



INQUILINI UNITI

www.asi-infoalloggio.ch

MAR. 2007 no. 116

In questo numero

- **Formulario ufficiale**
- **Aumenti di pigione in vista**
- **Quattro donne all'attacco**

G.A.B. 6500 Bellinzona I

POSTCODE I

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

Inquilini, prepariamoci alla lotta!

Parliamo ancora dell'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione, argomento che abbiamo già trattato nel nostro giornalino di settembre 2007.

Il Consiglio di Stato, ancora una volta totalmente miope di fronte all'evolversi della società, invita il Parlamento a respingere l'iniziativa in forma elaborata inoltrata dal Presidente ASI, che chiede l'introduzione del formulario ufficiale con i dati contrattuali dell'inquilino che lascia l'ente locato.



...e battiamoci per l'introduzione del formulario ufficiale!

Il Consiglio di Stato non vuole guardare in faccia alla realtà ticinese e si trincerava dietro una decisione della commissione della legislazione del 1992 che non aveva a quel tempo aderito alla proposta "ravvisandovi un serio ostacolo alla libera pattuizione". A parte il fatto che un organo politico dovrebbe tener conto dei mutamenti della società e accorgersi che in questi ultimi 15 anni i salari non sono aumentati, mentre i canoni di locazione sì, questa motivazione ci sembra puerile.

Secondo le statistiche a disposizione, che risalgono al 2003, le pigioni dal 1993 al 2003 sono aumentate in media del 9.1%. Di quanto è aumentato invece negli ultimi 15 anni il reddito degli inquilini? Lo sappiamo tutti che, da sempre, chi si interessa di economia va

dicendo che negli ultimi anni i ricchi sono diventati più ricchi e i poveri sempre più poveri, eppure per il Governo questo non vuole dire niente.

A peggiorare la situazione in Ticino inoltre c'è il fatto che la percentuale delle abitazioni vuote da proporre in locazione si situa attorno allo 0.9%. Nel suo messaggio il CdS scrive: "secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, vi è penuria di abitazioni, quando il tasso di alloggi vuoti è inferiore al 2%" .

Anche questa constatazione al CdS non basta, come non basta sapere che il reddito medio pro capite in Ticino si attesta attorno a Fr. 37'242.- annuali, ossia Fr. 3'103.- mensili. Quindi, se il Governo si fosse preso la briga di guardare le offerte sul mercato, avrebbe potuto constatare che in molti casi la pigione supera il 32% del salario medio di una famiglia. Non bastano nemmeno gli oltre 600 sfratti, che sono da sommare ad una parte delle disdette per mora, a scuotere l'esecutivo.

A questa situazione va

aggiunta la penuria di alloggi a pigione moderata.

Chi deve cercare casa si trova confrontato con l'impossibilità di trattare il prezzo del canone di locazione ed è costretto ad accettare quanto gli viene proposto. È difficile capire come mai il Governo, che rappresenta tutta la popolazione, possa tener conto solo degli interessi di chi ha un monopolio su un diritto fondamentale e primario che è quello della casa. Se non c'è niente da nascondere perché non adottare questo formulario, che dà al nuovo inquilino la possibilità di conoscere le condizioni contrattuali dell'in-

quilino che occupava in precedenza l'ente locato? Non si venga a dire che la legge dà la possibilità all'inquilino di contestare la pigione nei primi 30 giorni. Ma chi è quella persona che dopo aver trovato con difficoltà un alloggio apre una vertenza con il locatore che lo porterà con una causa in Pretura?

Teniamoci pronti perché, se anche il Parlamento terrà la stessa posizione del CdS, dovremo valutare la possibilità di raccogliere le firme e dare così a tutti voi il diritto di scegliere se la nostra proposta è valida oppure no.

