

INQUILINI UNITI

Numero 154/2017
Pubblicazione trimestrale
www.asi-infoalloggio.ch

In questo
numero:

No, onorevole Beltraminelli, così non va

- La riconsegna dell'appartamento
- Politica dell'alloggio a Lugano
- I Diritti dell'inquilino non si smantellano

Editoriale

Facciamo un po' di cronistoria: correva l'anno 2010 quando il Consiglio di Stato licenziava il suo messaggio che chiedeva di elaborare un piano cantonale a sostegno dell'alloggio a pigione moderata (PCA). Nell'ottobre del 2012 La Planidea SA, incaricata del mandato licenziava uno studio preliminare che sulla scorta di un'indagine sul mercato dell'alloggio cantonale, delineava obiettivi, possibili misure d'intervento e i passi successivi da intraprendere. Questo primo documento veniva ufficialmente presentato, con giusto vanto, in novembre. L'ASI aveva valutato con fiduciosa speranza questa prima fase e atteso la conclusione di quella successiva che avrebbe portato alla definitiva stesura del documento. Il silenzio che ne era seguito aveva spronato l'ASI a chiedere ripetutamente all'on. Beltraminelli cosa ne era delle belle e buone intenzioni sbandierate. Finalmente il 30 aprile 2015 veniva messo in consultazione il

progetto di PCA. L'ASI aveva inoltrato le sue osservazioni e in ottobre si era incontrata, dopo esplicita richiesta, con il direttore del DSS ed aveva avuto modo di ribadire le sue valutazioni critiche sulle proposte concrete d'intervento nonché sulle risorse allocate al PCA. Dopo nuovi solleciti, nel luglio 2016, finalmente siamo stati informati che il PCA entro metà settembre 2016 sarebbe stato adottato dal Consiglio di Stato entro fine 2016 sottoposto al Gran Consiglio per la sua concretizzazione.

Di nuovo abbiamo atteso, sollecitando, senza ricevere risposta in dicembre 2016 e poi in giugno e ottobre quest'anno, e finalmente il 10 novembre il DSS ci risponde ammettendo che "vi sono effettivamente stati alcuni rallentamenti... vi confermiamo che è intento del CdS concretizzare il PCA durante il quadriennio 2016-2019". No, on. Beltraminelli, questa affermazione non può soddisfarci, anzi al contrario ci allarma, perché lascia

intendere che non c'è la minima previsione su come procedere e, peggio, suggerisce che non c'è nessuna volontà di dare risposte concrete e in tempi ragionevoli a tanti cittadini, che, le ricordiamo, faticano a far quadrare il bilancio. L'anno scorso 8000 cittadini sono stati presi a carico dall'assistenza sociale, 900 in più dell'anno precedente. 1'100 di questi erano persone con un lavoro, ma che non raggiungevano il minimo vitale. La Città di Lugano spende, cumulativamente al Cantone 27 milioni l'anno in assistenza sociale. Anche lo studio sulla povertà, voluto dalla Confederazione, afferma che una delle cause di povertà sono le eccessive spese per l'alloggio. Quando vogliamo dare risposte concrete a questi cittadini, quando vogliamo toglierli dagli aiuti sociali, offrendo loro alloggi a pigione moderata? Non alla fine del quadriennio, on. Beltraminelli, subito.

Il deposito di garanzia e l'assicurazione

Vi presentiamo una breve carrellata di domande che frequentemente vengono poste al nostro centro infoalloggio.

Sono in procinto di sottoscrivere un nuovo contratto di locazione, il locatore mi ha chiesto il versamento del

deposito di garanzia in contanti al momento della firma, è corretto questo modo di agire?

In via generale, se è stato convenuto il versamento in contanti del deposito della garanzia, quest'ultima deve essere obbligatoriamente depositata su un conto vincolato presso una banca. Pertanto, se vi è stato richiesto di portare i con-

tanti, innanzitutto fatevi rilasciare una ricevuta della ricezione dei soldi e poi assicuratevi che l'importo venga versato su un conto bancario vincolato a voi intestato.

È da due anni che abito in questo appartamento e, nonostante fosse stato scritto sul contratto, non ho mai versato il deposito di garanzia. Succede qualcosa?

Attenzione, il mancato versamento del deposito di garanzia, può portare alla disdetta del contratto di locazione. In particolare il locatore può disdire il contratto in via straordinaria (ossia non rispettando le scadenze contrattuali); alcuni autori ritengono che per la disdetta basti il preavviso di soli 30 giorni per la fine del mese,

dopo l'invio da parte del locatore di una lettera di diffida, che non ha sortito alcun effetto.



Ho chiesto al locatore di poter utilizzare una garanzia assicurativa al posto di versare in contanti il deposito di garanzia. Lui non accetta questa soluzione, può farlo?

Sì, il locatore può pretendere il versamento del deposito di garanzia in denaro; è tuttavia possibile scegliere un altro tipo di garanzia, a condizione che vi sia l'accordo di entrambe le parti (inquilino e locatore).

