

Massagno, 27 febbraio 2026

Associazione Svizzera Inquilini
Sezione della Svizzera Italiana
Segretariato generale
Via Bernardino Stazio 2
6900 Massagno

T 091 966 25 02 / F 091 967 51 45
federazione@asi-infoalloggio.ch
www.asi-infoalloggio.ch

ASSEMBLEA GENERALE

RAPPORTO D'ATTIVITÀ ASI/SSI 2025

L'Associazione Inquilini lancia l'iniziativa sulle pigioni per contrastare le pigioni abusive

L'anno 2025 è stato un altro anno intenso per l'ASI.

Ci sono state le due riduzioni del tasso ipotecario di riferimento in marzo e settembre: chi aveva subito i due aumenti dal 2023 ha potuto chiedere la rivalutazione della pigione. Molta gente che non aveva mai chiesto l'aggiornamento dell'affitto, visti gli aumenti costanti delle spese e i salari non aggiornati, ha postulato la riduzione. Gli uffici regionali sono stati molto sollecitati.

L'attacco al diritto di locazione ha subito una seconda battuta d'arresto (dopo il risultato ottenuto alle urne il 24 novembre 2024 con il doppio NO a due iniziative della lobby immobiliare), in marzo il Parlamento ha affossato una terza iniziativa. L'ASI rimane sempre vigile, essendoci altre iniziative pericolose inoltrate al Parlamento negli ultimi anni.

L'ASI ha scelto di contrattaccare e ha lanciato ad inizio giugno l'iniziativa sulle pigioni (<https://iniziativa-pigioni.ch/>), con l'intento di contrastare le pigioni abusive, instaurando un controllo degli affitti, frenare gli affitti abusivi e assicurare affitti nuovamente accessibili. La raccolta firme è partita bene, sono state organizzate più giornate di raccolta nazionali, a cui molte sezioni hanno partecipato. La soglia delle 100 000 firme verrà sicuramente superata nella prima metà del 2026. La discussione parlamentare necessiterà qualche anno. L'ASI è fiduciosa che gli interessi della parte inquilina possano venire salvaguardati tramite la modifica costituzionale e la creazione di un apparato di controllo.

Le richieste di consulenza da parte dei soci nelle quattro sedi regionali di Locarno, Bellinzona, Massagno e Balerna (oltre a quella delocalizzata a Biasca) sono state intense, vista la particolarità della (doppia) riduzione del tasso ipotecario. Anche il fenomeno delle disdette-vendita, ritornato in auge a fine 2024 ha attivato la sede di Massagno in particolare.

L'unione fa la forza: che sia raccogliere firme, contestare le disdette, chiedere la riduzione! Avanti così.

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

Care socie, cari soci,

il 2025 è stato un anno che ha confermato quanto il diritto all'alloggio sia oggi al centro di una tensione sempre più marcata tra interessi speculativi e bisogni reali della popolazione.

Da un lato, abbiamo assistito a nuovi tentativi di indebolire la protezione degli inquilini; dall'altro, il mercato continua a produrre pigioni elevate e spesso abusive, mentre gli alloggi a prezzi accessibili restano insufficienti. Le due riduzioni del tasso ipotecario di riferimento hanno dimostrato quanto sia fondamentale un'informazione corretta e un sostegno competente: molte inquiline e molti inquilini hanno potuto far valere i propri diritti anche grazie al lavoro puntuale dei nostri uffici e del Centro InfoAlloggio.

Preoccupa inoltre il ritorno delle cosiddette *disdette-vendita*, fenomeno che nel nostro Cantone sta nuovamente prendendo piede. Interi stabili vengono alienati, spesso per essere trasformati in proprietà per piani, mettendo sotto pressione gli inquilini residenti, ai quali vengono prospettate soluzioni economicamente insostenibili. Si tratta di dinamiche che alimentano insicurezza abitativa e frammentano il tessuto sociale dei quartieri. Anche su questo fronte l'ASI/SSI è intervenuta con fermezza, accompagnando le persone coinvolte e denunciando pubblicamente queste pratiche.

Ma difendersi non basta più. Per questo l'ASI ha scelto nel 2025 di agire con determinazione, lanciando l'iniziativa popolare contro le pigioni abusive. Vogliamo ristabilire un principio chiaro: le pigioni devono essere fondate sui costi effettivi e non trasformarsi in uno strumento di rendita e speculazione. Non è accettabile che, in un contesto di penuria crescente, siano le economie domestiche a sopportare il peso di dinamiche di mercato fuori controllo.

Anche in Ticino i dati sullo sfitto e l'evoluzione dei prezzi indicano una fase delicata. In questo scenario, il ruolo dell'ASI/SSI è più che mai essenziale: accompagnare, informare, difendere, ma anche proporre soluzioni strutturali.

Desidero ringraziare la Segretaria generale, le collaboratrici e i collaboratori, i membri di comitato e tutti coloro che sostengono la nostra azione. Un ringraziamento speciale va a voi, socie e soci: senza la vostra fiducia e partecipazione, questa battaglia per un alloggio equo non sarebbe possibile.

Continuiamo insieme, con determinazione.

Con viva cordialità,

Adriano Venuti, Presidente 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 2025 si è incentrato su due temi principali: la diminuzione delle pigioni a seguito delle due modifiche del tasso ipotecario di riferimento (marzo e settembre 2025) e il lancio dell'iniziativa sulle pigioni dell'ASI in giugno.

