



**ASSOCIAZIONE SVIZZERA
INQUILINI**

Sezione della Svizzera Italiana

50 *anni*
1972-2022
L'ASI da 50 anni al vostro fianco

Segretariato generale

6900 Massagno
Via Stazio 2

Tel. 091 966 25 02
Fax 091 967 51 45
www.asi-infoalloggio.ch
federazione@asi-infoalloggio.ch

Massagno, giugno 2022

Assemblea generale

Rapporto d'attività ASI/SSI 2021

Introduzione

Il 2021 è stato un altro anno segnato dagli effetti della pandemia, anche se in maniera ridotta rispetto all'anno prima. In qualche modo abbiamo imparato a convivere.

Il diritto di locazione si è dimostrato ancora poco capace di tutelare le inquiline e gli inquilini che proprio per colpa della pandemia si sono ritrovati in difficoltà con il pagamento della propria pigione, sia abitativa che commerciale. Ma la cosa più grave è che le varie istanze politiche hanno continuato a dimostrarsi sorde di fronte a queste difficoltà e hanno rifiutato ogni forma di aiuto necessario a superare con serenità un momento di grave crisi.

Oltre a ciò, presso le Camere Federali, è continuato l'attacco al diritto di locazione con il consolidamento di mozioni e iniziative che vanno a colpirlo in diversi punti.

E come se non bastasse, anche il Tribunale Federale ha ridimensionato il principio di pigione iniziale abusiva.

È stato anche un anno durante il quale le pigioni hanno continuato ad aumentare, tendenza ormai stabile da molto tempo e che non sembra volersi invertire.

A livello cantonale, il 2021 è stato soprattutto l'anno che ci ha visti protagonisti principali in una delle tante votazioni che la nostra cittadinanza è solita affrontare con regolarità. Il 26 settembre la popolazione ticinese è stata chiamata a esprimersi sulla nostra iniziativa popolare che chiedeva l'introduzione del modulo ufficiale a inizio locazione. Purtroppo, lo sappiamo bene, abbiamo perso, ma lo abbiamo fatto con una certa dignità. I nostri avversari hanno messo in campo risorse finanziarie che noi non possiamo assolutamente permetterci e hanno tappezzato il Cantone di manifesti giganti contro la nostra iniziativa. Ciononostante, siamo riusciti a convincere della bontà della nostra proposta il 45,1% dei votanti.

La nostra Associazione continua a dimostrarsi fondamentale e valida per tutte quelle persone e quelle attività commerciali che si trovano ad affrontare una divergenza con il proprio locatore. I soci sono cresciuti ancora e quindi anche l'attività svolta dalle nostre consulenti è stata intensa come e più del solito. A loro va un grande ringraziamento per la determinazione e la competenza con le quali portano avanti il proprio lavoro.

Meno felice è invece il bilancio economico, chiudiamo l'anno con una piccola perdita. Quel che stiamo constatando è che sono quasi spariti i soci "sostenitori", persone che non si limitavano al pagamento della quota sociale, ma che ci versavano cifre più sostanziose, spesso senza nemmeno aver bisogno dei nostri servizi.

Restiamo comunque un'associazione solida e ben radicata sul territorio, pronti per festeggiare i primi 50 anni, ma soprattutto per continuare il nostro lavoro con la competenza che ci contraddistingue.

Oltre alle nostre consulenti, ringrazio il nostro contabile e la nostra segretaria generale, autrice di questo rapporto che ripercorre con precisione e completezza l'attività svolta dalla nostra associazione nel corso del 2021.

Un ultimo ringraziamento va anche al comitato che si dedica alla nostra attività con pazienza e generosità.

Adriano Venuti, presidente ASI/SSI

Il sostegno dell'Associazione alla causa degli inquilini

Anche durante l'anno 2021 le attività dell'Associazione sono proseguite, e questo nonostante il persistere della pandemia e delle varie difficoltà ivi connesse.

Le problematiche degli inquilini non sono diminuite, anzi, soprattutto per gli inquilini commerciali questo secondo anno ha ancora fatto preoccupare e passare molti notti insonni. La mancata attuazione della legge sulle pigioni commerciali COVID-19 - nella sessione invernale del Parlamento dello scorso 2021 - si è nuovamente fatta sentire nel secondo lockdown. L'ASI non può che insistere sull'esigenza di postulare una riduzione della pigione commerciale a seguito della chiusura ordinata dalle autorità. Secondo il parere giuridico commissionato dall'ASI a tre avvocati della Svizzera tedesca e francese nel marzo 2020 (che trovate pubblicato sul nostro sito internet nella sezione "notizie e comunicati"), gli inquilini commerciali devono essere dispensati dall'obbligo di pagare la pigione fintantoché le autorità vietano l'esercizio dell'attività commerciale per la quale gli spazi sono stati locati.