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, per cui vi diciamo

GRAZIE!

a cura di Lara Terrani

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

Abito con mia moglie in un appartamento di 5 locali e poiché non abbiamo figli, il contratto destina l'appartamento ad abitazione familiare per due persone. Da qualche settimana i miei suoceri si sono trasferiti da noi perché hanno entrambi qualche problema di salute e necessitano di cure e assistenza, che mia moglie e io possiamo prodigare. Due giorni fa, l'amministrazione ci ha notificato la disdetta per la prossima scadenza contrattuale, motivandola con il fatto che la nuova situazione comporta un aggravio dell'ente locato. Cosa mi può consigliare? (C.S, Biasca)

La legge permette di chiedere l'annullamento di una disdetta notificata se contraria alle regole della buona fede ai sensi dell'art. 271 CO. Il legislatore ha voluto in effetti tutelare il diritto dell'inquilino di organizzare liberamente la propria vita familiare salvaguardando ogni aumento o diminuzione del numero di componenti della famiglia, per nascita, matrimonio, divorzio, adozione o partenza di

un figlio divenuto indipendente.

Il suo caso rientra in quest'ottica, in quanto si è liberi di ospitare i propri genitori, magari anche stabilmente. L'intervenuto cambiamento nella sua situazione familiare non comporta svantaggi essenziali per il locatore Trattandosi di un appartamento spazioso, adatto ad ospitare senza problemi quattro persone, la coabitazione di 2 persone, a maggior ragione se anziane e quindi, generalmente, piuttosto silenziose, non comporta alcun aggravio per il locatore. Le consiglio quindi di inoltrare un'istanza di contestazione della disdetta all'Ufficio di conciliazione competente entro 30 giorni dalla ricezione della stessa.



Lo scorso mese è deceduto nostro padre. Io e le mie 4 sorelle siamo diventate eredi, ma nessuno di noi è interessato a riprendere l'appartamento in cui viveva il nostro genitore. Come dobbiamo procedere per disdire il contratto di locazione? (V.S, Vacallo)

Secondo l'art. 266i CO in caso di morte del conduttore i suoi eredi possono dare la disdetta, osservando il termine legale di preavviso (per le abitazioni 3 mesi), per la prossima scadenza legale di disdetta, ossia, nel Mendrisiotto, per la fine di un trimestre di locazione. Qualora gli eredi intendessero usufruire di questa facoltà, gli eredi devono agire congiuntamente in virtù del principio della successione universale, sia di persona sia tramite

un rappresentante. Un singolo erede può rappresentare la comunione soltanto a titolo provvisorio in caso d'urgenza: di regola, tutti gli eredi devono figurare nell'atto giuridico (rispettivamente nel procedimento se vi sarà un seguito giudiziario). Questo significa che tutti i membri della comunità ereditaria dovranno figurare sulla disdetta e dovrà farsi rilasciare una procura per poterli rappresentare (per esempio all'Ufficio di conciliazione).

Assemblea generale 2008

L'Assemblea generale ordinaria dell'Associazione Svizzera Inquilini-Federazione della Svizzera Italiana si terrà:

lunedì 31 marzo 2008 alle ore 20.30
presso il Ristorante Cappella Due Mani, a Massagno

con il seguente ordine del giorno:

1. Nomina Presidente del giorno
2. Approvazione ordine del giorno definitivo
3. Approvazione del verbale dell'assemblea 2007
4. Rapporto d'attività 2007
5. Approvazione conti 2007
6. Nomine statutarie
7. Eventuali

L'assemblea è aperta a tutti i soci. Hanno diritto di voto tutte le persone che hanno rinnovato la quota sociale per l'anno in corso.

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.

Aumenti di pigione



1 Occorre innanzitutto verificare che la richiesta d'aumento sia notificata su formulario ufficiale e che rispetti la forma prescritta, in particolare il nome completo delle parti, la pigione pagata attualmente e quella prevista e i motivi precisi dell'aumento (esposti in modo chiaro e comprensibile!). Se i requisiti formali non dovessero essere tutti soddisfatti, l'aumento è nullo e di null'effetto.



2 Verificare che la data (che deve essere indicata con precisione ossia devono figurare il giorno, il mese e l'anno) per la quale è previsto l'aumento corrisponda ad una scadenza contrattuale, altrimenti l'aumento verrà riportato alla prossima scadenza utile. Lo stesso vale per il termine di preavviso, che nel caso di abitazioni deve essere di almeno 3 mesi e 10 giorni.