Pure dal lato referendario vi è stato un avanzamento: a marzo il Consiglio nazionale ha archiviato l'iniziativa parlamentare "Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario" (16.451). Questa misura avrebbe reso praticamente impossibile la contestazione delle pigioni iniziali abusive. Tuttavia, lo stesso Consiglio ha d'altro canto incomprensibilmente accolto l'iniziativa parlamentare "Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere" (17.493) e prorogato il termine per il suo esame per la terza volta fino alla sessione primaverile 2027 (n.b. era stata lanciata nel lontano 2017). L'intento dei fautori è di facilitare i locatori concedendo la possibilità di fissare le pigioni sulla base di quelle in uso nella località o nel quartiere, fissando pigioni di mercato basate su fattori rilevanti dal reddito: in questo modo, si andrebbe a legalizzare di fatto le pigioni abusive e si minerebbe il principio delle pigioni commisurate sui costi

Ricordiamo che con decisione popolare del novembre 2024 – a seguito del doppio referendum lanciato dall'ASI, i cittadini avevano respinto due progetti che miravano a indebolire la protezione degli inquilini: l'iniziativa no. 15.455: "Impedire le sublocazioni abusive" di Hans Egloff, ex presidente dell'Associazione dei proprie-tari immobiliare, e la no 18.475: "Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore e dei suoi familiari" di Giovanni Merlini e Christa Markwalder.

1.2 La politica dell'alloggio in Canton Ticino

Sul piano comunale prosegue la concretizzazione di uno degli obiettivi definiti dalle Linee di sviluppo 2018-2028 della Città di Lugano: la Cooperativa d'abitazioni Vivere Lambertenghi. Il 31 marzo è stata depositata la domanda di costruzione. Il 10 aprile 2025 è iniziata la demolizione dell'attuale costruzione. Il 28 marzo 2025 sono state posate le modine e il 5 maggio è stata pubblicata la domanda di costruzione. In agosto la cooperativa ha fatto sapere che a causa di aspetti geologici, il rilascio del permesso di costruzione era posticipato, senza al momento poter definire una nuova tempistica.

Durante la prima conferenza svizzera dedicata all'abitare inclusivo del 7 ottobre tenutasi a Lugano, la cooperativa ha ricevuto un attestato di merito 2025 da parte di Design for All, per la particolare attenzione durante la progettazione alle varie tipologie di disabilità e per il coinvolgimento dei potenziali inquilini in occasione di due work-shop.

Non si hanno ancora novità neppure nel 2025 riguardo al comparto ex Spohr a Pregassona; la sua ri-qualifica consentirà di sviluppare un progetto unitario e completo, con contenuti di valenza pubblica a beneficio dell'intero quartiere e della Città.

1.3 Il tasso di sfritto

Il 1° giugno 2025 in Svizzera si contavano 48'455 abitazioni vuote, ovvero l'1.00% del patrimonio abitativo di tutto il Paese (comprese le case unifamiliari). Rispetto all'anno precedente, vi sono 3'519 unità in meno, ciò che corrisponde a una diminuzione del 7,26% circa¹.

Il 1° giugno 2025 lo sfritto in Ticino era dell'1,92%, con una diminuzione del 0,16% rispetto al 2024.

¹ Dati Ufficio federale di statistica UST 2025, 9 settembre 2025

Il 13,9% (686 unità) è costituito di case unifamiliari, il 13,0% (642 unità) si trova in edifici recenti. A confronto, nel 2024 le case unifamiliari erano 13,04 % (692 unità), e il 13,32% (707 unità) si trovava in edifici recenti.

Nel 2025 gli alloggi vuoti si situavano a 4'936, di cui 3'980 (80,6%) in locazione e 956 (19,4%) in vendita. A confronto, nel 2024 gli alloggi vuoti erano 5'307, di cui 4'395 (82,8%) in locazione e 912 (17,2%) in vendita. In termini assoluti la diminuzione rispetto al 2024 è stata di 371 unità, pari a una riduzione del 7%².

Anche a livello nazionale vi è stata una contrazione dello sfitto, per il quinto anno di fila negli ultimi 16 anni.

A livello cantonale è il quarto anno consecutivo a mostrare una diminuzione del numero di abitazioni vuote, con un calo che in termini assoluti rappresenta quasi il doppio di quello registrato nel 2024 (solo 182). Per la prima volta dal 2019, il numero di abitazioni vuote torna al di sotto delle 5.000 unità e per la prima volta dal 2018, il tasso di abitazioni vuote torna sotto al 2%. In Ticino lo sfitto resta comunque di gran lunga superiore alla media nazionale, quasi il doppio. Nel 2024, altri 10 cantoni superavano la media nazionale, tra cui (sopra il 2%) il Canton Giura con 3,03% e il Canton Soletta con il 2,05%.

Si sottolinea che da anni nel computo del tasso di sfitto 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 sfitto è inferiore al 2%. È pertanto importante raccogliere dati che siano veramente indicativi. Ora che il Canton Ticino ha superato quella soglia, anche al Sud delle Alpi si potrebbero riscontrare procedure di contestazione della pigione iniziale.

L'Ufficio di statistica rileva che il tasso di abitazioni include anche le residenze secondarie, notoriamente numerose in Ticino (esse costituiscono ca. il 30% delle abitazioni totali), il cui inserimento influenza al ribasso il tasso di abitazioni vuote³. Questa ulteriore considerazione fa sì che il Ticino sta entrando in una fase di penuria, ciò che favorisce l'aumento delle pigioni a scapito della fascia di popolazione medio-bassa.