Le consulenze ASI negli uffici regionali sono continuate nel rispetto delle disposizioni sanitarie e sono state in parte nuovamente offerte ai soci di persona, a dipendenza delle disponibilità logistiche delle quattro sedi. A ciò si è nuovamente affiancata per il secondo anno la consulenza telefonica, che pare riscuota un discreto successo da entrambe le parti per la sua praticità, poiché evita di recarsi di persona negli uffici regionali, ma basta anticipare i documenti per la valutazione della problematica.

Il diritto di locazione sta subendo negli ultimi anni numerosi attacchi da parte della lobby immobiliare, che spera in un indebolimento a scapito degli inquilini del ceto medio-basso. Per gli anni a venire l'ASI si sta mobilitando in forza per una valida difesa dei diritti degli inquilini.

Dal sondaggio nazionale commissionato nel 2021 dall'ASI all'istituto di ricerca Sotomo si evince che la ricerca di un'abitazione a prezzi accessibili - a cui si voleva trovare una soluzione equa già con l'iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili", affossata nel 2020 alle urne nazionali - è stato un problema per $\frac{3}{4}$ degli intervistati (oltre 18'000 persone); che nonostante gli inquilini abbiano problemi durante la locazione, essi spesso hanno timore nel far valere i loro diritti in via giudiziaria, non volendo incrinare i rapporti con il padrone di casa. Ai giorni nostri, il rischio di subire uno svantaggio nel valere i propri diritti non dovrebbe più essere tema di discussione. Il reddito abusivo già oggi perpetrato dai proprietari fondiari, in particolare dai grandi gruppi immobiliari che guadagnando sempre più fette di mercato, deve far riflettere su quale via la Svizzera vuole indirizzare nei prossimi anni il suo diritto di locazione.

Nonostante la sconfitta cantonale dello scorso 26 settembre dell'iniziativa tendente all'introduzione del modulo ufficiale ad inizio locazione, l'ASI non rimane a guardare e continua a lottare per il rispetto dei diritti degli inquilini, a livello cantonale e nazionale.

Avv. Céline Dellagana-Rabuffetti, segretaria generale ASI/SSI

1. Il mercato dell'alloggio in Svizzera e in Ticino

1.1 Il Parlamento federale e la politica federale dell'alloggio

L'anno 2021 è stato caratterizzato da poche tematiche specifiche sulla politica dell'alloggio. Un tema sempre d'attualità è stato l'influsso della pandemia e le conseguenze derivanti; vi è poi la revisione del diritto di locazione.

Pandemia da COVID-19 e conseguenze sulle pigioni degli inquilini in Svizzera

- L'ASI ha chiesto il 5 febbraio 2021 al Consiglio federale una moratoria sugli sfratti - almeno fino alla fine dell'anno - e una maggiore protezione contro le disdette. Si è chiesto un termine di pagamento più lungo in caso di mora, prima di una disdetta del contratto di locazione, dagli attuali 30 giorni a 90 giorni. Questo per la situazione vissuta da molti inquilini, che lavorando in tempo ridotto a causa delle conseguenze della pandemia e percependo solo l'80% dello stipendio, dopo 5 mesi si ritrovano con uno stipendio in meno. Si era pure chiesta una garanzia per gli inquilini commerciali toccati dalla chiusura dei locali imposta dalle misure adottate per combattere il COVID-19, aumentando una proroga del periodo di pagamento della pigione. Le richieste non sono state ascoltate.
- Il Consigliere nazionale e membro di comitato dell'ASI Christian Dandrès (GE) ha presentato in primavera una mozione che intendeva sgravare gli inquilini toccati dalla problematica del pagamento tempestivo della pigione. Essi, una volta recuperate le pigioni arretrate entro un determinato lasso di tempo, avrebbero avuto un tempo di prova di 6 mesi e dopo ottenevano il ripristino del contratto di locazione se non vi fossero stati nuovi arretrati. Il Consiglio nazionale ha purtroppo rifiutato la mozione il 14 giugno 2021.
- Dal 2° rapporto di monitoraggio delle pigioni commerciali, effettuato durante il 2° lockdown, è emerso che solo il 29% degli inquilini ha ricevuto aiuti dai locatori. L'ASI aveva già prima criticato la poca solidarietà della parte locatrice e la necessità di una risposta politica con un'apposita legge federale (il cui disegno, come si sa, è stato definitivamente archiviato). Nel 1° lockdown, il 31% degli intervistati era riuscito a trovare una soluzione con il locatore. Ma una concessione non significa sempre una riduzione della pigione: potrebbe essere stata concesso solo una dilazione della pigione, che rimanda solo il problema senza risolverlo. Nel 2° lockdown, gli inquilini hanno chiesto meno condoni o altre soluzioni; il 47% dei partecipanti non ha avuto alcun dialogo, contro il 40% del 1° periodo.