Variazioni del tasso ipotecario

dal / al	3,25%	3,5%	3,75%	4%	4,25%	4,5%	4,75	5%
3%	2,91%	5,66%	8,26%	10,71%	13,04%	15,25%	17,36%	19,35%
3,25%	–	2,91%	5,66%	8,26%	10,71%	13,04%	15,25%	17,36%
3,5%	–	–	2,91%	5,66%	8,26%	10,71%	13,04%	15,25%
3,75%	–	–	–	2,91%	5,66%	8,26%	10,71%	13,04%
4%	–	–	–	–	2,91%	5,66%	8,26%	10,71%
4,25%	–	–	–	–	–	2,91%	5,66%	8,26%
4,5%	–	–	–	–	–	–	2,91%	5,66%
4,75%	–	–	–	–	–	–	–	2,91%

Dal 1. marzo 2008, la BancaStato del Cantone di Ticino ha aumentato i tassi di interesse sui mutui a tasso variabili di primo rango dello 0,25%, aumenti che i locatari non si sono fatti sfuggire la ghiotta occasione. Attenzione, gli aumenti non sono sempre giusti e in alcuni casi addirittura diritto ad una riduzione del canone di locazione in caso di tentativo d'aumento.

Come sapere se l'aumento ricevuto dal proprietario è congruo? In questo caso si può ricorrere ad ogni aumento imposto dal locatore? In queste circostanze si presentano numerose occasioni per opporsi ad un aumento dell'affitto.

3 Verificare la motivazione alla base dell'aumento. Se ad esempio l'aumento è dato sulla base della variazione al rialzo del tasso ipotecario, sarà opportuno innanzitutto controllare che il tasso ipotecario in vigore al momento dell'ultima fissazione del canone di locazione (la pigione iniziale oppure l'ultimo aumento/diminuzione di pigione) sia effettivamente inferiore. In questo caso, il locatore ha il diritto di ripercuotere la differenza sul canone di locazione. In realtà molti inquilini pagano già una pigione fissata al momento in cui i tassi ipotecari erano superiori a quello attuale. Questo significa che il locatore non solo non ha mai adeguato al ribasso il canone di locazione nel momento in cui i tassi ipotecari sono scesi, ma anche che l'aumento notificato non è corretto, ma addirittura si potrebbe richiedere una diminuzione della pigione.

Occorrerà quindi **contestare l'aumento notificato e sollecitare la riduzione del canone presso l'Ufficio di conciliazione competente.**



gione in vista



**ne Ticino adegua i tassi applicati alle ipoteche
standoli e portandoli così al 3,5%. Molti loca-
sione per notificare degli aumenti di pigione.
ustificati, e in molti casi gli inquilini avrebbero
e di locazione. Bisogna quindi reagire ad ogni**

retto? Come posso reagire se non lo fosse? Devo rasse-
dossier riprendiamo, riassumendo, quanto già indicato in
o.



4 Se invece il locatore può invocare l'aumento dei tassi ipotecari, perché effettivamente il tasso è aumentato al momento dell'ultima fissazione della pigione, l'inquilino potrà opporsi, invocando il calcolo del reddito. Cosa significa? In sostanza, si chiede al locatore di calcolare se la pigione aumentata non rischia di procurare un reddito abusivo calcolato sul capitale proprio investito, che per legge si ottiene quando quest'ultimo supera di 0,5 % il tasso ipotecario di riferimento (attualmente quindi 3,50% + 0,5%). Molti locatori si spaventano al pensiero che si debba procedere a questo calcolo laborioso, poiché hanno l'onere di collaborare in quest'operazione, presentando tutti i giustificativi contabili (costo d'acquisto dell'immobile con indicazione del capitale proprio investito, costi di manutenzione medi, costi assicurativi, imposte immobiliari). La pratica dimostra che già le pigioni attuali procurano sovente un reddito abusivo.

5 Come si contesta un aumento? Per iscritto, presso l'Ufficio di conciliazione competente nei 30 giorni che seguono la ricezione del documento, al più tardi però al 37esimo giorno dalla spedizione, se la raccomandata è rimasta in giacenza alla posta, perché non ritirata. Se credete di avere diritto ad una riduzione, chiedetelo nella stessa istanza di contestazione dell'aumento. L'ufficio convocherà in seguito le parti ad un'udienza di conciliazione, per vedere se c'è la possibilità di trovare un accordo. Se nessuna intesa è possibile, chi persiste, in questo caso il proprietario che chiede l'aumento dovrà rivolgersi alla Pretura nei 30 giorni che seguono la data dell'udienza di conciliazione. I termini sono fissi e imperativi, e devono essere seguiti scrupolosamente, poiché un ritardo nella contestazione significa l'entrata in vigore dell'aumento!