I dati sullo sfitto devono fare riflettere. Anche per l'anno 2025 si osserva che l'attività edilizia non soddisfa i reali bisogni del Cantone, vi è una costante penuria di alloggi a pigione sostenibile, che continuano a mancare malgrado l'intensa attività edificatoria. Si costruiscono sempre più abitazioni di alto standing rispettivamente il parco immobiliare non viene mantenuto abbastanza, e le economie domestiche a basso e medio reddito fanno sempre più fatica a trovare una sistemazione in caso di trasloco.

1.4 Procedure di conciliazione in materia di locazione e affitto giugno-dicembre 2024 + gennaio-giugno 2025

Tra giugno e dicembre 2024 sono state avviate 17 074 nuove procedure di conciliazione in materia di locazione e affitto, ossia 8 276 in meno rispetto al semestre precedente⁴. Nel periodo in esame le autorità paritetiche di conciliazione hanno sbrigato 19 208 procedure. Alla fine del 2024 rimanevano pendenti 10 646 cause. Rispetto al 30.06.2024 il numero di pendenze è diminuito di 2188 unità.

In 11 063 casi (57,6 % delle procedure risolte) è stata raggiunta un'intesa tra le parti per transazione, acquiescenza o desistenza incondizionata. In 2378 casi (12,4 %) la conciliazione è fallita ed è stata rilasciata un'autorizzazione ad agire. 4 630 casi (24,1 %) sono stati risolti per non entrata nel merito, mancanza di oggetto, ritiro o rinvio al tribunale arbitrale. In 25 casi è stata svolta una procedura di

² Dati Ufficio federale di statistica UST 2025, 9 settembre 2025

³ UFSTAT, comunicato stampa del 9.9.2025 (<https://www.news.admin.ch/it/newnsb/4EOYzS4sVwTFIKxWvUEiR>)

⁴ Media e comunicazione UFAB, 15.04.2025

mediazione. In queste situazioni la mediazione sostituisce la procedura di conciliazione e si sono svolte esclusivamente nel Canton Berna.

Nel periodo in esame sono inoltre state prese 58 decisioni (0,3 % dei casi risolti) per quanto riguarda le controversie patrimoniali fino a un valore litigioso di 2000 franchi. 753 proposte di giudizio (3,9 % dei casi risolti) sono state accolte dalle parti, mentre 326 (1,7 % dei casi risolti) sono state respinte, ed è stata di conseguenza rilasciata un'autorizzazione ad agire.

Le contestazioni relative all'aumento della pigione costituiscono la maggior quota (24,64 %, ossia 4733 casi) delle procedure concluse in tutta la Svizzera, come nei semestri precedenti. Nella seconda metà del 2024, tuttavia, in molti Cantoni l'attenzione si è concentrata su altri motivi, come la domanda di pagamento, la disdetta ordinaria del contratto e la protrazione del contratto di locazione. In otto Cantoni (BL, BS, FR, GE, NE, VD, VS e ZH), gli aumenti della pigione sono rimasti i casi più frequentemente risolti.

Nell'83,5% delle procedure relative all'aumento della pigione le parti hanno raggiunto un'intesa, in linea con i dati dei semestri precedenti. Le disdette ordinarie dei contratti (12,23 %) e le domande di pagamento (9,78 %) sono state rispettivamente il secondo e terzo motivo più comune per la risoluzione dei procedimenti di conciliazione.

Tra gennaio e giugno 2025 sono state avviate 17 758 nuove procedure di conciliazione in materia di locazione e affitto, che corrisponde a un aumento di 684 casi (pari al 4%) rispetto alla seconda metà del 2024⁵. Nel periodo considerato, le autorità paritetiche di conciliazione hanno concluso 28 354 procedure. A fine giugno 2025 i casi pendenti erano 10 005, ovvero 641 in meno rispetto alla fine del 2024 (cfr. anche grafico nella pagina seguente). Includendo i nuovi casi, nella prima metà del 2024 le autorità di conciliazione avevano un totale di 38 926 procedure da trattare.

Nel 59% dei casi, ovvero in 10 825 procedure risolte, è stata raggiunta un'intesa tra le parti per transazione, acquiescenza o desistenza incondizionata. In 2478 casi (13,5 %) la conciliazione è fallita ed è stata rilasciata un'autorizzazione ad agire. 3999 casi (21,8 %) sono stati conclusi per ritiro, non entrata nel merito, mancanza di oggetto o rinvio al tribunale arbitrale. In 526 casi è stata svolta una procedura di mediazione anziché di conciliazione (procedure segnalate dai Cantoni di Friburgo e Turgovia).

Nel periodo in esame sono inoltre state prese 67 decisioni (0,4 % dei casi conclusi) per quanto riguarda le controversie patrimoniali fino a un valore litigioso di 2000 franchi. 654 proposte di decisione (3,6 % dei casi conclusi) sono state accolte dalle parti, mentre 326 (1,8 % dei casi conclusi) sono state respinte ed è stata di conseguenza rilasciata un'autorizzazione ad agire.

