni 90, probabilmente perché i deputati pensavano che il mercato avrebbe risolto le tensioni esistenti tra inquilini e locatori.

L'obbligatorietà della notifica su formulario ufficiale del canone di locazione iniziale comporta l'obbligo per il locatore di indicare, oltre all'ammontare della pigione e dell'acconto spese accessorie richiesta per la

Inoltrata a maggio 2007 dal presidente della nostra Associazione una richiesta al Parlamento per l'obbligatorietà del formulario ufficiale ad ogni nuova locazione.

locazione e il metodo di calcolo di tale importo, la pigione pagata dall'inquilino precedente. Queste indicazioni hanno lo scopo di permettere all'inquilino attuale di valutare se la pigione richiesta è abusiva oppure no ed eventual-

mente contestarla nei modi e nei tempi previsti dall'art. 270 CO.

Naturalmente, l'obbligatorietà del formulario ufficiale ha pure lo scopo di tentare di mettere un freno all'inarrestabile ascesa dei prezzi delle locazioni (fissata al

+2,55% come media nazionale del primo semestre 2007¹), dovuto da una parte al fatto che raramente un inquilino si oppone al canone richiesto dal locatore (per ovvi motivi) e dall'altra alla situazione di penuria presente quasi in tutto il cantone, essendo gli alloggi vuoti destinati alla locazione troppo pochi rispetto alla richiesta della popolazione, con un tasso di sfritto in Ticino pari allo 0,89% (1,6% come media nazionale per l'anno 2006²).

Considerato che il reddito medio pro capite in Ticino si attesta attorno a Fr. 37'242.- annuali, ossia Fr. 3'103.- al mese, significa che la locazione rappresenta il 32% del budget di un'economia domestica e risulta quindi essere la voce più importante tra le spese di consumo.

Il costo delle abitazioni è aumentato in misura ancor maggiore se si tiene in considerazione il costante e preoccupante aumento delle spese accessorie che ammontavano nel 2004 in media a 150 franchi al mese, ovvero al 12,6% dell'affitto lordo⁴. Queste cifre, malgrado non ci siano dati ufficiali aggiornati, risultano sicuramente superiori nel 2006, non foss'altro per il fatto che da una parte vi è la tendenza da parte dei locatori di integrare sempre più frequentemente nelle spese accessorie il maggior numero di costi possibili, e dall'altra il costo del combustibile (addebitato agli inquilini) è aumentato negli ultimi due anni.

I dati relativi ai prezzi delle pigioni in Ticino

(che risalgono al 2003, data dell'ultima rilevazione strutturale degli affitti)

Ticino	Media	1 locale	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali	6 + locali
1993	915	543	710	876	1074	1233	1699
2003	998	611	772	952	1160	1325	1696
variazione	+83	+68	+62	+76	+86	+92	-3
in %	+9,1%	+12,5%	+8,7%	+8,7%	+8%	+7,5%	-0,2%

I dati relativi alle abitazioni vuote in Ticino (locazione e vendita)³

Effettivo abitazioni al 1° giugno 2006	Abitazioni vuote in base al numero di locali								
	1	2	3	4	5	6 +	Totale	in %	
Mendrisio	24'058	34	76	167	121	22	16	436	1,8
Lugano	75'949	78	95	132	122	25	18	470	0,6
Locarno	45'997	60	94	114	106	22	6	402	0,9
Vallemaggia	5'125	0	0	4	2	2	1	9	0,2
Bellinzona	23'676	14	30	63	90	19	8	224	0,9
Riviera	5'946	1	10	15	28	1	2	57	1,0
Blenio	4'925	0	0	3	1	0	1	5	1,1
Leventina	8'297	12	30	46	27	9	6	130	1,6
CANTONE	193'973	199	335	544	497	100	58	1'733	0,9

¹ Documento "Panoramica dell'alloggio, agosto 2007", dell'Ufficio federale delle abitazioni

² Documento "Panoramica dell'alloggio, agosto 2007", dell'Ufficio federale delle abitazioni

³ Rivista "Dati, statistiche e società", anno VI, N.3, sett. 2006

⁴ comunicato UST del 21.12.2004 "Rilevazione strutturale degli affitti"

Pensando agli inquilini

Elezioni federali



Quando si tratta di diritto di locazione, le discussioni avvengono essenzialmente in Parlamento a Berna. Per questo motivo è importante rafforzare il fronte che difende gli inquilini.