Lobby immobiliare a favore di una revisione unilaterale del diritto di locazione

Nel dicembre 2020 il Consiglio degli stati aveva respinto tre iniziative della lobby immobiliare intese a peggiorare la situazione degli inquilini svizzeri. In

medesima data il Consiglio degli stati si era espresso a favore di una revisione equilibrata del diritto di locazione, che però in data 1° giugno 2021 è stata rifiutata dal Consiglio nazionale. Ci si aspetta ora una revisione unilaterale del diritto di locazione, ciò che andrà a totale discapito degli inquilini. La consultazione della revisione legislativa è prevista per il 2022: l'ASI ha già annunciato che si oppone a qualsiasi peggioramento del diritto di locazione e se necessario indirà un referendum contro le modifiche legislative. Si critica pure la tattica del salame, ossia il voler frazionare la trattazione delle iniziative avviate dalla lobby immobiliare come deciso in novembre 2021 dalla Commissione Giuridica del Consiglio Nazionale: in un primo pacchetto di revisione saranno quindi trattate solo quattro delle sei iniziative parlamentari totali, e per di più in tre diversi disegni di legge. I temi variano dalla sublocazione alla disdetta per bisogno proprio del locatore. La contestazione della pigione iniziale non farà parte dell'attuale consultazione.

Giurisprudenza del Tribunale Federale (TF): verso l'orientamento al mercato

Con una sentenza del 6 maggio 2021 (4A_183/2020), pubblicata in giugno, il TF ha chiarito la sua giurisprudenza sul carattere abusivo della pigione iniziale. L'ASI ha da subito criticato il giudizio, poiché fa pesare l'onere della prova più duramente sugli inquilini, a cui spettava già il compito di dimostrare che le pigioni sono effettivamente abusive. Con l'attuale verdetto, questo compito è reso ancora più difficile. Ciò va a rafforzare la posizione della parte proprietaria nel diritto di locazione, che potranno applicare più facilmente il criterio delle pigioni di quartiere.

Legge sul CO2

L'ASI non aveva preso una posizione ufficiale sulla nuova legge, che non ha superato lo scoglio elettorale il 13 giugno 2021. Vi sarebbero state comunque solo conseguenze marginali per gli inquilini, che sarebbero stati toccati sia nelle rinnovazioni energetiche degli edifici abitativi che dalla tassa sul CO2 sui combustibili fossili usati per il riscaldamento dei locali.

Controllo dei redditi

La Consigliera nazionale (ZH) e membro di comitato ASI Jacqueline Badran e Carlo Sommaruga, il Consigliere agli stati (GE) e presidente dell'ASI, hanno depositato il 17 giugno 2021 contemporaneamente nei due Consigli una proposta per garantire che le pigioni siano conformi alle esigenze legali e impedire pigioni abusive derivanti da redditi locativi troppo elevati. Si tenta di introdurre un obbligo di revisione periodica per i proprietari che locano vari appartamenti allo scopo di valutare i redditi ottenuti sulle pigioni. Le Camere alla fine del 2021 non hanno ancora trattato le proposte.

Indice degli affitti: le pigioni continuano ad aumentare

I dati dell'Ufficio federale di statistica, resi noti da ultimo il 2 settembre 2021, confermano che gli importi delle pigioni sono in costante aumento. In totale dal dicembre 2005 le pigioni sono aumentate del 20,8%, facendole pesare massicciamente sul reddito familiare degli inquilini. In confronto, il rincaro generale si è assestato al di sotto del 5%. Al contrario di quanto riportato sui media, non vi è stato alcun allentamento dei prezzi dell'alloggio. Le pigioni aumentano perché il mercato si sta orientando verso il reddito: oggi sempre più alloggi appartengono a grandi gruppi immobiliari, ben il 39% degli alloggi in Svizzera. Solo 10 anni fa la cifra si assestava al 29%. Quelle società pongono purtroppo in primo piano il reddito degli immobili, così che le pigioni subiscono un costante aumento. La proposta dell'ASI è di controllare maggiormente i redditi nel diritto di locazione: attualmente è compito degli inquilini che devono contestare le pigioni abusive, domandando una riduzione della pigione o contestandone l'aumento. Questo meccanismo è però molto debole e squilibrato. Con un controllo delle pigioni, quelle che si basano su redditi sproporzionati potrebbero quindi venire ristabilite secondo la legalità.