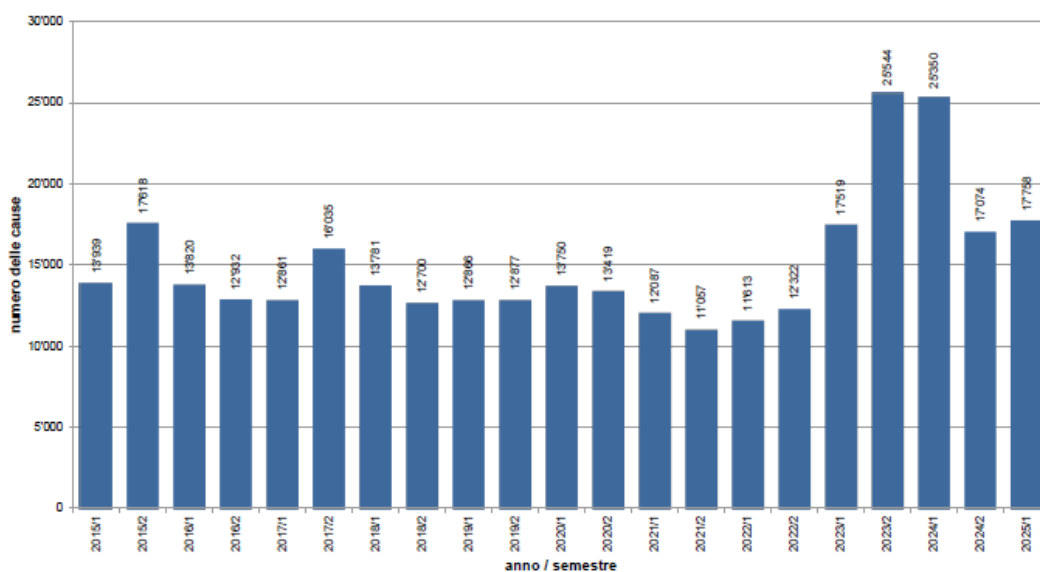
Le contestazioni relative all'aumento della pigione costituiscono la quota maggiore delle procedure concluse (16,2 %, ossia 2964 casi). Questa tendenza è stata osservata a partire dal secondo semestre del 2023, ma dopo il primo semestre del 2024 la percentuale è andata diminuendo costantemente, passando da oltre un terzo a meno di un sesto delle procedure concluse. Nei Cantoni di Basilea Campagna, Friburgo, Ginevra e Vaud, l'aumento della pigione è stato il motivo più frequente di chiusura delle procedure. A livello nazionale, la percentuale di conciliazioni in queste procedure è stata dell'83,3 %. La percentuale degli altri motivi relativi al diritto di locazione e di affitto che hanno portato alla chiusura delle procedure è aumentata in tutta la Svizzera rispetto al semestre precedente. Le disdette ordinarie dei contratti (14 %, 2573 procedure) e le domande di pagamento (11,2 %, 2063 procedure) costituiscono rispettivamente il secondo e terzo motivo più comune per la risoluzione dei procedimenti di conciliazione. Per quanto riguarda le procedure relative alla riduzione delle pigioni, si osserva un aumento significativo dei casi risolti, dall'1,75 % al 4,23 %. Una possibile causa è la riduzione del tasso di riferimento ipotecario, in vigore dal 4 marzo 2025.

Nelle prossime pagine vengono riprodotti:

- a pag. 6: il grafico delle nuove procedure entrate agli uffici di conciliazione svizzeri negli anni 2012-2025. Si può osservare il picco raggiunto nell'anno 2023 dovuto all'aumento del tasso ipotecario di riferimento a giugno (all'1,5%) e dicembre (all'1,75%) dell'anno 2023;

⁵ Media e comunicazione UFAB, 28.10.2025

Attività delle autorità paritetiche di conciliazione Nuove entrate negli anni 2015 - 2025




 Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confédération suisse
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
 della formazione e della ricerca DFE
 Ufficio federale delle abitazioni UFAB

7/7

- a pag. 7 e 8: la tabella dell'attività delle autorità svizzere di conciliazione per il 2° semestre 2024 rispettivamente il 1° semestre 2025
- a pag. 9 e 10: la tabella dell'attività delle autorità ticinesi di conciliazione per il 2° semestre 2024 rispettivamente il 1° semestre 2025. Si indicano qui di seguito alcuni dati chiave:
 Le cause pendenti dal semestre precedente erano al 31.12.2024 250 (al 30.6.2025 erano 259),
 le nuove richieste al 31.12.2024 erano 647 (al 30.6.2025 erano 657).
 Il totale dei casi da trattare nel 2° semestre 2024 era 897 (nel 1° semestre 2025 erano 916),
 le cause pendenti al 31.12.2024 erano 260 (al 30.6.2025 erano 294).
 Il totale dei disbrighi al 31.12.2024 era 637 (al 30.6.2025 era 622), di cui nel 39,7% (nel 1° semestre 2025 al 42,0%) vi è stata un'intesa.
 Le cause che sono terminate con una decisione (valore fino a 2 000 fr.) si contavano sulle dita di una mano: 1 rispettivamente 6. In Ticino non vi è stata alcuna mediazione nei due semestri.

Un breve excursus riguardo gli uffici di conciliazione in materia di locazione nel Canton Ticino: La legge di applicazione del codice di diritto processuale civile svizzero (LACPC) del 24 giugno 2010 disciplina l'organizzazione delle autorità di conciliazione e l'applicazione del codice del 19 dicembre 2008 di diritto processuale civile svizzero (CPC) in vigore dall'1.1.2011.

In Ticino vi sono 11 uffici, suddivisi per circoli, per comuni o per distretti (art. 4 LACPC), il no. 1 ha sede a Chiasso, il no.2 è a Mendrisio, il no. 3 e 4 è a Lugano, il no. 5 è ad Agno, il no. 6 è a Massagno, il no. 7 è a Locarno, il no. 8 è a Minusio, il no. 9 è a Bellinzona, il no. 10 è a Giubiasco, il no. 11 è a Biasca.