Il prossimo 21 ottobre, vi invitiamo ad appoggiare la nostra voce in Parlamento, votando per Marina Carobbio Guscetti.

Attualmente, il Dipartimento dell'Economia sta guidando importanti discussioni per la revisione del diritto di locazione, in particolar modo per il passaggio ad un nuovo modello per il calcolo delle pigioni. Il compromesso che ne uscirà, passerà alla valutazione del Parlamento Federale. Per questo motivo, è essenziale che il potere legislativo disponga di personalità che hanno sempre avuto a cuore la tematica della difesa

degli inquilini e che unite possano creare un fronte di maggioranza che osi portare avanti rivendicazioni in favore di una politica dell'alloggio più vicina alle esigenze degli inquilini, questioni che fino ad oggi hanno sempre avuto poco margine di ascolto nel Parlamento.

Sosteniamo la candidatura di Marina Carobbio Guscetti, la quale si è sempre dimostrata sensibile alle nostre battaglie in favore

degli inquilini, per delle pigioni moderate e per una politica dell'alloggio sostenibile; attualmente partecipa al gruppo di lavoro costituito quest'anno per la proposta di un progetto di revisione del diritto di locazione. La sua candidatura permetterà inoltre di rafforzare, all'interno della coalizione in difesa degli inquilini, la posizione ticinese che purtroppo è sempre stata considerata minore rispetto alle forze romande e svizzero-tedesche.

Pomeriggio di studio sul diritto di locazione

A seguito del successo riscontrato alcuni anni fa, l'Associazione Svizzera Inquilini, Federazione della Svizzera italiana, propone anche per l'anno 2007 un seminario sul diritto di locazione, che avrà luogo **giovedì 18 ottobre 2007**, a partire dalle ore 14.00 presso l'Auditorium di BancaStato a Bellinzona.

Il programma sarà suddiviso in due momenti particolari di riflessione: nella prima parte, l'Avv. **Bruno Cocchi**, già Giudice al Tribunale d'Appello, presenterà una panoramica della recente giurisprudenza del Tribunale Federale relativa al diritto di locazione.

La seconda parte verterà sulla tematica sempre attuale delle disdette straordinarie date per motivi

gravi, la relazione sarà curata dal cand.dott.iur. **Daide Cerutti**, autore del contributo scientifico pubblicato nella "*Raccolta di giurisprudenza in materia di locazione*", anno 2000-2003.

Una completa documentazione sulle tematiche esposte verrà distribuita all'entrata.

La tassa di iscrizione per il pomeriggio ammonta a fr. 100.-.

Sono a disposizione ancora una decina di posti. Chi volesse partecipare al seminario può richiedere il tagliando d'iscrizione e il programma alla nostra associazione, al nr. telefonico 091/967.51.44 oppure via e-mail a: lterrani@asi-infoalloggio.ch.

Quando si cambia casa

L'usura normale è a carico del locatore

“Dopo tanti anni di locazione, devo far ritinteggiare tutte le pareti dell'appartamento, all'uscita dai locali?”

Queste e altre simili sono le domande che vengono poste ai nostri consulenti quasi quotidianamente. Vediamo, in questo breve dossier, che è stato ispirato da un recente articolo apparso sulla rivista svizzero-romanda “Droit au logement”, come rispondere.

Compiti principali del conduttore

Secondo l'art. 267 CO “il conduttore deve restituire la cosa nello stato risultante da un uso conforme al contratto”. Di conseguenza, i compiti principali dell'inquilino sono quelli di:

- eseguire i lavori di pulizia e di piccole riparazioni (come ad esempio stuccare i buchi delle pareti)
- assumere i costi per i danni causati, eccedenti la normale usura.

La conseguenza diretta di questo principio giuridico, appena enunciato, è che l'usura normale di pareti, soffitti, pavimenti e diverse installazioni è compresa nelle pigioni pagate dal conduttore, le quali servono anche a coprire i costi di manutenzione regolare a carico del locatore.