Tasso di riferimento costante all'1,25%

Il tasso ipotecario di riferimento è ininterrottamente fisso dallo scorso 3 marzo 2020 all'1,25%; tasso, questo, che è al momento il più basso mai registrato.

1.2 La politica dell'alloggio in Canton Ticino

La nostra iniziativa sull'introduzione dell'obbligo di utilizzo del formulario ufficiale a inizio locazione è stata votata dal popolo il 26 settembre 2021. Nonostante abbia subito una bocciatura, il 45,1% del popolo ticinese ha comunque espresso la volontà di introdurre questo strumento atto a contenere l'aumento incontrollato delle pigioni. Due grandi città hanno aderito al progetto: Locarno con il 52,51% di Sì e Chiasso con il 52,03%. A queste si sono aggiunti ulteriori 7 comuni favorevoli. Altri comuni hanno inoltre raggiunto un tasso tra il 45% e il 49,9% di Sì.

Il rapporto "Piano cantonale dell'alloggio" presentato nel febbraio 2017 al Consiglio di Stato dalla sua mandataria Planidea SA non è stato fatto proprio dal Governo cantonale. Esso ha addotto come motivo che la situazione sul mercato dell'alloggio era profondamente modificata. Con risoluzione del 3.4.2019, il Consiglio di Stato ha solo deciso di conferire alla Supsi il mandato di istituire un Centro di competenza sull'alloggio (CCAl) *"al fine di disporre di una base informativa aggiornata e poter approfondire e valutare possibili misure volte a favorire il mantenimento e lo sviluppo adeguato di alloggi a pigione sostenibile"*. L'ASI è stata coinvolta il 21.1.21 in un incontro consultivo

sulla metodologia di lavoro adottata dalla Supsi. Poi del Centro di competenza e del piano cantonale dell'alloggio non si è più sentito parlare

Sul piano comunale continua la concretizzazione di uno degli obiettivi definiti dalle Linee di sviluppo 2018-2028 della Città di Lugano, ossia promuovere l'accesso all'alloggio in ottica di sostenibilità economica, sociale e ambientale. Nel 2020 era stato prorogato fino al 30 novembre il concorso per la concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente a enti di utilità pubblica sul sedime di Via Lambertenghi. Previsti sono ora 25 appartamenti a pigione moderata, spazi per attività commerciali e di artigianato, un centro diurno per anziani, un bar, un asilo nido e un giardino condominiale aperto agli abitanti del quartiere.

Lo scorso 26 febbraio 2021 è stato compiuto un significativo passo avanti: il Municipio ha proclamato il vincitore del concorso: ad aggiudicarselo è la Cooperativa Vivere Lambertenghi: un ente di pubblica utilità costituito appositamente nell'ottobre 2020 su iniziativa del sindacato Ocst, dell'associazione GenerazionePiù e da privati interessati al tema degli alloggi a pigione moderata a Lugano.

Gli standard energetici e l'attenzione alla riduzione degli sprechi saranno elevati: il progetto prevede l'utilizzo di materiali ecosostenibili, un impianto di riscaldamento con sistema a pompa di calore con captazione dell'acqua di falda, pannelli fotovoltaici e collettori solari. L'obiettivo della cooperativa è mirato a un quartiere intergenerazionale con contenuti al pianterreno che ben si inseriscono nel contesto. Ci sarà la possibilità di riqualificare tutto il comparto, oltre al mappale del progetto, ad esempio si toglieranno dei posteggi attualmente a cielo aperto, andando a creare un giardino più grande. Il consiglio comunale di Lugano, in occasione della sua seduta ordinaria del 6 ottobre 2021, ha approvato il messaggio municipale no. 10800 concernente la costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella 498 RFD di Lugano sezione Lugano a favore della Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi e richiesta di un credito di fr. 280'000.– (IVA compresa) per la demolizione delle strutture esistenti con 50 favorevoli, 1 astenuto.