L'Ufficio è composto di un presidente neutrale, un rappresentante dei locatori e un rappresentante dei conduttori. Almeno uno dei membri dell'Ufficio deve avere una formazione giuridica. Per ogni componente dell'Ufficio è designato un supplente (art. 5 cpv. 1 LACPC).

I presidenti e i membri degli uffici di conciliazione sono nominati dal Consiglio di Stato per un periodo di quattro anni, sentite le organizzazioni interessate (art. 7 LACPC).

La deliberazione non è pubblica (art. 11 LACPC). La procedura davanti alle autorità di conciliazione è disciplinata dagli articoli 202 e seguenti CPC (art. 9 LACPC).

Dal confronto dei dati cantonali con quelli a livello federale, si può osservare che le cause terminate con un'intesa in Ticino sono più basse, che il tema riduzione pigione non era di attualità dinanzi l'autorità (7 disbrighi nel 2° semestre 2025, 21 nel 1° semestre 2025), che il tema aumento della pigione iniziale in Ticino non è mai tema dinanzi le autorità.

L'attività delle autorità paritetiche di conciliazione
(Art. 200 cpv. 1 CPC; Controversie in materia di locazione e affitto di abitazioni e di locali commerciali)

Visione d'insieme delle cause pendenti e dei disbrighi (A)						
Periodo	CH	Cause pendenti del semestre precedente	Nuove richieste	Totale casi da trattare	Totale disbrighi	Cause pendenti
1° semestre 2025		10'506	17'758	28'354	18'349	10'005

Informazioni dettagliate sui disbrighi (B)							
Soggetto della procedura (B)	Modo del disbrigo (I)						
	Intesa ¹	Nessuna intesa ²	Proposta di decisione accettata ³	Autorizzazione ad agire in caso di rifiuto della proposta di decisione ⁴	Decisione ⁵	Altri ⁶	Totale
Pigione iniziale	493	80	60	39	1		673
Aumento della pigione	2'469	347	97	41	10		2'964
Riduzione della pigione	646	96	27	8	0		777
Spese accessorie	470	115	20	13	1		619
Disdetta del contratto	1'965	374	141	83	10		2'573
Disdetta straordinaria ⁷	677	203	54	28	5		967
Protrazione della locazione	1'118	124	49	17	3		1'311
Domanda di pagamento ⁸	1'260	590	134	54	25		2'063
Difetti della cosa locata ⁹	1'017	338	49	33	6		1'443
Altri motivi ¹⁰	710	211	23	10	6		960
						3'999	3'999
Totale disbrighi	10'825	2'478	654	326	67	3'999	18'349
In %	59,0%	13,5%	3,6%	1,8%	0,4%	21,8%	100%

Mediazione (C)			
Disbrigo diretto in procedure di mediazione ¹¹	Domanda d'approvazione dell'accordo ¹²	Di questo:	
		Comunicazione del fallimento della mediazione ¹³	
444	9	73	526

1 - 13 Il foglio informativo sulla relazione all'attività delle autorità di conciliazione paritetiche contiene informazioni dettagliate e spiegazioni aggiuntive.

L'attività delle autorità paritetiche di conciliazione
(Art. 200 cpv. 1 CPC; Controversie in materia di locazione e affitto di abitazioni e di locali commerciali)

Visione d'insieme delle cause pendenti e dei disbrighi (A)						
Periodo	Cantone	Cause pendenti del semestre precedente	Nuove richieste	Totale casi da trattare	Totale disbrighi	Cause pendenti
2° semestre 2024	TI	250	547	897	637	260

Informazioni dettagliate sui disbrighi (B)							
Soggetto della procedura (B)	Modo del disbrigo (I)						Totale
	Infesa ¹	Nezuna infesa ²	Proposta di giudizio accettata ³	Autorizzazione ad agire in caso di rifiuto della proposta di giudizio ⁴	Decisione ⁵	Altri ⁶	
Pigione iniziale	0	0	0	0	0	0	0
Aumento della pigione	22	12	0	0	0	34	34
Riduzione della pigione	4	2	1	0	0	7	7
Spese accessorie	13	6	0	0	0	19	19
Dedetta del contratto	36	23	0	0	0	59	59
Dedetta straordinaria ⁷	23	18	1	0	0	42	42
Protrazione della locazione	39	23	2	2	0	66	66
Domanda di pagamento ⁸	61	64	6	0	1	132	132
Diretti della cosa locata ⁹	44	26	1	0	0	71	71
Altri motivi ¹⁰	11	2	1	2	0	16	16
						191	191
Totale disbrighi	253	176	12	4	1	687	687
In %	39.7%	27.6%	1.9%	0.6%	0.2%	30.0%	100%

Mediazione (C)		
Disbrigo diretto in procedure di mediazione ¹¹	Di questo: Domanda d'approvazione dell'accordo ¹²	Di questo: Comunicazione del fallimento della mediazione ¹³
0	0	0

1 - 13 Il foglio informativo sulla relazione all'attività delle autorità di conciliazione paritetiche contiene informazioni dettagliate e spiegazioni aggiuntive.

