



**INQUILINI
UNITI**

www.asi-infoalloggio.ch

DIC. 2011 no. 131

In questo numero

- Tasso ipotecario di riferimento
- Procedura per i difetti
- La temperatura della nostra casa

G.A.B. 6900 Lugano 1

POSTCODE 1

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

Il Cantone ha dato il mandato per l'allestimento di un piano cantonale dell'alloggio. Non possiamo che salutare con soddisfazione questa decisione che auspichiamo getti le premesse per interventi mirati e incisivi nel settore immobiliare. Impresa sicuramente non facile per diverse ragioni. Prima fra tutte perché la decisione arriva dopo anni di latitanza e di incuria politica verso il settore ma anche perché inevitabilmente gli interessi in gioco sono molti. Ci sono anche difficoltà oggettive perché nell'ultimo decennio non si è mai voluto monitorare il mercato dell'alloggio, infatti non esistono statistiche sull'ammontare delle pigioni, dato basilare per valutare la salute del mercato e per capire come si situa il cittadino e che effetti ha per lui il continuo rialzo delle pigioni.

Secondo noi il piano dell'alloggio dovrà essere uno strumento dinamico che partendo dalla situazione reale, sappia proiettare nel futuro cause ed effetti delle tendenze in atto nel settore, ad esempio l'effervescente attività edilizia destinata alla vendita di appartamenti e non alla locazione, alla trasformazione di alloggi primari in residenze secondarie, alla volontà degli

Novità in Ticino

Piano per l'alloggio

imprenditori, grazie anche agli incentivi pubblici, di ristrutturare gli immobili e in seguito venderli, trasformarli in alloggi di lusso e in ogni caso alzare sempre di più le pigioni.

Dovrà anche indicare quali strumenti si presentano come i più adatti per realmente migliorare l'offerta di alloggi sociali, alla portata di chi dispone di un reddito basso. Ricordiamo che una buona offerta di alloggi a pigione accessibile ha un effetto calmierante in tutto il settore. Gli strumenti che già da ora si possono intravedere sono di diversa natura e interattivi fra loro, è positivo quindi che interessati allo studio siano i dipartimenti della sanità e socialità, del territorio e dell'economia perché le misure oltre che essere econo-

miche, giuridiche e sociale dovranno necessariamente essere volte alla pianificazione territoriale.

Ci attendiamo molto da questo studio, soprattutto che indichi con chiarezza la strada da percorrere per permettere ad ogni cittadino di avere un alloggio dignitoso perché la casa è sì un diritto ma è soprattutto una necessità ineluttabile.

Non siamo però così ingenui da pensare che uno studio anche se esaustivo e propositivo, risolverà la crisi dell'alloggio. Se non ci sarà la ferma volontà dei politici di sbarrare la strada alla speculazione, limitando con coraggio gli appetiti ingordi di chi di un bene di assoluta necessità fa una fonte di reddito sproporzionato, lo studio rimarrà un semplice e sterile esercizio di stile.



Tasso ipotecario di riferimento

Il Consiglio federale ha approvato la modifica del metodo di calcolo del tasso ipotecario di riferimento intervenendo sull'ordinanza 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL).

Il metodo di calcolo finora utilizzato e in vigore da settembre 2008, lo ricordiamo, è basato sul tasso d'interesse medio ponderato dei crediti ipotecari in Svizzera concessi in franchi svizzeri dalle banche, ma il tasso di riferimento per i contratti di locazione veniva modificato soltanto al raggiungimento effettivo di ogni quarto di punto. Ad esempio il 2 settembre scorso il tasso ipotecario medio era pari allo 2.51% (appena di 0.01 superiore al 2.5%), mentre il tasso di interesse applicabile ai contratti locativi era rimasto al 2.75%. Un abbassamento del tasso di interesse di riferimento di un quarto di punto avrebbe significato una riduzione complessiva delle pigioni di circa 800 milioni di franchi, il vantaggio pertanto per tutti gli inquilini sarebbe stato notevole.