Tassi applicati dalla BancaStato

01.04.1996	5%
01.06.1997	4,5%
01.10.1997	4,25%
01.05.1998	4 %
01.08.1999	3,75%
01.03.2000	4 %
01.09.2000	4,5%
01.07.2001	4,25%
01.02.2002	4%
01.12.2002	3,75%
01.04.2003	3,5%
01.08.2003	3,25%
01.12.2003	3%
01.12.2004	3,25%
01.03.2008	3,5%

Attenzione: la legge vieta al padrone di casa di inviare disdette (magari perché vi siete opposti ad un aumento) durante il periodo in cui sono aperte procedure formali tra l'inquilino e il proprietario e nei tre anni successivi la fine di queste procedure. Queste disdette possono essere contestate ed annullate. State quindi tranquilli e fate valere i vostri legittimi diritti senza paura.

In caso di dubbio, fate verificare l'aumento e la vostra situazione locativa ad un nostro Ufficio regionale.

Pieranna, Luana, Hawa, Lorenza, quattro donne all'attacco

Sto andando a Bellinzona, devo presentare l'ufficio dell'ASI. Per una scribacchina come me, l'impresa non è facile.

Mi accolgono Pieranna e Luana, già indaffarate nei loro vari compiti. Da subito si avverte la bell'intesa che c'è fra loro, si scambiano i ruoli, si consultano, si alternano fra telefono e inquilini, senza bisogno di tante parole.

Inizio da Luana, che è all'ASI da 4 anni, e che come tutte le colleghe si occupa delle consulenze con gli inquilini, li accompagna se occorre all'Ufficio di Conciliazione ed in Pretura. Nonostante l'aspetto giovanile ha 50 anni ed un sorriso dolce negli occhi profondi. Mi dice che nel suo lavoro ciò che predilige è il contatto umano che si instaura. In precedenza ha svolto svariate professioni, fra cui l'educatrice. Questo le permette ora di affrontare questo nuovo compito con un bagaglio d'esperienza notevole, e con la capacità e la disponibilità d'ascoltare l'altro, e se del caso di indirizzarli ad altri servizi.

Quando ha iniziato, questo non se lo attendeva, si aspettava di combattere per i diritti degli inquilini, ma non di assumere a poco a poco anche il ruolo d'assistente sociale. Ruolo che la coinvol-

ge emotivamente e che a volte le impedisce di staccare nettamente il lavoro dalla sua famiglia. A volte, mi dice, i casi che più mi prendono me li porto nei miei pensieri a casa, salvaguardando con rigore l'anonimato, ne parlo anche con i miei figli, e penso che questo lasci una traccia anche in loro, che crescono aprendosi alla tolleranza verso gli altri, pronti a battersi per difendere i diritti calpestat.

Luana si sposta anche all'ufficio di conciliazione di Biasca, dove, la realtà di valle è un po' diversa. Ad occuparsi della propria casa sono più i proprietari che non gli amministratori, e i casi sono spesso molto più ingarbugliati. Mentre parla con me, squilla spesso il telefono e lei risponde, sempre calma e serena, dà un'informazione, fissa un appuntamento, prende un appunto.

Ha un rammarico Luana, pensa che a volte il suo ruolo non sia riconosciuto ed accettato, è vissuta un po' come una sobillatrice d'inquilini. Mi dice: "i proprietari non pensano questo degli avvocati, ritengono che fanno solo il loro lavoro. Verso di

noi invece hanno un altro atteggiamento".

Mentre parlo con Luana, Pieranna che è la presidente dell'associazione, discute con un inquilino, sicura e professionale lo informa ed un po' si arrabbia perché non è arrivato per tempo ed ora ci rimette un sacco di soldi.

Pieranna lavora qui dal settembre '91. Con il tempo si è caricata sulle spalle diverse mansioni. Oltre alle consulenze, si occupa del lavoro amministrativo, ma soprattutto ha un occhio vigile sull'andamento generale dell'associazione e dell'ufficio. È lei ad esempio che si occupa della formazione delle nuove arrivate. Tutto questo le prende tempo ed energia, ma non demorde.