Ricordiamo tuttavia che la politica comunale dell'alloggio, definita da un controprogetto all'iniziativa popolare sostenuta anche dall'ASI, approvata senza opposizioni dal consiglio comunale il 16.11.2015, non ha ancora trovato un'applicazione all'altezza del suo obiettivo di promuovere e mantenere lo sviluppo di abitazioni a pigioni accessibili. Il controprogetto prevede, tra l'altro: che il Municipio elabora un programma coerente con l'obiettivo e riferisce annualmente della sua realizzazione; promuove le misure di pianificazione appropriate allo scopo; costituisce e/o partecipa a una o più Organizzazioni di utilità pubblica per attuare il programma tramite acquisti, ristrutturazioni e nuove costruzioni. L'ASI sollecita Lugano ad attuare quanto deciso dal suo consiglio comunale ormai 7 anni fa.

1.3 Il tasso di sfritto

Il 1° giugno 2021 in Svizzera si contavano 71'365 abitazioni vuote, ovvero l'1,54% del patrimonio abitativo di tutto il Paese (comprese le case unifamiliari). Rispetto all'anno precedente, vi sono 7'467 unità in meno, ciò che corrisponde a una diminuzione del 9% circa¹.

Lo sfritto in Ticino era del 2.83%, con un aumento dello 0.12% rispetto al 2020 (che già aveva un tasso alto, del 2.71%; per trovare il precedente record bisogna risalire al 1994, quando lo sfritto aveva raggiunto il 2.15%). Si tratta (nuovamente anche per il 2021) del più elevato tasso da quando l'Ufficio federale di statistica redige la specifica statistica (1993). L'8.94% (627 unità) è costituito di case unifamiliari, il 15.49% (1'087 unità) si trova in edifici recenti. Nel 2021 gli alloggi vuoti erano 7'017, di cui 5'941 (84.67%) in locazione e 1'076 (15,32%) in vendita². Nel 2020 gli alloggi vuoti erano 6'639, di cui 5'621 in affitto e 1'018 in vendita. In termini assoluti l'incremento rispetto al 2020 è stato di 378 unità, pari a una crescita del 5.7%.

A livello nazionale vi è stata una contrazione dello sfritto, per la prima volta da 12 anni. A livello cantonale si conferma sempre la tendenza al rialzo dello sfritto, tendenza quest'ultima in atto da 12 anni. In Ticino lo sfritto è di gran lunga superiore alla media nazionale. Nel 2021, altri 12 cantoni superavano la media nazionale.

Nel 2022 il tasso medio di alloggi vuoti in Svizzera potrebbe ulteriormente diminuire, anche a causa della necessità di alloggi per i rifugiati ucraini³.

Da notare che da anni nel computo del tasso di sfritto sono compresi gli oggetti in vendita, solitamente con pigione elevata. Ciò "inquina" le statistiche che non forniscono un reale quadro del mercato dell'alloggio. Le statistiche non indicano poi, ad esempio, i canoni degli alloggi sfitti o la loro ubicazione, due elementi essenziali per capire qual è la reale situazione di mercato e soprattutto per stabilire l'esistenza o meno di penuria. Ricordiamo che il TF ritiene non arbitrario parlare di penuria quando il tasso di sfritto è inferiore al 2%. È pertanto importante raccogliere dati che siano veramente indicativi. Ad esempio, se in Ticino si toglie dal computo totale lo sfritto riferito alla proprietà, il risultato sarebbe solo leggermente superiore alla fatidica soglia del 2%.

I dati sullo sfritto devono fare riflettere. Anche per l'anno 2021 si può osservare che l'attività edilizia non soddisfa i reali bisogni del Cantone, dove si registra

¹ Dati Ufficio federale di statistica UST 2021, 13 settembre 2021

² Dati Ufficio cantonale di statistica, AST 2020, 13 settembre 2021.

³ UFAB panoramica del mercato dell'alloggio, II/2022

una costante penuria di alloggi a pigione sostenibile, che continuano a mancare malgrado l'intensa attività edificatoria.