Con un documento inviato al Consigliere federale Johann Schneider-Ammann, nell'estate del 2011 l'Associazione In-

Il Consiglio federale ha modificato il metodo di calcolo del tasso ipotecario di riferimento per i contratti di locazione: finalmente è stato introdotto un sistema più equo e giusto per gli inquilini.

quilini aveva richiesto di modificare il prima possibile il metodo di calcolo, adottando un metodo di arrotondamento matematico.

Finalmente alla fine del mese di ottobre, il Consiglio federale ha modificato il metodo di calcolo adottando l'arrotondamento commerciale. La modifica avrà effetto dal 1° dicembre 2011. Dal 2 dicembre 2011 il tasso ipotecario di riferi-

mento per la locazione è del 2.50%: vi invitiamo quindi a voler chiedere la riduzione della vostra pigione dopo aver verificato di averne diritto.

La procedura per far valere questo diritto è molto semplice: occorre inviare al proprietario una lettera raccomandata, rispettando il preavviso di disdetta, in cui chiedete la riduzione della pigione per la prossima scadenza contrattuale.

Il proprietario dovrà prendere posizione entro i successivi 30 giorni. Scaduto il termine, se la presa di posizione non soddisfa l'inquilino o se la richiesta di diminuzione è rimasta senza risposta, l'inquilino potrà rivolgersi nei 30 giorni seguenti all'ufficio di Conciliazione competente, avviando così la procedura giudiziaria.

I termini indicati sono perentori.

***L'Associazione Svizzera Inquilini FSI
augura a tutti i suoi soci
Buone Feste e Buon 2012***

Gli Uffici regionali e il Centro Infoalloggio sono chiusi per le feste dal 24 dicembre 2011 e riaprono il 9 gennaio 2012





Da Berna con progetti e richieste

L'Associazione da sì che è nata chiede a gran voce che Confederazione, Cantoni e Comuni, come pure cooperative e privati, diventino soggetti attivi nella costruzione e promozione di alloggi sociali. È questa una delle richieste contenute nella risoluzione finale votata a grande maggioranza dai delegati. Fra gli altri auspici quello di un piano dell'alloggio strettamente legato alla pianificazione del territorio, come pure la possibilità di plafonare o scalare gli aumenti di pigione nel caso di rialzo del tasso ipotecario e la possibilità di richiedere retroattivamente la riduzione della pigione nel caso opposto.

È stata anche richiesta una maggior protezione dell'inquilino contro le disdette date per motivi economici o per permettere trasformazioni e ristrutturazioni degli immobili.

Anche contro gli effetti di una possibile bolla immobiliare si è chiesto che vengano messe in

Sabato 24 novembre si è svolta a Berna l'Assemblea generale dell'Associazione svizzera inquilini alla quale hanno partecipato anche i delegati dell'ASI.

Diversi i temi sul tappeto, alcuni d'attualità altri antichi, si ripetono di anno in anno perché mai risolti.

atto misure che evitino il surriscaldamento del mercato immobiliare. L'Associazione mantello si è pure impegnata per un programma d'attività intenso con sostanzialmente due obiettivi importanti: essere sempre presenti a fianco degli inquilini per rendere sempre meno precaria e fragile la loro posizione e migliorare i contatti e

le collaborazioni fra le diverse Associazioni cantonali per intensificare e coordinare gli sforzi comuni.

L'Assemblea si è pure dichiarata contraria all'iniziativa che verrà posta in votazione nel mese di marzo che chiede agevolazioni fiscali a favore del risparmio per l'alloggio. Iniziativa che vuole premiare gli alti redditi

senza portare nessun beneficio a chi ha un reddito medio e vuole accedere alla proprietà deve essere combattuta anche perché sottrarrà alle casse pubbliche molte risorse finanziarie.

È un tema questo sul quale torneremo sul prossimo numero del giornale che uscirà proprio in vista della votazione popolare.

Risoluzione assemblea generale

La situazione economica e le conseguenze sulle economie domestiche sono importanti: gli aumenti delle pigioni in Svizzera sono costanti e il mercato dell'alloggio vive un momento di grande tensione, anche in relazione alla domanda supplementare di alloggi a pigione moderata che derivano dall'evoluzione demografica del nostro Paese.

L'Assemblea generale ritiene che sono necessarie delle misure forti, idonee a limitare gli effetti dell'inflazione con un possibile aumento, nel futuro, dei tassi ipotecari.