Molti inquilini sono convinti che a fine locazione l'ente locato deve essere riconsegnato nello stesso stato in cui lo si ha ricevuto. Non sanno, oppure dimenticano, che non devono rispondere dell'usura normale di pareti, soffitti, pavimenti e delle diverse installazioni presenti nell'ente locato. In effetti, l'usura normale è sempre a carico del locatore.

Per chiarire cosa significa **usura normale**, possiamo definirla come **l'utilizzo normale dell'ente locato e di tutte le sue componenti, compatibilmente a ciò che, secondo ragione, concede il contratto.**

Usura normale o eccessiva

Non è facile definire cosa è normale usura e cosa invece non lo è.

Essa viene apprezzata secondo l'uso che si fa dei locali e della loro destinazione. Ad esempio dei locali commerciali destinati ad officina meccanica si deteriorano più in fretta rispetto a degli uffici.

Alcuni esempi di usura normale, tratti dalla giurisprudenza, sono:

- ingiallimento della tappezzeria
- tracce di mobili e divani sui muri
- segni di buchi nelle pareti, a condizione che sia-

no stati colmati a regola d'arte

- moquettes segnate
- piccole tracce del mobilio sul parquet
- frigorifero rotto a causa della vetustà.

Sono invece esempi di usura eccessiva i seguenti casi:

- pareti completamente ingiallite o annerite da fumatori accaniti
- lavandini scheggiati
- moquettes o tappezzerie macchiate
- macchie d'acqua sul parquet
- maniglie delle porte rotte.

A quando gli ultimi lavori nell'appartamento?

Il conduttore risponde unicamente dell'usura eccessiva; in questo caso sarà tenuto alla riparazione delle parti danneggiate. L'inquilino non deve rimborsare il valore

a nuovo, ma occorre tener conto della durata di vita e dell'età di quel che è stato rovinato.

Immaginiamo che un inquilino abbia rovinato, nel corso della locazione, in modo eccessivo pareti e soffitti con segni di diverso tipo. Come calcolare i costi di riparazione che possono venir messi a suo carico?

Innanzitutto partiamo dal dato che il tinteggio di pareti e soffitti ha una durata media di vita di otto anni. Occorre quindi verificare la data alla quale sono stati ripitturati, l'ultima volta, pareti e soffitti. Se questi lavori sono stati fatti più di otto anni prima, i costi sono stati completamente ammortizzati e l'onere dei lavori di ripristino, con l'assunzione dei relativi costi, incombe al locatore. Se invece i lavori sono stati eseguiti soltanto cinque anni prima, i costi vanno ripartiti propor-

zionalmente, ossia 3/8 a carico del conduttore e i restanti 5/8 a carico del locatore.

Alla stessa maniera, si considerano la durata di vita e il conseguente ammortamento delle diverse installazioni e materiali presenti in un appartamento. I dati relativi alla durata di vita sono contenuti in una tabella, allestita congiuntamente dalle associazioni di categoria, per ora disponibile in tedesco e in francese (sul sito internet dell'ASLOCA <http://www.asloca.ch>).

Prossimamente pubblicheremo la versione italiana della tabella sul nostro sito internet <http://www.asi-infoalloggio.ch>

I valori delle tabelle non sono assoluti, e le indicazioni fornite possono essere corrette in eccesso o in difetto, a seconda della qualità del materiale utilizzato. Inoltre, bisogna

ancora tener conto dell'utilizzo che si fa dei locali: le pitture delle pareti di un'officina meccanica dovranno essere tinteggiate più frequentemente dei muri di un ufficio.

Calcolo dell'indennità

L'indennità dovuta al locatore deve corrispondere al costo netto dei soli lavori di riparazione dei danni accertati. Ad esempio, un inquilino che ha bucato il soffitto non deve rispondere del ritinteggiare di tutte le pareti. A volte, tuttavia, non è possibile procedere alla riparazione unicamente del danno, ma occorre sostituire tutta l'installazione.

In questo caso, i costi risulterebbero sproporzionati rispetto ai danni di cui il conduttore è responsabile, e quindi se ne terrà conto nell'apprezzamento: in regola generale, il conduttore dovrà assumere il minor

valore occasionato all'installazione.