2. L'attività dell'Associazione nel 2021

2.1 L'attività dell'associazione mantello ASI-ASLOCA-MV

Anche durante il 2021, nonostante il perdurare della pandemia di COVID-19, l'ASI si è costantemente impegnata sulla salvaguardia dei diritti degli inquilini, postulando maggiori protezioni per quanto concerne in particolare i termini legali di pagamento e di messa in mora con conseguente sfratto. L'Associazione, sulla base del parere giuridico del marzo 2020 da lei commissionato a tre esperti, che illustra le possibili tesi giuridiche da opporre contro l'obbligo dei conduttori commerciali di corrispondere la pigione durante il lock down - e visto l'affossamento della legge COVID-19 per le pigioni commerciali del 2020 – persiste nel raccomandare agli inquilini commerciali di rivolgersi al giudice per far valere i loro diritti.

L'Assemblea nazionale dei delegati ASI si è tenuta lo scorso 4 settembre in presenza, con una settantina di delegati in rappresentanza delle 20 sezioni. Il numero era contenuto per le prescrizioni legate alla pandemia in vigore.

I membri di comitato ASI/SM/ASLOCA rappresentanti della sezione ASI-SSI, la segretaria generale ASI/SSI avv. Céline Dellagana-Rabuffetti, e il Presidente ASI-SSI Adriano Venuti, si sono nuovamente messi a disposizione e sono stati riconfermati. Si segnala la sostituzione nel comitato dell'Associazione mantello di due membri: Marieke Kruit (BE) e Anne Baehler (VD) hanno presentato le dimissioni, al loro posto sono stati eletti Edith Siegenthaler, la presidente della sezione di Berna e Fabrice Berney, il segretario generale della sezione di Vaud.

È incoraggiante la crescita dei membri dell'ASI: rispetto al 2020, il numero di membri ASI nel 2021 nelle 20 sezioni è aumentato del 2%, per un totale al 31 dicembre 2021 di 224'927 membri.

Un tema centrale della giornata è stato lo sviluppo associativo, con cui l'ASI mira già da alcuni anni a rafforzare la sua forza politica ed organizzativa, per potersi concentrare al meglio sulla salvaguardia dei diritti degli inquilini. Il comitato ha ricevuto il mandato di creare un gruppo di lavoro apposito (8 persone) per accompagnare il processo di sviluppo associativo, coordinare i vari progetti e fissare le basi strutturali minime.

L'ASI ha condotto a livello nazionale, dal 16 agosto all'11 ottobre 2021, il sondaggio "Abitare in locazione", andando ad intervistare soci e simpatizzanti, per testare la condizione dell'utenza in locazione. Più di 18'000 persone hanno

risposto alle varie domande sulla piattaforma online dell'istituto Sotomo. Dalle risposte si è potuto evincere che circa $\frac{3}{4}$ degli inquilini ha avuto problemi a trovare un appartamento accessibile finanziariamente o adatto alle proprie esigenze durante la ricerca di un nuovo alloggio; più del 70% degli inquilini aveva o ha problemi durante la locazione; gli inquilini ritengono che ci debba essere un buon rapporto con il proprietario e questo fa sì che in molti casi essi non fanno valere i loro diritti anche se avrebbero la possibilità di farlo; non da ultimo gli inquilini vorrebbero vedere dei miglioramenti giuridici che eliminino l'obbligo di agire in prima persona per salvaguardare i propri diritti.

2.2 L'attività dell'ASI/SSI

2.2.1 La sezione

L'ASI/SSI continua a tessere buoni rapporti con la direzione centrale di Berna, nell'intento di fortificare gli sforzi in Parlamento e nell'economia, a salvaguardia degli inquilini. I vari gruppi di lavoro sono operativi e nel 2021 hanno tenuto incontri prettamente in forma digitale; verso la fine ci si è ritrovati pure parzialmente in presenza.

I contatti fra le sezioni regionali e cantonali dell'ASI sono proseguiti. All'annuale conferenza delle sezioni (SEKO) (la 6°), prevista il 5 novembre 2021, si è discusso tra l'altro sull'eventualità del futuro referendum contro le modifiche legislative in discussione in Parlamento. All'annuale conferenza di coordinazione svizzera (KOKO) (la 2°) del 9 settembre 2021 si è discusso sul tema dell'aumento soci e del mantenimento degli attuali soci. L'Associazione mantello ha inoltre organizzato nel 2021 due mezze giornate (in primavera e in autunno) per lo scambio di conoscenze/casi/pratiche/usi e costumi tra i consulenti giuridici ASI. Vi hanno partecipato varie sezioni della Svizzera tedesca e francese, oltre che l'ASI/SSI con la segretaria cantonale. Il nuovo gruppo di lavoro "Sviluppo associativo" (vedi sopra), di cui fa parte la segretaria generale ASI/SSI, si è riunito 2 volte.