S'illumina quando ricorda i suoi inizi. Quando è arrivata qui, nel '91, dopo aver cresciuto i suoi figli, aveva timore di non essere adeguata, all'altezza della situazione. Prima aveva lavorato in fabbrica, e non aveva nessuna preparazione che la potesse aiutare in questa nuova esperienza. È subito stata ben accolta e da allora ne ha fatta

di strada, con la voglia d'imparare, con la volontà, la tenacia, l'orgoglio e il puntiglio di voler fare bene il suo lavoro. È diventata il punto di riferimento per le sue colleghe, con le quali discute i casi, organizza il lavoro in ufficio nel quale si respira aria di comprensione reciproca e di solidarietà femminile. Si occupa anche lei direttamente degli inquilini.

Confessa di avere un limite, ed è quello di assumersi responsabilità che non ha. Mi dice: "con il tempo, ho imparato che ognuno ha le sue responsabilità: di informarsi, di reagire, di opporsi. Io non posso cambiare le cose, posso solo cercare di correggere gli errori e aiutare a risolvere i problemi". Fa però fatica a dire ad un inquilino che non c'è niente da fare. Ammicca e confessa, che se appena può scovare uno spiraglio, un appiglio per trovare una soluzione, si butta e recupera in un attimo lo slancio e l'entusiasmo.

Il lavoro le dà grandi gratificazioni, prima di tutte quella di essere riconosciuta come persona corretta e leale, di essere stimata per quello che

Alla Finestra

fa, ma anche la soddisfazione di fare qualcosa nel quale crede e che le permette di interpretare concretamente un ideale di giustizia. Con l'inizio dell'anno ha realizzato un sogno nel cassetto, che ha covato per anni, aprire un ufficio anche a Biasca, dove da tempo se n'avvertiva la necessità, perché la gente dell'alta valle fa fatica a spostarsi fino a Bellinzona.

Lorenza la sento per telefono. Quando chiamo risponde una voce squillante: sua figlia. Lavora all'ASI da poco più di un anno ed è contenta della scelta fatta. A volte le pesa dover portare a casa del lavoro da terminare, perché in ufficio il tempo è tiranno. Per lei è un impegno conciliare lavoro e famiglia e trovare a casa la tranquillità e il tempo per occuparsi di conteggi e disdette, senza togliere disponibilità ed attenzione alle esigenze dei figli. È approdata all'ASI dopo un'esperienza lavorativa in una fiduciaria. Anche lì il lavoro le piaceva e non ha trovato difficoltà a cambiare prospettiva e a mettersi dall'altra parte della barricata, perché già allora le era naturale essere equa e cercare soluzioni corrette per tutti. Anche ora se deve dire a qualcuno che ha torto, lo

fa. Mi spiega che a volte è difficile far capire all'inquilino che non è nel giusto, tutti si aspettano che gli si dia ragione, invece in certi casi si può solo aiutarli a comprendere il problema e dare consigli per non rifare lo stesso errore.

L'ultima arrivata è Hawa. È originaria del Senegal, ed ha altre occupazioni, fra le quali la traduttri-

ce per l'Ufficio federale delle migrazioni. Oggi è assente, perché occupata proprio lì. Sta facendo la sua formazione sotto la guida di Pieranna e fra un po' sarà indipendente nel suo lavoro. Le colleghe si augurano che rimanga, perché il lavoro è impegnativo e a volte scoraggia chi è agli inizi. Ma Hawa ha la tempra dura della sua gente e di sicuro ce la farà.

**Ufficio di Biasca:
Via Stefano Franscini 14, presso la sede UNIA.**

Aperto il venerdì dalle 8.45 alle 11.30

Per fissare un appuntamento telefonare all'ASI di Bellinzona



Nuovo sito internet della Associazione Inquilini

Da gennaio 2008 è in funzione il nuovo sito internet della nostra Associazione, consultabile all'indirizzo <http://www.asi-infoalloggio.ch>.

Lì troverete tutti i numeri e gli indirizzi utili per prendere contatto con i nostri Uffici regionali e con il nostro servizio Infoalloggio. Nuovo

servizio offerto da quest'anno, è la lettura on-line del giornalino IU!!

