



INQUILINI UNITI

www.asiinfoalloggio.ch

DIC. 2008 no. 119

In questo numero

- Gli sfitti nel Cantone
- Quelli che entrano in casa
- Disimpegnarsi dal contratto

G.A.B. 6500 Bellinzona 1

POSTCODE 1

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

Lo stiamo scrivendo da un sacco di tempo che i canoni di locazione sono troppo alti e che molti locatori stanno speculando su un bisogno primario che è il diritto all'abitazione. Bisognerebbe controllare il reddito dato dalle pigioni perché in molti casi da una resa più alta di quanto è stabilito dalla legge.

A peggiorare le finanze degli inquilini ci sono le spese accessorie che, a causa del costo del combustibile, sono aumentate in modo importante. C'è da dire che anche i locatori hanno contribuito a questo rincaro perché, usufruendo di una frase declamatoria e generica "abbonamenti di manutenzione" (vedi contratto Catef), mettono a carico degli inquilini qualsiasi rischio o manutenzione, quando questi costi dovrebbero già essere compresi nel canone di locazione. L'aumento del costo del combustibile ha

Risparmio energetico

Risanamento degli stabili

reso ancora più urgente l'intervento dello Stato nell'aiutare i locatori a risanare gli stabili senza che il costo di questo intervento cada ancora sulle spalle degli inquilini. Abbiamo guardato quindi con soddisfazione il lancio di una iniziativa popolare generica da parte del Partito socialista che invita il Gran Consiglio a voler varare una riforma legislativa che chiede che il cantone crei un fondo finanziario per sostenere il risanamento degli immobili abitativi

esistenti sul territorio ticinese nell'ottica del risparmio energetico e della riconversione energetica puntando sull'uso di energie rinnovabili.

È interessante il modo di finanziamento di questo fondo perché non si chiedono soldi ai contribuenti ma si chiede che sia alimentato per almeno 10 anni con la metà degli utili dell'Azienda elettrica ticinese (AET). Il fondo sostiene in particolare le riconversioni realizzate da imprese ticinesi. Negli anni 1998-2007 l'utile riversato al Cantone dall'AET è stato di complessivi 150 mio. Con metà di questa somma, 75 mio, è possibile risanare oltre 10'000 alloggi, fino ad oltre 12'000 se ci si concentra sugli alloggi nelle case di appartamenti. Dal profilo ambientale, la messa in atto del programma permetterebbe un risparmio di CO2 di 300 t./anno per ogni milione investito, pari a 22'500 t./anno per un investimento di 75 mio.

Quanto al risparmio finanziario per costi energetici, visto che ogni risanamento comporta mediamente il dimezzamento dell'energia spesa per il riscaldamento (900 litri di olio risparmiati per un alloggio di 100 m²), il risparmio netto medio può variare tra i Fr. 900.- e i Fr. 1'080.- annui, a dipendenza del costo dell'olio combustibile.



Abitazioni in locazione

Grave penuria nel Cantone

I dati statistici riportano una situazione dello sfitto pari a 0,76%, per un totale di 1510 abitazioni vuote nel Cantone (sia in vendita che in locazione). Si nota come la domanda di abitazioni è in grado di assorbire tempestivamente e quasi per intero un'offerta di alloggi, che è, dal 2002, continuamente in crescita.

La situazione è sensibilmente peggiorata rispetto agli anni precedenti. Queste cifre sembrano segnalare una volta ancora l'insufficienza di alloggi e la situazione di forte tensione creatasi nel settore locativo.

Siccome per il buon funzionamento del mercato (possibilità di scelta e contenimento dei prezzi delle pigioni) si ritiene oramai comunemente che non si possa scendere oltre un tasso oscillante tra il 2% e 3%, è indubbio che con uno sfitto dello 0,76% non esista quasi più la possibilità di scegliere liberamente il proprio alloggio.

L'ufficio cantonale di statistica ha pubblicato nell'ultimo numero della rivista "Dati, statistiche, società", alcune cifre sulla situazione del mercato locativo al 1° giugno 2008. Come negli anni passati, le abitazioni libere sul mercato si situano di gran lunga sotto l'1%, creando una forte tensione nel settore locativo a causa dell'insufficienza dell'offerta.

L'episodio dell'occupazione a fine ottobre 2008, da parte di un gruppo di giovani, di uno stabile abbandonato da oltre un ventennio nel Comune di Massagno, ha mantenuto accesi i riflettori su una situazione di grande difficoltà.