L'attività delle autorità paritetiche di conciliazione
(Art. 200 cpv. 1 CPC; Controversie in materia di locazione e affitto di abitazioni e di locali commerciali)

Visione d'insieme delle cause pendenti e dei disbrighi (A)						
Periodo	Cantone	Cause pendenti del semestre precedente	Nuove richieste	Totale casi da trattare	Totale disbrighi	Cause pendenti
1° semestre 2025	TI	259	657	916	622	294

Soggetto della procedura (II)	Modo del disbrigo (I)						Totale
	Intesa ¹	Nessuna intesa ²	Proposta di decisione accettata ³	Autorizzazione ad agire in caso di rifiuto della proposta di decisione ⁴	Decisione ⁵	Altri ⁶	
Piglione iniziale	0	0	0	0	0	0	0
Aumento della piglione	18	12	1	0	0	0	31
Riduzione della piglione	8	9	3	1	0	0	21
Spese accessorie	29	1	1	0	0	0	31
Disdetta del contratto	54	24	0	0	2	0	80
Disdetta straordinaria ⁷	22	22	0	0	0	0	44
Prorogazione della locazione	35	21	2	0	0	0	58
Domanda di pagamento ⁸	41	61	9	0	2	0	113
Difetti della cosa locata ⁹	42	27	2	0	0	0	71
Altri motivi ¹⁰	12	4	0	0	2	0	18
						155	155
Totale disbrighi	261	181	18	1	6	155	622
In %	42.0%	29.1%	2.9%	0.2%	1.0%	24.9%	100%

Mediazione (C)		
Disbrigo diretto in procedure di mediazione ¹¹	Di questo:	
	Domanda d'approvazione dell'accordo ¹²	Comunicazione del fallimento della mediazione ¹³
0	0	0

1 - 13 Il foglio informativo sulla relazione all'attività delle autorità di conciliazione paritetiche contiene informazioni dettagliate e spiegazioni aggiuntive.

2. L'attività dell'Associazione nel 2025



2.1 Il lancio dell'iniziativa sulle pigioni – giugno 2025

Il 3 giugno 2025 l'ASI ha avviato la raccolta delle firme per l'iniziativa popolare «Si alla protezione contro le pigioni abusive (iniziativa sulle pigioni)». Nei mesi precedenti, più di 26 000 persone si erano già annunciate favorevoli alla firma. L'ASI ha raccolto negli anni il malcontento della popolazione che ha mostrato indignazione per le pigioni abusive e per il potere dei gruppi immobiliari. I fatti sono chiari: da 20 anni, le pigioni sono aumentate del 25% in Svizzera, anche se i tassi ipotecari hanno raggiunto i minimi storici e la legislazione attuale avrebbe dovuto portare a una diminuzione. Per questo, ogni mese, gli inquilini pagano in media 360 franchi di troppo. Questa spirale è alimentata dalle società immobiliari focalizzate sul reddito, in spregio alle norme legali. Per molte economie domestiche, la pigione è la voce di spesa più importante. L'iniziativa mira a sancire nella Costituzione il principio delle pigioni fondate sui costi: le pigioni dovranno basarsi sui costi effettivi dell'oggetto locato, con un reddito ragionevole per il locatore e non dovranno più essere orientate alla ricerca di profitto dei gruppi immobiliari.

Oggi gli inquilini devono contestare unilateralmente le pigioni troppo alte. Di fatto, molti non sanno come procedere o temono di ricevere una disdetta ritorsiva se dovessero contestare l'aumento. L'iniziativa garantisce dei controlli regolari e automatici per verificare che le pigioni siano conformi alla legge. È ormai noto che il mercato non riesce ad autoregolarsi. I grandi gruppi immobiliari fanno esplodere i prezzi dei terreni, con gravi conseguenze. Se le pigioni abusive non generano più dei redditi esorbitanti, la speculazione sui fondi troppo cari non varrà più la pena. Di conseguenza ci sarà più spazio per l'edilizia a prezzi accessibili, cooperativa e con utilità pubblica. Si potrà così costruire di nuovo per le persone, e non per il profitto.

A fine dicembre 2025 le firme raccolte (ma non ancora vidimate) raggiungevano la soglia minima delle 100 000. Non ci dovrebbero essere quindi problemi nel depositarla entro fine 2026.

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

L'Assemblea nazionale dei delegati ASI si è tenuta il 25 ottobre 2025 in presenza dei delegati in rappresentanza delle 20 sezioni.

I membri di comitato ASI/SM/ASLOCA rappresentanti della sezione ASI-SSI, la segretaria generale avv. Céline Dellagana-Rabuffetti, e il Presidente Adriano Venuti, si sono nuovamente messi a disposizione e sono stati riconfermati.

Si segnala la sostituzione nel comitato dell'Associazione mantello di un membro: Pablo Blöchliger, presidente dell'ASI Ostschweiz, ha presentato le dimissioni; al suo posto è stata eletta Linda De Ventura, presidente dell'ASI Sciaffusa (dal 2023), che è pure consigliera nazionale dal 2.12.2024.

È incoraggiante la costante crescita dei membri dell'ASI: il numero di membri ASI all'1.1.2025 nelle 20 sezioni si è attestato a 239 200 soci, nel 2024 era a circa 233 000.

Il tema politico della giornata si è focalizzato quest'anno sul rapporto dell'ETH di Zurigo "Attività edilizia ed estromissione nelle grandi agglomerazioni svizzere", così come sull'iniziativa popolare contro le pigioni abusive e per l'introduzione di un controllo automatico delle pigioni, lanciata in giugno 2025.

2.3 L'attività dell'ASI/SSI

2.3.1 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 2025 si sono riuniti sia in forma digitale che in presenza, per continuare a facilitare la

partecipazione delle varie sezioni da tutta la Svizzera, ma anche in presenza per favorire gli scambi regionali e personali.