La pulizia dell'appartamento

Dedichiamo anche qualche riga relativa alla pulizia dell'appartamento, al momento della sua riconsegna. Determinare il "grado" di pulizia non è facile, e si ricorre solitamente a quanto definito dal contratto e dagli usi locali. Di regola, si tratta, per i locali d'abitazione, di togliere lo sporco: significa pulire i pavimenti di tutti i locali, pulire gli armadi, il frigo, il forno ed eventuali altri elettrodomestici, pulire a fondo bagno e tazza WC, pulire i tubi otturati, liberare le pareti ed otturare i buchi, pulire le moquette con prodotti specifici,.....

È l'inquilino che deve procedere alle pulizie; ogni clausola contrattuale che prevede l'obbligo di ricorrere a ditte spe-

cializzate per la pulizia dell'appartamento non è, a nostro avviso, sostenibile e conciliabile con la legislazione in vigore. Se la pulizia lascia a desiderare, generalmente il locatore concede al conduttore ancora qualche giorno per la sistemazione finale e definitiva dell'ente locato. Se tuttavia la pulizia risultasse ancora insoddisfacente, è opportuno incaricare una ditta specializzata e assumersene i costi. Molto spesso, sono proprio i locatori che propongono (a volte impongono) questa soluzione. Nel caso in cui un appartamento, dopo la riconsegna, verrebbe sottoposto a lavori di ristrutturazione, allora i lavori di pulizia da effettuare sono unicamente quelli che non verrebbero intaccati dai lavori di rinnovo.

Quando si ricorre a una ditta specializzata?

Naturalmente, gli inquilini che non sono tanto in sintonia con scope e strofinacci, possono affidare liberamente la pulizia dei locali ad una ditta specializzata. In questo caso, occorrerà prestare attenzione a qualche dettaglio. In primo luogo, è sempre utile farsi fare un preventivo; una ditta seria regolarmente visiona prima i locali da pulire. Secondariamente, sarebbe utile, dove possibile, farsi rilasciare dalla ditta di pulizia una sorta di "garanzia di consegna", che comporti l'obbligo, anche dopo la riconsegna, di effettuare le pulizie ancora necessarie e malfatte, al prezzo pattuito.



Aumenti di affitto

Riprendiamo la rubrica inaugurata due numeri fa, sulle lettere un po' particolari che i nostri inquilini ricevono dai loro proprietari.

In questo numero commentiamo la lettera di una proprietaria che non si trova d'accordo con il sistema di fissazione del canone di locazione in vigore. Non solo non approva l'attuale legislazione, ma propone un nuovo metodo di calcolo, che adesso andiamo a studiare.

“La legge che regola i canoni di locazione vincola l'ammontare degli affitti ai tassi ipotecari. Quest'ultimi sono aumentati ma non in maniera preponderante per una modifica”. Ricordiamo al proprietario che in realtà il tasso ipotecario di riferimento (fa stato quello pubblicato dalla BancaStato) non è aumentato nel Cantone Ticino, cosa successa invece in alcuni cantoni

svizzero-tedeschi e svizzero-romandi. I tassi andati al rialzo sono quelli relativi alle ipoteche variabili presso alcune banche private, ininfluenti tuttavia per l'adeguamento di un canone di locazione.

Riprendiamo con le osservazioni del proprietario: *“Personalmente considero tale legge non conforme (non vedo motivo perché gli inquilini paghino gli interessi passivi del proprietario. Chi si assume dei debiti sopporta i relativi oneri personalmente)”*

E bravo!! Questo lo potremmo aver pensato anche noi, ma non ci siamo mai spinti tanto lontano!

E continua: *“Gli affitti dovrebbero essere regolati in base all'inflazione. Per tale motivo con il 1.1.07 le rendite AVS/AI saranno aumentate del 2,8% e in misura analoga anche i salari. Propongo pertanto*

che con il 1.1.07 il canone di locazione (attualmente già inferiore a quelli praticati nella zona) sia calcolato[...] (segue il calcolo di adattamento della pigione all'inflazione del 2,8%)”

Riassumendo, il signore propone un metodo semplice, affidabile e chiaro per calcolare, all'inizio del nuovo anno, l'adattamento della pigione in base all'inflazione. Attenzione però, ci sembra di capire che la proposta si spinga oltre le previsioni più felici, in quanto un adattamento è previsto unicamente se vi sarà un adeguamento dei salari e delle rendite del primo pilastro. E questo, forse, per valutare, al di là della teoria, la vera disponibilità finanziaria degli inquilini.