Non solo la ricerca di un alloggio risulta essere molto difficile, vista la loro scarsità sul mercato, ma pure il contenimento dei prezzi delle pigioni diventa impresa sempre più ardua, considerato appunto che all'inquilino viene a mancare ogni possibilità di contrattazione. Le offerte di abitazioni sono scarse, e l'ascesa dei prezzi delle pigioni sono inevitabili. Basta un rapido sguardo alle proposte di locazione delle grandi amministrazioni, per rendersi conto della reale situazione. Questi aumenti sono pure documentati statisticamente. Nelle sue pubblicazioni periodiche, l'Ufficio federale delle abitazioni conferma la tendenza alla costante ascesa dei prezzi delle abitazioni.

La situazione è grave, e lo abbiamo indicato numerose volte e in più occasioni. Ora più che mai è diventato impellente un intervento dello Stato nel settore locativo; il mercato non ce la fa più a regularsi autonomamente e i risultati si vedono.

Ritorna quindi sempre più che mai attuale la proposta di concedere un credito per l'acquisto, da parte del Cantone, di stabili messi all'asta a prezzi minori di quelli

di mercato. Gli acquisti, in realtà investimenti interessanti per lo Stato, permetterebbero di ampliare il parco alloggi a pigione moderata e di frenare l'attuale costante tendenza all'aumento delle pigioni. Parimenti diventa urgente ottenere che, a livello cantonale, avvenga l'introduzione obbligatoria del formulario ufficiale ad inizio locazione, per garantire una maggior trasparenza dei prezzi.

La situazione nei distretti

Effettivo abitazioni		Abitazioni vuote	
		Totale	in %
Mendrisio	24'556	438	1.78
Lugano	77'303	387	0.50
Locarno	47'143	246	0.52
Vallemaggia	5'212	6	0.12
Bellinzona	24'446	252	1.03
Riviera	6'060	52	0.86
Blenio	4'994	3	0.06
Leventina	8'365	126	1.51
Cantone	198'079	1'510	0.76

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

a cura di Lara Terrani

Segretario 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 scriveteci 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.

Come si dice, casa nostra è il nostro regno. Esistono tuttavia situazioni particolari che legittimano alcune intrusioni. Ad esempio, il vostro proprietario può far visitare l'appartamento a futuri potenziali inquilini. Gli artigiani possono entrare per eseguire delle riparazioni.

In un recente numero del giornale "Droit au logement" è apparso un interessante articolo che trattava delle violazioni di domicilio. Questo tema ci ha dato lo spunto per esporre una panoramica delle situazioni che comportano l'obbligo di tollerare la presenza di terzi nella propria abitazione.

Il proprietario

Il diritto di locazione obbliga l'inquilino a garantire al locatore l'ispezione dell'ente locato nella misura necessaria alla manutenzione, alla vendita o ad una locazione successiva. Il proprietario di casa può quindi entrare nell'abitazione; ovviamente deve avvisare tempestivamente della sua visita e, laddove necessario, accordarsi su un orario confacente all'inquilino. Una chiamata all'ultimo minuto per l'annuncio della visita non deve essere accettata, e salvo casi urgenti, si ritiene comunemente che un preavviso di qualche giorno è sufficiente, sempre tenendo in considerazione gli interessi dell'inquilino ed eventuali suoi impegni professionali e personali. Il proprietario può visitare i locali non solamente quando è a conoscenza dell'esistenza di un difetto, ma lo può fare periodicamente, con moderazione, conformemente al buon senso e secondo le regole della buona fede. Solo in caso di urgenza, si deve acconsentire ad una visita immediata. Nel caso in cui il locatore volesse far visitare l'alloggio in vista di una locazione successiva oppure per la vendita, all'inquilino non può essere imposto di essere disponibile ad ogni momento. Al contrario, occorre innanzitutto tenere in considerazione i suoi interessi e la sua disponibilità: l'ideale è, ad esempio,

Il proprio domicilio non è invio

Quelli che e

raggruppare le visite, per creare il minor inconveniente possibile.

La leggenda secondo la quale il proprietario ha il diritto di tenere un doppio della chiave va sfatata. Quindi, senza il libero consenso del conduttore, il locatore non può tenere una chiave dei locali. Questo perché l'inquilino ha l'obbligo di tollerare le sue visite, a certe condizioni. Se il locatore ha accesso ai locali, non ne può approfittare per altri fini, ad esempio per scattare fotografie, senza l'accordo dell'inquilino.

Un locatore che non rispetta il divieto di entrare nei locali, è suscettibile di sanzioni penali (ad esempio per violazione di domicilio). In definitiva, il diritto di visita del proprietario costituisce un'eccezione al principio secondo il quale l'inquilino è padrone a casa sua, e che può disporre dei locali locati senza essere disturbato.