L'assemblea generale dell'ASI/SSI si è svolta in presenza il 31 agosto 2021. Gli attuali membri di comitato si sono ripresentati e sono stati confermati. C'è stata una nuova nomina: si tratta di un giovane studente universitario attivo politicamente, Yannick Demaria.

Il 2021 è l'ultimo anno in cui la Sezione ASI di Bellinzona e Valli è stata economicamente distaccata, fino al 31 dicembre. Dal 1. gennaio 2022 essa è stata inglobata dalla Sezione della Svizzera Italiana e sarà il quarto ufficio regionale ASI-SSI attivo nel Canton Ticino.

Anche durante il 2021 l'ASI/SSI ha promosso i corsi di formazione per curatori, in collaborazione con il cantone, tenutisi a febbraio, entrambi da remoto via Teams, dalla segretaria cantonale.

La segretaria cantonale dell'ASI/SSI è stata ospite della trasmissione televisiva "Patti Chiari", andata in onda venerdì 7 maggio 2021.

L'ASI-SSI è stata interpellata per alcuni articoli sul diritto di locazione pubblicati sui giornali ticinesi, talvolta pubblicati anche sui siti internet.

2.2.2 L'attività politica

L'iniziativa cantonale *"NO alle pigioni abusive. Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione"* non ha purtroppo superato lo scoglio del voto il 26 settembre.

Lo scopo degli promotori dell'iniziativa era quello di allineare il Ticino ad altri sette Cantoni (BS, GE, LU, NE, VD, ZG, ZH), i quali prevedono nella loro legislazione cantonale l'utilizzo dello strumento. Come ben dimostrato nella pratica di questi cantoni, l'uso è semplice, non genera inutile burocrazia e contribuisce a limitare le controversie tra inquilini e locatori.

Un fattore a sfavore della votazione nel 2021 – che ha giocato sicuramente un ruolo centrale – è stato il fatto che nel Cantone Ticino il tasso di sfritto era molto alto al momento del voto (al contrario di quando sono state raccolte le firme).

L'ASI/SSI tiene a ringraziare tutti coloro che si sono messi a disposizione nei 3 anni passati. Innanzitutto i co-promotori dell'iniziativa: l'Associazione ticinese delle famiglie monoparentali e ricostruite, il Forum Alternativo, la GISO, Montagna Viva, l'OCST, il PC, il PS Ticino, l'UNIA, l'USS, i Verdi del Ticino, la VPOD. Un ringraziamento va anche ai sostenitori dell'iniziativa: la Caritas Ticino, l'MPS, il SIT e l'SSM. Ringraziamo poi tutti i volontari che hanno prima raccolto le firme nel 2018 e poi partecipato alle bancarelle per la chiamata alle urne nell'estate 2021. Ringraziamo chi ha contribuito con articoli e partecipazioni televisive al dibattito in vista della votazione. Anche dopo la votazione continueremo a impegnarci per la tutela dei diritti degli inquilini: l'ASI-SSI rimane comunque convinta della necessità di introdurre lo strumento a livello cantonale, al fine di apportare più trasparenza nel mercato immobiliare e non escludiamo che in futuro si possa ripresentare una relativa proposta.

2.3 L'attività di consulenza e assistenza giuridica degli uffici ASI/SSI

Nel 2021 le consulenze sono proseguite sia tramite consulenza telefonica (a seguito del rodaggio nel passato 2020) che di persona, con l'allentarsi delle prescrizioni federali e cantonali.

Nonostante il 2° lockdown, che è stato comunque più leggero in termini di restrizioni, si è notato nuovamente che la richiesta di consulenza giuridica non è mai calata: anzi è aumentata.

L'attività di accompagnamento nelle istanze giudiziarie si riassume così:

Udienze Uffici / Sezione	Ufficio di conciliazione	Pretura
Massagno	121	30
Bellinzona	45	15
Balerna	28	4
Locarno	15	0

Le consulenti dell'ASI/SSI hanno pertanto complessivamente presenziato a ben 209 udienze presso gli Uffici di conciliazione in materia di locazione e 49 in Pretura.

La maggior parte delle richieste di assistenza concernono la ricerca del subentrante, i difetti nell'appartamento o le riduzioni per cantiere, i conguagli, i danni a fine locazione, le pratiche legate alla disdetta dell'inquilino o del locatore, infine le verifiche degli aumenti. Non bisogna dimenticare le domande di riduzione della pigione, vista la diminuzione del tasso ipotecario di riferimento dello scorso 3 marzo, che hanno subito un relativo aumento.