Pensiamo agli anni di discussione che ci sono voluti per tentare di modificare il Codice delle

Obbligazioni, o ancora alle discussioni in corso per un eventuale modifica, tra le altre cose, del sistema di calcolo della pigione: a nessuno di questi esperti è mai venuto in mente di formulare un sistema di calcolo così pragmatico! Complimenti al proprietario per la sua praticità e chiarezza.

E infine, concludiamo con un breve passaggio di una commovente lettera di proprietario che si rivolge direttamente alla nostra Associazione, perché disperato dagli infruttuosi tentativi di instaurare una comunicazione con il suo inquilino: *“Spero che oltre gli inquilini aiutate anche i locatori. Il mio inquilino...(segue spiegando la problematica)”*. Da che parte sta la nostra Associazione, lo dice il suo nome: ma come si può far finta di niente, di fronte ad un così disperato grido d'aiuto?



Il conguaglio

Vista l'importanza del tema in questo periodo di conguagli, riportiamo un articolo apparso sul nostro giornalino di settembre 2006, con qualche piccola aggiunta.

Le spese accessorie devono essere previste espressamente nel contratto di locazione. Chi riceve una fattura per spese accessorie non menzionate dal contratto non le deve pagare.

La maggior parte dei contratti di locazione elenca in modo separato la pigione netta e le spese accessorie. Per legge è però ammissibile anche una pigione "tutto compreso", che comprende quindi tutte le spese.

Affinché in quest'ambito regni chiarezza, è necessario che tutte le spese accessorie siano elencate singolarmente. Le spese non menzionate come tali, sono comprese nella pigione e non devono essere pagate separatamente. Questo principio, riconosciuto ancora recentemente dal Tribunale Federale, viene applicato anche nel caso in cui gli inquilini abbiano pagato per anni in buona fede dei conteggi sbagliati, convinti però della loro esattezza. Clausole contrattuali che impongono

all'inquilino il pagamento di tutte le spese accessorie, evitando però di elencarle singolarmente, sono nulle.

Il proprietario può imporre contrattualmente come spese accessorie tutte le sue spese?

La risposta è no. La legge definisce infatti le "spese accessorie" come spese d'esercizio e tasse pubbliche legate all'uso dell'appartamento.

Le altre spese del proprietario non possono essere imposte come spese accessorie, ad esempio i premi assicurativi per assicurazione responsabilità civile (RC) del proprie-

tario d'immobili (eccettuata assicurazione per l'impianto di riscaldamento), imposte sugli immobili, spese amministrative generali (è però ammesso un importo massimo del 3% calcolato sul totale delle spese accessorie), spese per riparazioni e manutenzione dell'immobile, spese per nuove acquisizioni o sostituzione di vecchi apparecchi (ad esempio del tagliaerba).

Altri esempi pratici:

Esistono costi che di regola vengono accollati agli inquilini, senza che essi siano nell'obbligo di pagarli interamente o solamente in parte. In particolare la pulizia canalizzazione, le spese di giardinaggio (talvolta una parte d'esse sono da considerarsi manutenzione dell'immobile), l'abbonamento estintori (essendo divenuti obbligatori, fanno parte delle misure e spese di costruzione) o gli abbonamenti di manutenzione (per es. per il tetto, la porta garage, ecc). La manutenzione è sempre a carico del locatore! Tali abbonamenti sono un "modo" per addossare questo tipo di spese all'inquilino.

ATTENZIONE

Nell'ultimo anno i costi del petrolio sono quasi raddoppiati, con evidenti conseguenze anche per gli inquilini. Consigliamo pertanto di chiedere un adattamento degli acconti, aumentandoli di 50.-/100.- CHF al mese. In questo modo si eviterà di ricevere spiacevoli sorprese alla ricezione del prossimo conguaglio.

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

**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