Il custode/L'amministrazione

Allo stesso modo, il diritto di visita del custode o dell'amministratore deve essere garantito in ugual misura, nel caso in cui queste figure intervengono in qualità di rappresentanti del locatore. Le stesse condizioni enunciate precedentemente valgono anche in questa situazione. Ovviamente, l'inquilino non è obbligato ad assistere personalmente a queste visite; può ad esempio farsi rappresentare



Entrano in casa nostra

da un familiare o da una persona di fiducia oppure depositare le chiavi dal custode stesso.

Gli artigiani

A questa categoria di professionisti deve pure essere garantito l'accesso alla propria abitazione per l'esecuzione necessaria di lavori di manutenzione o di riparazione. Tale obbligo è il corollario del dovere del locatore di provvedere alla manutenzione della cosa locata. La nozione di "lavori necessari" viene valutata oggettivamente. Solitamente, gli interventi vengono pianificati e comunicati con sufficiente anticipo. Considerato che di regola tali lavori vengono svolti in giornata, una comunicazione tempestiva della data e dell'ora dell'intervento diventa più che mai importante, affinché l'inquilino possa organizzarsi con la sua presenza, oppure lasciando la chiave dell'appartamento ad una persona di fiducia. Ovviamente, urgenze e impreviste devono essere contemplate e, in questi casi, anche al conduttore è richiesta una certa flessibilità e tolleranza. Attenzione, perché i lavori progettati in vista di una rilocazione non possono essere considerati necessari, e per questo non devono essere tollerati; questo significa che un inquilino che ha dato la disdetta del suo contratto di locazione non deve tollerare i lavori di ritinteggiamento e di laccatura del parquet, prima ancora di liberare i locali.



Polizia

La polizia può presentarsi alla porta di un inquilino e chiedere di entrare; per visitare dei locali e cercare delle prove, oppure per il sequestro di beni nell'ambito di una procedura in esecuzione e fallimento.

In questo caso occorre ovviamente la presentazione di un regolare mandato dell'autorità competente. Il caso più spiacevole è senz'altro la visita delle forze di polizia per l'esecuzione di uno sfratto. Anche in questo caso occorre la presentazione di una sentenza cresciuta in giudicato del giudice dello sfratto.

Aziende elettriche/Servizi industriali

Bussano spesso alla porta, anche se sempre meno frequentemente, i collaboratori di aziende elettriche e servizi industriali per la lettura dei contatori. Ovviamente, l'accesso all'appartamento deve essere loro acconsentito: procedono alla lettura dei contatori di acqua, gas o elettricità, per la fatturazione delle loro prestazioni in base al consumo. Ogni azienda o servizio ha il suo modo di procedere. Succede in effetti sovente che l'uomo del contatore non si presenta nemmeno più alle porte; sono i fruitori stessi di servizi che devono leggere i contatori e comunicare i dati ai fornitori di prestazioni.

Pompieri

Poche parole da spendere sulle visite dei pompieri. Quando avvengono, non vengono mai rifiutate....

Venditori ambulanti

Infine, la categoria di visitatori meno apprezzata. Essi si presentano alle porte senza preavviso. Bussano e chiedono di entrare per mostrare e vendere le loro mercanzie oppure per proporvi di aderire alle loro idee.

Pur riconoscendo che vi sono venditori che operano per delle buone cause o a sostegno di validi progetti, è indubbio che via sia anche una cerchia numerosa di persone decisamente invadenti. Le associazioni di consumatori non esitano a mettere in guardia la popolazione contro i venditori aggressivi, che magari si arrabbiano se non concludono la vendita. A questa categoria l'accesso ai locali non è dovuto, ma avviene a discrezione dell'inquilino.

Il riscaldamento

Drrrinn, drrrinn... "Maria va ad aprire, sarà il tecnico della Supercalor, ricordi l'amministratore ci ha avvertito che verrà qualcuno a controllare i contatori del riscaldamento, per vedere quanto abbiamo consumato durante l'inverno scorso."

"Venga pure signor Supercalor, controlla pure, non dovremo spendere tanto quest'anno, vero?"

"Ma signora, altroché! Il consumo è altissimo, ma cosa avete fatto?"

"Come cosa abbiamo fatto, niente già, ci siamo comportati come gli altri anni."

"Signora, ma quante volte al giorno apre le finestre?"

"Mah, quattro o cinque volte, e la finestra del bagno e della cucina sta

sempre aperta, sa a me un po' d'aria fresca, quando cucino piace, e poi così i cattivi odori escono subito. Anche in camera la finestra è aperta. Mica si dorme con le finestre chiuse, no, non è sano."

Signora, ma se tiene la finestra aperta in camera, il riscaldamento com'è? acceso o spento?"

"Acceso già, non possiamo gelare, mio marito ed io."

Mah guarda un po' questo qui, quante domande mi fa, curioso il tipo..