In particolare l'Assemblea generale ha votato per:

1. sollecitare la riduzione delle pigioni a seguito del nuovo tasso ipotecario per migliorare la posizione degli inquilini e del mercato dell'alloggio,
2. fissare un plafone massimo per gli incrementi delle pigioni in caso di aumento del tasso ipotecario di riferimento per la locazione,
3. migliorare le norme giuridiche per contestare la pigione iniziale,
4. incentivare la costruzione di alloggi a pigione moderata anche attraverso delle cooperative sociali,
5. elaborare a livello federale un *masterplan* per l'alloggio, vincolante per i Cantoni, che tenga conto anche della necessità di pianificare l'attività di costruzione, rispettando anche il territorio,
6. vietare le disdette per motivi economici o per ristrutturazioni generali e le procedure di espulsione degli inquilini (sfratti) durati i mesi invernali,
7. inasprire le regole relative alle riserve proprie delle Banche che concedono prestiti molto estesi sugli investimenti immobiliari.

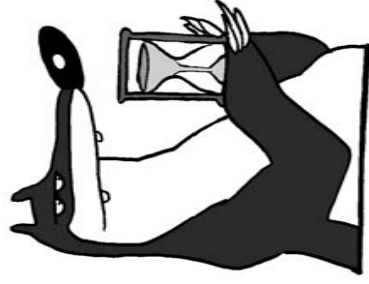
L'Associazione Svizzera Inquilini, nell'impossibilità di contattare tutti personalmente, ringrazia di cuore coloro che hanno voluto sostenere anche per il 2011 la nostra attività attraverso donazioni e contributi volontari.

Rino il tasso Inquilino e i difetti

Da staccare e conservare



1 Verificare che il difetto non sia di propria responsabilità.



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



7 I recapiti degli Uffici di conciliazione li trovate sul sito internet del Can-tone <http://www3.ti.ch/PO-TERI/sw/giudiziario/index>.



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

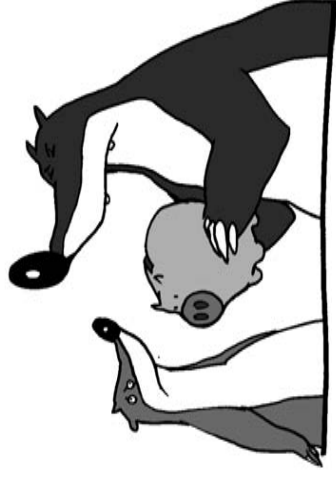




2 Siete responsabili dei danni da voi causati, eventualmente consultate la vostra RC.



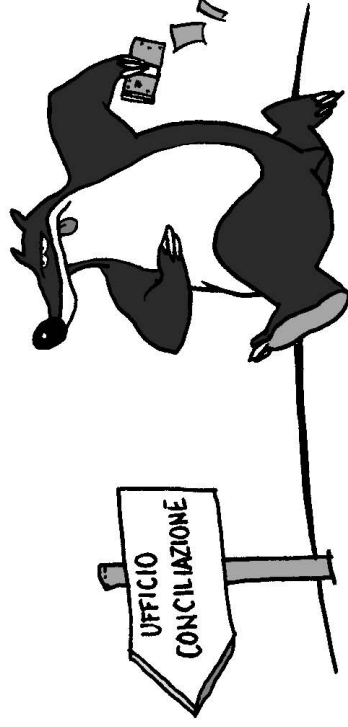
5 Avvertitelo che in caso di mancato intervento entro il termine, verranno depositate le prossime pigioni all'Ufficio di conciliazione competente.



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



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



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



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

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

Cambiamenti alla sede di Balerna

Arrivederci

Dodici anni di lavoro presso l'Associazione Svizzera Inquilini, Ufficio regionale del Mendrisiotto, sono una bella fetta di vita ed è con un po' di difficoltà che mi appresto a cercare qualche parola per accomiatarmi, dicendo solo arrivederci e non addio.

Più di dieci inquilini incontrati a settimana, alcuni regolarmente per anni, alcuni di sfuggita per una breve informazione, alcuni con un sorriso, altri, più numerosi, con il viso tirato ed una grande rabbia dentro.