2.4 L'attività di consulenza del Centro Infoalloggio

Nel 2021 le telefonate pervenute al nostro servizio Centro Infoalloggio sono state 2'275, totalizzando una media di 190 contatti ogni mese. Considerato che il servizio è aperto 4 giorni alla settimana per una durata di 2 ore giornaliere (ad eccezione delle 4 settimane all'anno durante le quali tutti gli uffici sono chiusi) si ha che per ogni giorno d'apertura la nostra consulente ha ricevuto una media di circa 11 richieste. Si tratta per il 30% di soci, per la restante percentuale di non soci.

Si precisa che il segretario di Massagno, presente di pomeriggio in sede, se riceve da un socio una telefonata che potrebbe essere indirizzata alla permanenza telefonica, la passa alle consulenti presenti, ciò che evidentemente concorrerebbe ad aumentare i numeri delle consulenze effettive del centro (di servizio fornito fuori dalle fasce orarie). Anche le consulenti di Bellinzona durante gli orari d'apertura del centralino rispondono a brevi domande dei soci, se non sono occupate con le consulenze, sebbene si pubblicizzi sempre l'offerta del Centro Infoalloggio.

I numeri nel dettaglio, in base alla tipologia dei casi trattati, sono i seguenti:

- difetti: 530
- disdetta per mora: 22
- subentrante: 340
- pretese danni: 295
- conteggi: 221
- riduzione della pigione: 95
- disdetta locatore: 123
- deposito garanzia: 153
- aumento pigione: 52
- disdetta inquilino: 365
- vari: 950

2.5 La situazione dei soci

Come l'anno scorso, anche quest'anno si è rilevato un incremento dei soci, di 30 unità, pari in percentuale a un aumento dello 0,5%. Le regioni del Sopraceneri hanno aumentato i nuovi membri, quelle del Sottoceneri hanno subito una leggera diminuzione (n.b.: questo dato non desta preoccupazioni: vi sono sempre lievi fluttuazioni).

2.6 La situazione finanziaria 2021

Quest'anno conto economico e bilancio si sono chiusi con una lieve perdita. Per i dati puntuali del conto economico e gli ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata, in particolare alla tabella.

Il consuntivo 2020 si chiude con una perdita di Fr. 7'087.53.

3. Commento generale

Per il quinto anno consecutivo si è registrato un aumento dei soci, tendenza che quindi si conferma. Essendo stato un anno particolare (votazione cantonale persa e pandemia sempre presente) si andrà cauti con il preventivare per il 2022 questa entrata.

Si registra una lieve perdita, ma è dovuta a fluttuazioni passeggere. Il risultato è fuorviante, anche solo per il fatto che le prestazioni fatture alle protezioni giuridiche non vengono per forza effettuate alla fine dell'anno contabile ma solo

alla conclusione della pratica, che potrebbe quindi essere contabilizzata in un anno ma riferirsi alla prestazione effettuata nell'anno precedente.

Come già indicato negli anni precedenti, l'ASI/SSI non presenta un deficit strutturale, ma vi sono variazioni alle quali non si può far fronte in modo incisivo. Si tenta sempre di diminuire i costi, così come fatto fino ad oggi, ma è anche difficile aumentare i ricavi.

La pandemia non ha causato, per fortuna, anche per l'anno 2021 la sospensione delle consulenze e neppure dell'attività degli uffici regionali. Sicuramente ha influito sul tipo di incarti trattato, vi sono stati comunque relativamente pochi soci commerciali anche nel 2021 che hanno chiesto una consulenza e l'accompagnamento davanti alle autorità giudiziarie. Le richieste di sostegno sono aumentate anche durante il 2° confinamento, visto che i soci avevano più tempo da dedicare a problemi già presenti da mesi/anni e che non erano mai stati risolti.

Il futuro è sempre incerto, è passato un altro anno caratterizzato dalla pandemia: si vorrebbe nonostante tutto rimanere sempre positivi.

L'ASI/SSI può certamente contare su soci che partecipano da anni con la quota di affiliazione, senza usufruire di alcuna consulenza.

Sebbene la contabilità abbia dovuto ridurre il numero di comunicazioni alla segretaria sulle entrate di quote annuali a cui viene aggiunto un contributo volontario, a tutti quelli che ancora arrotondano la quota annua all'Associazione va un caloroso grazie.

Avv. Céline Dellagana-Rabuffetti, segretaria generale ASI/SSI