MEMORANDUM

Attualmente si sta diffondendo, in sostituzione del versamento in denaro, la stipula di polizze assicurative. La più diffusa è Swisscaution, tuttavia anche numerose altre compagnie assicurative offrono la medesima prestazione. Grazie a queste polizze, l'assicurazione garantisce al locatore la messa a disposizione dell'ammontare del deposito di garanzia, previsto per i locali ad uso abitativo, in massimo tre mensilità d'affitto. In questo modo l'inquilino non deve anticipare, all'inizio del contratto, l'importo. Per molti inquilini, ciò rappresenta l'unica possibilità per potersi accaparrare un appartamento. C'è tuttavia un rovescio della medaglia: l'inquilino ogni anno si trova a dovere riconoscere all'assicurazione un premio che si aggira sui Fr. 100.-- / Fr. 200.-- a dipendenza dell'ammontare della pigione. Nel caso in cui a fine locazione l'assicurazione dovesse versare al locatore parte o l'intera garanzia per eventuali danni, spese e/o pigioni non pagate, spetterà ovviamente all'inquilino rimborsare alla compagnia assicurazione la relativa somma.

Riceviamo tante segnalazioni dai nostri soci che riguardano problemi con vicini di casa rumorosi, irrispettosi, che utilizzano la lavatrice e il tumbler tardi la sera, ecc... Molti ci chiedono cosa poter fare.

Liti tra vicini, cosa fare?

Per la nostra Associazione è difficile intervenire direttamente, poiché quello che viene additato come vicino "rompiscatole" potrebbe essere a sua volta un inquilino. Per questo, per evitare possibili conflitti di interesse, noi non possiamo che limitarci a suggerire solo delle possibili soluzioni, come le seguenti:

- innanzitutto cercare di parlarsi, per valutare se si riesce a trovare una soluzione bonale, in modo da evitare che la situazione venga ingigantita e trascenda, arrivando ad attacchi verbali e/o addirittura a mettersi le mani addosso. Con un po' di buon senso e tolleranza, magari le cose si possono risolvere. Se, nonostante questo tentativo la situazione non migliora:

- segnarsi puntualmente per iscritto gli episodi di disturbo;

- scrivere al proprietario segnalando questi episodi e chiedendo un suo intervento non appena possibile.

È giusto sottolineare come siamo confrontati con un vero e proprio difetto dell'ente locato, che ci impedisce di poterlo utilizzare in modo indisturbato, solo se i rumori superano la soglia della normale tollerabilità (trattasi pertanto di casi gravi, per esempio vicini che ci impediscono addirittura di dormire).

L'art. 259a e ss CO prevede che in caso di difetti è possibile chiedere anche la riduzione della pigione. Sarà da valutare nel caso concreto, se è possibile domandarla e soprattutto stabilirne l'ammontare.

La riduzione della pigione è dovuta dalla prima segnalazione al proprietario sino alla risoluzione del problema. Spesso è brutto dirlo, la problematica si risolve con l'uscita dall'appartamento del "disturbatore" o addirittura è l'inquilino stesso che subisce le molestie a scegliere di andarsene.



MEMORANDUM

L'art. 259a CO prevede che se sopravvengono difetti alla cosa locata, il conduttore può esigere tra l'altro dal locatore:

- l'eliminazione del difetto;
- una riduzione proporzionale del corrispettivo.

Il successivo art. 259d CO dispone che *"Se il difetto pregiudica o diminuisce l'idoneità della cosa all'uso cui è destinata, il conduttore può pretendere una riduzione proporzionale del corrispettivo a partire dal momento in cui il locatore ha avuto conoscenza del difetto fino all'eliminazione del medesimo."*

In altre parole, in presenza di un difetto dell'ente locato (sia esso un appartamento, un garage o un locale commerciale) l'inquilino può pretendere il ripristino e nello stesso tempo, a seconda della limitazione che ha nel suo utilizzo può chiedere la riduzione della pigione. Attenzione però la diminuzione della pigione può essere chiesta solo dal momento in cui il locatore è informato dell'esistenza del difetto. Per evitare brutte sorprese e quindi correre il rischio di perdere questo diritto, ricordatevi di informare il padrone di casa per iscritto (meglio se per lettera raccomandata) immediatamente quando sorge un problema nell'utilizzo dell'ente locato e ovviamente chiedere contestualmente la sua sistemazione.

La riconsegna dell'appartamento

1. Come devo lasciare l'appartamento al momento della riconsegna?

Le nostre consulenti si sentono spesso porgere questa domanda e in poche parole la risposta può essere così riassunta: pulito e in ordine.

Cos'altro fare?

- i buchi nel muro fatti per appendere per esempio dei quadri devono essere stuccati;

- nel caso in cui le pareti (consegnate bianche) fossero state tinte di un altro colore, è necessario riportarle al colore originale, ossia il bianco.

- controllare di aver provveduto a fare la piccola manutenzione a carico dell'inquilino e quindi, per esempio, sostituire il filtro della cappa aspirante.

- nel caso in cui fossero state fatte delle trasformazioni all'appartamento senza l'accordo del proprietario, per esempio anche solo la posa di canaline per mettere i cavi del pc, è necessario toglierle, in modo da ripristinare i locali così come erano all'inizio.