Lavorare con la rabbia e con la frustrazione, a volte solo sussurrata e altre volte urlata: saperla gestire ed incanalare senza farsi travolgere, ecco una delle sfide dell'essere consulente ASI.

Negli anni ho visto aumentare l'insofferenza e diminuire la solidarietà tra inquilini, così come ho toccato con mano l'aumento della sfacciataggine di molti amministratori, che senza alcun ritegno calpestanto gli inquilini, considerandoli solo una fonte di entrate e di reddito, un investimento sicuro.

Mi sembra di poter dire che la tensione sociale è sicuramente aumentata così come lo stress: nei primi anni di lavoro, mi ricordo che a Natale qualche inquilino passava in ufficio solo per salu-

Donatella Oggier Fusi a fine dicembre lascia l'ASI, dopo oltre un decennio di lotte e di impegno sociale per gli inquilini: abbiamo il piacere di pubblicare alcune righe che la consulente responsabile della sede di Balerna ha voluto dedicare agli inquilini.

tare, portando qualche biscotto o una bottiglia di vino e che con qualche telefonata si potevano ancora risolvere certe problematiche. In questi ultimi tempi invece arrivano sempre più richieste pressanti, molte via mail: la tendenza è quella di volere risposte e soluzioni sempre più in fretta, sempre meno personalizzate. L'inquilino diventa un indirizzo e-mail e pretende una risposta a stretto giro di posta, incalzato dall'amministratore che spicca precetti, invia dif-

fide e minaccia disdette. Come consulente ASI ho sempre preteso il rispetto, prima di tutto del mio lavoro e di quello dei miei colleghi, per poter coerentemente pretendere poi il rispetto dei diritti dell'inquilino vis-à-vis del locatore o amministratore di turno.

Consulente ASI: molto di più di un semplice impiego, soprattutto un impegno, una maniera di vivere e interpretare la cittadinanza, imparando a convivere e a gestire i rapporti di potere che

trascendono il singolo caso giuridico e specifico. Ho avuto la fortuna di lavorare con persone che mi hanno insegnato il significato di impegno civile, di responsabilità sociale: per me questi dodici anni sono stati anche una scuola di vita, personale e professionale.

Grazie ai miei compagni di viaggio e grazie anche a tutti quegli inquilini speciali che mi hanno trasmesso la loro forza di volontà e la loro simpatica testardaggine!

Donatella Oggier Fusi



Röschigrabe

Battersi e vincere per pigioni accettabili

Domenica 27 novembre, le cittadine e i cittadini di Zurigo sono stati chiamati alle urne per esprimersi su un tema molto dibattuto nella città: accettare o respingere il controprogetto elaborato dal Consiglio comunale in risposta ad un'iniziativa di PS, partito evangelico e Verdi che chiedeva un maggiore impegno della città a favore di appartamenti con pigioni finanziariamente accettabili.

Da oltre un secolo, Zurigo dispone di appartamenti costruiti ed affittati dalla città, senza margini di guadagno, in collaborazione con cooperative e/o fondazioni aventi gli stessi scopi.

Grazie a questo impegno, oggi ogni quarto appartamento appartiene agli enti "socialmente utili" che rinunciano a qualsiasi speculazione sulle locazioni. Senza questo parco alloggi, la città non avrebbe a disposizione luoghi di lavoro e abitazioni accessibili ai più.

Sul mercato immobiliare privato invece le pigioni esplodono. L'orientamento sempre più diffuso del massimo reddito aumenta la pressione su di una cerchia sempre più ampia della popolazione. La scarsità di appartamenti con prezzi accessibili spinge un numero sempre maggiore di inquilini fuori dai quartieri centrali verso le periferie.

Ciò impone quindi un maggiore impegno che aumenti sensibilmente la disponibilità di appartamenti locati senza la ricerca del massimo reddito.

Il Consiglio comunale, come detto, ha quindi formulato un chiaro obiettivo nella politica comunale sull'alloggio: la relativa ordinanza, che impegna la città nella costruzione e la messa a disposizione

di appartamenti a prezzi accettabili, deve essere rafforzata in modo evidente e importante.