I contatti fra le sezioni regionali e cantonali dell'ASI sono proseguiti. Vi sono state delle conferenze delle sezioni (SEKO) in presenza a Berna: in marzo, giugno e novembre.

L'Associazione mantello ha inoltre organizzato nel 2025 a Berna due mezze giornate per lo scambio di conoscenze/casi/pratiche/usi e costumi tra i consulenti giuridici ASI. L'ASI/SSI tramite la segretaria ha partecipato alla prima.

L'assemblea generale dell'ASI/SSI si è svolta in presenza il 31 marzo a Giubiasco.

Anche durante il 2025 l'ASI/SSI ha promosso i corsi di formazione per curatori, in collaborazione con il Cantone, tenuti dalla segretaria cantonale in due serate nel corso di fine gennaio/inizio febbraio, in presenza.

Nel 2025 l'ASI/SSI ha nuovamente tenuto nel semestre invernale (novembre) il corso sul diritto di locazione per inquilini organizzato dal Cantone (Corsi per adulti).

A fine maggio 2025 l'ASI/SSI ha tenuto una conferenza presso la Società degli impiegati di commercio di Bellinzona (SIC), dove sono stati trattati i temi sulla modifica della pigione e sulle spese accessorie.

L'ASI-SSI è stata interpellata per alcune prese di posizione sul diritto di locazione per dei quotidiani ticinesi, talvolta pubblicati anche sui siti internet; vi sono state delle apparizioni sui canali di informazione, sia radiofonici che televisivi.

Il calcolatore della pigione su sito internet (<https://www.asi-infoalloggio.ch/calcolatore>) è stato molto sollecitato anche nel 2025, dove vi sono state ben due riduzioni del tasso, a marzo e a settembre. Ricordiamo che tramite il calcolatore, se vi è un diritto alla riduzione, c'è la possibilità di creare una lettera di richiesta di adeguamento, da stampare e poi inviare per posta al locatore.

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

Nel 2025 le consulenze sono state effettuate nei 4 uffici, oltre alla sede distaccata di Biasca, presso l'UNIA, previo appuntamento, di persona e su richiesta anche per telefono. Si è constatata una costante richiesta di consulenza da parte dei soci.

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

Udienze Uffici / Sezione	Ufficio di conciliazione in materia di locazione	Pretura
Massagno	75	18
Bellinzona	27	2
Balerna	21	4
Locarno	37	12

Le consulenti dell'ASI/SSI hanno pertanto complessivamente presenziato a ben 160 udienze presso gli UC e 36 in Pretura.

Teniamo a ribadire nuovamente che le cifre sull'attività di accompagnamento di cui sopra non possono essere messe a confronto con quelle degli anni precedenti, per il fatto che i numeri riportano unicamente le effettive partecipazioni alle udienze. Non viene però tenuto conto delle molte istanze e/o petizioni inoltrate durante l'anno che non hanno portato per vari motivi ad una effettiva partecipazione presso le Autorità: uno tra i tanti potrebbe essere se le parti dopo l'introduzione dell'atto di causa (necessario per salvaguardare un termine di prescrizione o perenzione) riescono nel frattempo a concordare una soluzione e la pratica viene conclusa in via extragiudiziaria e si stralcia la pratica.

La maggior parte delle richieste di assistenza concernono i difetti nell'appartamento o le riduzioni, sia per il tasso ipotecario di riferimento che per cantiere; seguono i casi di contestazione dei conguagli, la

ricerca del subentrante, i danni a fine locazione e le pratiche legate alla disdetta dell'inquilino o del locatore.

In particolare, l'ufficio di Massagno ha trattato varie richieste riguardo al fenomeno delle cosiddette disdette-vendita: (parte o) interi palazzi, finora perlopiù di proprietà di casse pensioni o fondi di investimento, messi in vendita a ditte che poi trasformano in molti casi gli appartamenti in proprietà per piani e li rivendono a terzi, dopo aver effettuato solo una minima manutenzione di facciata. Gli inquilini residenti si sono visti proporre l'acquisto con qualche agevolazione, ma a prezzi insostenibili per lo stato degli immobili. La situazione va espandendosi su tutta la regione ticinese.

2.3.3 L'attività di consulenza del Centro InfoAlloggio

Nel 2025 le telefonate pervenute al nostro servizio Centro InfoAlloggio sono state 2120, totalizzando una media di circa 192 contatti ogni mese. Il servizio è aperto 3 giorni alla settimana (ad eccezione delle 4 settimane all'anno durante le quali gli uffici sono chiusi) - da fine 2024 vi sono nuovi orari: 3 ore al lunedì e martedì e 2 ore al giovedì - e quindi per ogni giorno d'apertura il servizio ha ricevuto una media di circa 6 richieste all'ora. Si tratta per il 30% di soci, per la restante percentuale di non soci.

Si precisa che alcuni uffici regionali (n.b.: Massagno è aperto ogni pomeriggio, gli altri a giorni alterni), tentano nel possibile di offrire il servizio ai soci che chiamano fuori dagli orari del Centro, ciò che evidentemente concorre ad aumentare i numeri delle consulenze effettive del centro. Si pubblicizza comunque sempre l'offerta del Centro InfoAlloggio.