È pure consultabile la documentazione su alcune tematiche locative come pure dei modelli di lettere, da usare e adattare per la vostra corrispondenza con il locatore.

Non mancano ovviamente i comunicati più recenti della nostra associazione e i documenti utili relativi alla politica dell'alloggio cantonale e federale.

Vi invitiamo quindi a visitare il sito internet e raccogliamo volentieri ogni suggerimento o commento.



Cercasi subentrante disperatamente

Esigenze professionali, familiari o personali portano tanti inquilini a non poter rispettare le scadenze contrattuali di disdetta.

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

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

L'art. 264 del Codice delle obbligazioni (CO) concede all'inquilino la possibilità di effettuare una **restituzione anticipata** dell'ente locato.

Purtroppo esiste una grande confusione circa le sue modalità e spesso è difficile capire se la disdetta anticipata è valida oppure no e se il locatore può a ragione rifiutarla.

Ad esempio: cosa fare se il locatore rifiuta il subentrante perché possiede un cane, oppure se il subentrante accetta la ripresa dell'ente locato solo se ritinteggiato a nuovo?

Vi illustriamo, in questa rubrica, i punti essenziali da ricordare nel caso voleste restituire prima della scadenza contrattuale il vostro appartamento.

Le qualità del subentrante

In base all'art. 264 CO il subentrante deve soddisfare 3 requisiti:

– essere solvibile: cioè dimostrare di poter assolvere al pagamento regolare dei canoni di locazione. Per giurisprudenza deve avere un reddito mensile di almeno tre volte il montante della pigione e certificare di non avere precetti esecutivi.

– essere oggettivamente accettabile: cioè presentare grossomodo le caratteristiche dell'inquilino uscente (p. es. il locatore di un monolocale può rifiutare la candidatura di una famiglia).

– essere intenzionato a riprendere il contratto e l'ente

locato com'è: cioè non deve pretendere di modificare le norme contrattuali (p. es. pretendere una riduzione della pigione).

Cosa deve fare l'inquilino uscente

Prima di tutto deve comunicare al locatore la sua intenzione di restituire anticipatamente l'ente locato ed informarlo che procederà alla ricerca di un subentrante (modello di lettera scaricabile dal nostro sito internet <http://www.asi-foalloggio.ch>)

In seguito l'inquilino dovrà prendere nota dei dati personali dei candidati, della data per la quale sarebbero disposti ad entrare e comunicarli al locatore affinché egli possa procedere ad un esame delle candidature. Per abbreviare i tempi è consigliabile presentare l'estratto dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti e una dichiarazione di salario.

Evidentemente più nominativi si presentano, maggiori sono le probabilità di trovare il subentrante adatto.

Se il subentrante risponde a tutti i requisiti sopra spiegati ma viene rifiutato, l'inquilino sarà comunque liberato dagli obblighi contrattuali a partire dalla per la quale il subentrante sarebbe stato disposto ad entrare.

Consigliamo all'inquilino di tenersi informato sui passi fatti dal locatore, per poter eventualmente cercare ulteriori subentranti o

intervenire in caso di rifiuto ingiustificato.

Cosa deve fare il subentrante

È importante ripetere che il subentrante riprende un contratto già in corso ed entra in un appartamento "già usato": egli accetta quindi le condizioni contenute nel contratto, gli accordi intercorsi tra l'inquilino uscente e il locatore.

Riprende però anche i diritti legati a quel contratto e a quell'ente locato: se esistono dei difetti egli può intentare una procedura per difetti e richiederne l'eliminazione, se il tasso ipotecario diminuisce può richiedere una riduzione, ecc.

Inquilino e subentrante: patti chiari!

Le discussioni che nascono più sovente sono quelle riguardanti il tinteggio dell'appartamento: per legge il subentrante non ha il diritto di chiedere il ritinteggio al locatore.

In casi simili l'inquilino dovrà cercare un altro subentrante (che non chiede il tinteggio) oppure addossarsi una parte delle spese di pittura.

Ogni caso ha le sue particolarità e consigliamo sempre di rivolgersi ai nostri uffici regionali per ricevere la consulenza specifica.