Ai cittadini, i motivi a favore di questo controprogetto sono stati chiaramente forniti. In particolare, come detto, si trattava di combattere il surriscaldamento del mercato dell'alloggio e il conseguente rialzo in-

controllato delle pigioni, impedire che un numero sempre maggiore di cittadini lasciasse la città e si insediassero in periferia. In altre parole, battersi per migliorare l'offerta di appartamenti con pigioni accettabili.

Il 27 novembre le urne hanno dato un responso chiaro: 68726 cittadine e cittadini, pari al 76% di

coloro che si sono recati a votare, hanno accettato il controprogetto del Consiglio comunale.

Zurigo rafforzerà quindi il suo impegno e dovrà mettere a disposizione della popolazione un numero maggiore di abitazioni a pigioni finanziariamente accessibili.

Traduzione FM/nov. 2011



La temperatura della nostra casa

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

Manuela Puggioni (responsabile), Piera Bignasca, Elena Fiscalini, Franco Molinari, Donatella Oggier Fusi, Corrado Mordasini

STAMPA

Tipografia Leins-Ballinari, Via Dogana
6500 Bellinzona

SEGRETARIATO GENERALE

Associazione Svizzera Inquilini
Federazione della Svizzera Italiana
Via Stazio 2 - 6900 Massagno
☎ 091 967 51 44 - FAX 091 967 51 45

SEZIONE DI BELLINZONA E VALLI

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

UFFICIO DI LOCARNO

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

UFFICIO DI LUGANO

Via Stazio 2 - 6900 Massagno
Appuntamenti: telefonare da LUNEDI a
VENERDI dalle 14.30 alle 16.30
☎ 091 966 25 02 - CCP 69-3578-6

UFFICIO DEL MENDRISIOTTO

Via Favre 10 - 6828 Balerna
Appuntamenti: telefonare LUNEDI, MERCO-
LEDI, VENERDI dalle 14.00 alle 17.00
☎ 091 683 40 67 - CCP 69-4821-1

Un altro inverno è alle porte e i riscaldamenti sono già accesi: l'inquilino ha diritto ad un alloggio caldo e confortevole.

Molto spesso nella nostra attività di consulenza e, soprattutto in questo periodo, riceviamo delle domande circa le temperature minime che dovrebbero essere garantite all'inquilino.

La giurisprudenza in materia di locazione, nel silenzio di disposizioni di legge che specifichino in maniera chiara quali debbano essere le temperature minime, ha indicato in 18° la temperatura minima che deve esserci nelle camere da letto e in 20° la temperatura minima per gli altri locali della casa.

Evidentemente la sensazione di benessere e di caldo all'interno di un alloggio è qualcosa di estremamente soggettivo, dipende per esempio dalla sana abitudine di

adeguare il nostro abbigliamento alla stagione invernale o dal fatto che teniamo sistematicamente le finestre aperte, per esempio utilizzando il sistema di apertura a vasistas.

È chiaro che non si può vivere tutto l'anno in maglietta, è necessario quindi nella stagione autunnale e invernale, anche se si sta in casa, indossare degli abiti caldi. È opportuno inoltre controllare che le finestre siano in buono stato e che possano quindi trattenere in maniera corretta il calore che si produce all'interno dell'ente locato: spifferi e infiltrazioni di aria fredda infatti contribuiscono a far diminuire le temperature.

Qualora le temperature minime non sono rag-

giunte nell'alloggio, l'inquilino deve informare il proprietario di questo vero e proprio difetto dell'ente locato e iniziare la relativa procedura di cui abbiamo parlato in questo numero, se il proprietario non si attiva per garantire le temperature minime all'interno dell'alloggio.

Infine vogliamo ricordare alcune segnalazioni di inquilini che rilevano come il loro alloggio goda di temperature tropicali, con una conseguente impennata dei costi di riscaldamento: ricordiamo che in questi casi è opportuno che l'inquilino segnali questo spreco di calore, ponendo quindi le basi per una valida contestazione del successivo conguaglio delle spese di riscaldamento.

In caso di dubbio rivolgetevi ai nostri uffici

o al centro INFOALLOGGIO

☎ 091 966 82 72

lunedì martedì giovedì venerdì dalle 10 alle 12

**siamo anche su Internet all'indirizzo
www.asi-infoalloggio.ch**