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

- difetti: 374
- disdetta per mora: 35
- subentrante: 173
- pretese danni: 180
- conteggi: 150
- riduzione della pigione: 120
- disdetta locatore: 80
- deposito garanzia: 80
- aumento pigione: 143
- disdetta inquilino: 230
- vari: 350

Il 2025 è stato per di più un anno abbastanza tranquillo per il centro InfoAlloggio. Gli anni scorsi si erano rilevate cifre più importanti. Tuttavia, la consulente rileva che vi è sempre una richiesta costante, così come i segretariati regionali che ricevono molte chiamate che poi inoltrano al centro. Ricordiamo che vi è una linea attiva e quindi se si trova la linea occupata, consigliamo di ritentare dopo qualche momento. Il fatto che si sia ampliata la fascia d'apertura nei giorni di lunedì e martedì anche sul mezzogiorno, l'utenza ha pure la possibilità di raggiungere il Centro durante la pausa pranzo.

2.3.4 Breve valutazione delle consulenze ASI-SSI e InfoAlloggio

Incrociando i dati delle sezioni ASI-SSI illustrati nei due titoli precedenti (2.2.2 e 2.2.3) con quelli delle attività degli uffici di conciliazione ticinesi del 1° semestre 2025 (pag. 6 + 10 sopra), possiamo fare qualche considerazione.

Non tutte le pratiche trattate dalle consulenti finiscono in discussione davanti all'autorità conciliativa, e questo per vari motivi: i soci a volte vogliono unicamente essere informati sui loro diritti e doveri riguardo alla loro situazione; oppure nonostante vi siano le possibilità per far valere i propri diritti, se

bisogna poi portare la questione in tribunale la parte inquilina non vuole avviare un procedimento, a volte anche solo perché la via giuridica presenta dei costi – anche se all’ufficio di conciliazione non vengono rimosse le spese di causa (ma a volte la questione non viene purtroppo evasa a quello stadio).

Un altro motivo è quello che a volte, con l’aiuto dell’ASI-SSI la parte locatrice riconosce (anche solo parzialmente) il diritto vantato dalla parte inquilina e quindi una vertenza giuridica risulta superflua.

Vi sono poi anche le differenze di cultura da tener presente al momento del confronto delle statistiche riportate nelle tabelle (pag. 7/8 sopra) riguardo alle attività degli uffici di conciliazione svizzeri con i numeri ticinesi (pag. 9/10 sopra). In alcuni cantoni la parte inquilina è particolarmente attenta ai propri diritti e vi è un’attitudine più sentita nel far valere i propri diritti dinanzi alle autorità.

2.4 La situazione dei soci

L’anno 2025 ha avuto una lieve diminuzione dei soci, di 92 unità, pari in percentuale a – 1,4%, andando ad attestarsi a 6’676. Tutte e quattro le regioni hanno riscontrato un mutamento. Se confrontiamo il 2025 con il 2022 – l’anno in cui l’ASI-SSI aveva riscontrato l’ultima perdita di soci - la situazione era quasi identica per la regione di Lugano, mentre la regione di Bellinzona ha avuto la maggiore perdita, al contrario le regioni del Mendrisiotto e di Locarno erano stabili. L’andamento generale non desta preoccupazioni, la perdita può essere addotta con delle disdette di soci di lunga data che disdicono (non sempre) quando si trasferiscono in case di cura oppure gli eredi comunicano l’annullamento. Rileviamo che oggi vi sono sempre meno adesioni atte unicamente a sostenere la causa inquilina. La fluttuazione rimane comunque una costante nell’andamento riscontrato negli anni dall’associazione.

2.5 La situazione finanziaria 2025

Quest’anno il conto economico e il bilancio si sono chiusi con una perdita. Per i dati puntuali del conto economico e gli ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata, in particolare alla tabella. Il consuntivo 2025 si chiude con una lieve perdita di Fr. 12’625.20.

3. Commento generale

L’anno 2025 è stato caratterizzato da una lieve fluttuazione di soci, che si ritiene passeggera, avendo gli anni scorsi avuto dei leggeri aumenti, per cui la situazione si ritiene sia stabile.

A livello contabile si è registrato una lieve perdita. Bisogna però comunque tenere presente che l’andamento è caratterizzato anche dalle prestazioni fatturate alle protezioni giuridiche, le quali vengono fatturate solo alla conclusione della pratica e non alla fine dell’anno contabile, ci potrebbero essere delle contabilizzazioni in un anno che si riferiscono a prestazioni effettuate nell’anno precedente. Vi è stato inoltre il riconoscimento anche per quest’anno del rincaro ai dipendenti ASI-SSI.

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. Le quote annuali sono state leggermente aumentate dal 2023 e questo dovrebbe portare a dei benefici negli anni futuri.

A richiesta, l’ASI continua a offrire regionalmente anche delle consulenze telefoniche rispetto a solo quelle di persona. L’approccio personale è così mantenuto. Il contatto di persona è però ancora apprezzato e le consulenze di persona sono comunque apprezzate, anche soprattutto per l’utenza che non è avvezza all’utilizzo della posta elettronica e preferisce parlare direttamente con i consulenti ASI-SSI.

La votazione di novembre 2024 sui primi due referendum, che ha respinto i due attacchi al diritto di locazione ha aperto le porte alla decisione di marzo 2025 di archiviare la terza iniziativa Egloff, di cui l'ASI non può che rallegrarsi. L'ASI rimane all'erta e pronta a lanciare un ulteriore referendum sulla quarta iniziativa in discussione, oltre a raccogliere le firme per la nuova iniziativa sulle pigioni lanciata in giugno per salvaguardare gli interessi degli inquilini.

Avv. Céline Dellagana-Rabuffetti
Segretaria generale ASI/SSI