"Cara signora, se lascia le finestre aperte ed il riscaldamento acceso, spreca un sacco di calore e non potrà lamentarsi se la bolletta del riscaldamento sarà salata. Mamma mia che caldo fa qua dentro, ma quanti gradi ha in casa?"

"Eh saranno venticinque, mio marito, vede, sta seduto in poltrona tutto il pomeriggio a leggere, e sa com'è, gli viene freddo addosso, se il riscaldamento è basso"

"Metta un bel maglione, caro signore, se vuol risparmiare"

"Hai sentito Giuseppe, te lo dico sempre anch'io di mettere la maglia di lana."

"Vi saluto signori, e pensate ai consigli che vi ho dato, se non volete reclamare l'anno prossimo, quando riceverete il conteggio delle spese. Avete sentito la radio. Ha detto che un litro di gasolio costa sempre di più, e si prevede che le spese per il riscaldamento l'anno prossimo saranno salatissime."

"Hai sentito Giuseppe, dobbiamo cambiare abitudini, altrimenti il caldo se ne va dalla finestra assieme ai nostri soldi."

Eh Maria, hai ragione, però com'era bello, quando a scaldarci c'erano il bue e l'asinello."

! Ricordiamo a tutti gli inquilini di far controllare il conteggio delle spese accessorie. Secondo l'ordinanza federale concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione e commerciali, il locatore deve presentare il conteggio una volta all'anno. Non tutti i proprietari però sono così diligenti, e delle volte, per diverse ragioni, spediscono i conteggi di due o tre anni assieme (si possono accumulare 5 anni!). Questo significa, a volte, importi molto elevati da regolare in poco tempo. Quindi, se non ricevete il conteggio, richiedetelo voi, per evitare appunto di dover pagare il saldo di più anni in un colpo solo. Se la vostra amministrazione non dà seguito alla vostra richiesta, potete sollecitare la restituzione di tutti gli acconti versati!! Se in effetti il locatore non riesce ad allestire un conteggio e dimostrare quindi di avere avute delle spese, è costretto alla restituzione degli acconti pagati. In caso di dubbi, rivolgetevi alla nostra associazione.



Subentrante o 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, 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

Esiste ancora molta confusione su come disimpegnarsi da un contratto di locazione. Vi sono diverse possibilità, a seconda della situazione e della volontà del conduttore.

Una possibilità è quella di terminare la locazione **senza porre fine al contratto**, ossia presentando un **subentrante** (art. 264 CO). Questa disposizione legale conferisce la possibilità di restituire anticipatamente l'ente locato, senza rispettare né i preavvisi (solitamente tre mesi per le abitazioni) e neppure le scadenze previste, a condizione di presentare un candidato subentrante.

Le sue caratteristiche le abbiamo illustrate nel dettaglio un'ultima volta nel numero di marzo 2008, ricordiamo brevemente che il candidato deve essere solvibile, oggettivamente accettabile e disposto a riprendere il contratto alle medesime condizioni attualmente in vigore.

Il locatore dispone di circa

10-20 giorni per valutare la candidatura ed eventualmente sollecitare informazioni supplementari.

Attraverso questa restituzione anticipata dei locali, l'inquilino non deve più pagare la pigione fino alla scadenza del contratto, ma fino alla data in cui il candidato subentrante riprende o avrebbe ripreso il contratto di locazione.

La seconda possibilità è quella di **porre regolarmente fine al contratto di locazione**, dando una **disdetta ordinaria**, osservando i preavvisi e le scadenze in vigore (art. 266a-266f CO).

La disdetta va data preferibilmente per iscritto e firmata (anche dal coniuge se si tratta di abitazione familiare). La

pigione viene corrisposta fino alla scadenza del contratto.

Terza e ultima possibilità è quella di **porre fine al contratto in vigore**, in maniera anticipata, ossia prima della sua scadenza, tramite una **disdetta anticipata**. Questo tipo di disdetta può tuttavia essere data solo in tre casi specifici. Nel caso di difetti di grave entità (art. 259b CO), per giusti motivi (art. 266g CO) oppure in caso di decesso del conduttore (da parte degli eredi, art. 266i CO). Per giusti motivi si intendono delle circostanze eccezionali, sconosciute e imprevedibili al momento della conclusione del contratto, che rivestono una certa gravità e che non sono imputabili al conduttore. Anche in questo caso la disdetta va data preferibilmente per iscritto e firmata (anche dal coniuge). La pigione va corrisposta fino alla fine del contratto.

L'importante è non confondere le tre possibilità, ad esempio presentando un subentrante per il mese successivo e dando contemporaneamente la disdetta del contratto. In questo caso ci si troverebbe confrontati con il paradosso di presentare un candidato subentrante per un contratto già disdetto. Valutate quindi attentamente la vostra situazione, e scegliete l'opzione più adatta.

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