2. Quando devo lasciare l'appartamento?

L'inquilino deve riconsegnare l'appartamento (chiavi comprese) al più tardi l'ultimo giorno del contratto di locazione. Nel caso in cui cada in un giorno festivo, la riconsegna avverrà il primo giorno feriale utile.

Controllate in ogni caso le condizioni allegate al vostro contratto, in cui la maggior parte delle volte è specificato in modo più preciso il momento della riconsegna.

3. Il verbale di riconsegna

Nel momento in cui l'inquilino restituisce l'ente locato, usualmente, alla presenza del proprietario e/o di un suo rappresentante viene steso un verbale, dove le parti indicano in quale stato si trovano i locali e quindi se vi sono danni, rispettivamente se la pulizia è completa.

Molte volte, per prevenire il sorgere di possibili incomprensioni, su quelli che, per esempio, il locatore ritiene danni e invece trattasi di normale usura, viene chiesta la presenza del perito comunale degli immobili locativi. È quest'ultimo pertanto che si prende in carico la stesura del verbale e sarà lui a descrivere quelli che possono essere considerati dei danni, rispettivamente controllerà se l'appartamento è pulito e in ordine.

Il verbale viene usualmente sottoscritto da entrambe le parti presenti (locatore e conduttore).

Tuttavia vi è da far attenzione: in molti verbali già prestampati viene infatti riservata una parte per eventuali danni che l'inquilino si dice disposto a riconoscere e a sistemare a proprie spese. Il nostro consiglio è in ogni caso di riflettere e di astenersi dal compilare questa parte; in caso contrario potreste correre il rischio di assumervi dei costi che non vi spettano.

ATTENZIONE!

Purtroppo l'ASI perde molti soci che cambiano indirizzo senza comunicarlo. Non dimenticate di avvertirci quando traslocate e informateci del nuovo recapito, in modo che possiamo continuare a inviarvi il nostro giornalino!

MEMORANDUM

In linea generale, alla scadenza ordinaria del contratto di locazione, il ritinteggiamento dell'appartamento è a carico del proprietario, fatto salvo, come detto l'eventuale dovere di riportare bianche delle pareti colorate. Capita alcune volte di leggere nel contratto una clausola che impone all'inquilino di riconsegnare l'appartamento tinteggiato a nuovo.

Fate attenzione, trattasi senza dubbio un onere eccessivo per l'inquilino, pensateci pertanto bene prima di firmare un contratto che impone questo obbligo.

Il 16 novembre 2015, il consiglio comunale di Lugano (CC) si pronunciava per una politica attiva di promozione dell'alloggio a pigione sostenibile e stanziava 10 milioni di franchi. Dava seguito in tal modo all'iniziativa popolare "Per abitazioni accessibili a tutti" sostenuta anche dall'ASI. Tempo indicato per avviare la nuova politica: due anni. Il tempo è scaduto ed è quindi il momento di fare il punto con la municipale Cristina Zanini Barzaghi, cui è stato affidato questo "cantiere". La ringraziamo per avere risposto alle nostre quattro domande.

D1 Il piano cantonale dell'alloggio, in consultazione nel 2015, prospettava un sostegno concreto ai comuni attivi nella promozione dell'alloggio a pigione moderata. Non ci sembra che il Cantone abbia deciso in merito. Lugano intende sollecitarlo?

Il Cantone attualmente sembra piuttosto latitante su questo tema. L'alloggio è un tema trasversale, che tocca la socialità, la pianificazione del territorio, l'economia e le finanze. Ad oggi il referente è il DSS, ma diversi dipartimenti dovrebbero occuparsene in modo coordinato. Solleciteremo il Cantone ad attivarsi maggiormente, una volta chiariti meglio i nostri indirizzi.

D2 Il CC aveva risolto che "Il programma, gli strumenti e le misure per l'avvio della promozione di alloggi e locali di attività a pigione moderata sono adottati al più tardi entro due anni". A che punto siamo oggi?

Dopo la decisione del consiglio comunale, il Municipio si è attivato subito designando un gruppo di lavoro interdicasteriale (pianificazione, edilizia, giuridico e finanze, socialità). Il dicastero immobili è capofila dal 2017). Una prima bozza di programma è stata presentata al Municipio la scorsa estate. Prime misure: sostegno alla creazione di un segretariato italofono dell'associazione delle cooperative svizzere; analisi dell'offerta di alloggi pubblici in città; ipotesi per i primi interventi in via Lambertenghi e via Industria, dove non occorre una

Politica dell'alloggio a Lugano

Intervista alla municipale Cristina Zanini Barzaghi

(Intervista raccolta da Martino Rossi, 22.11.17)

variante di PR. Miriamo ad alloggi con prezzi accessibili, ma di qualità: contiamo sulla migliore sensibilità di progettisti e realizzatori. Una vera politica a favore dell'alloggio si costruisce però in decenni di lavoro, come avvenuto oltralpe con le cooperative. In Ticino occorre anche un cambio di mentalità degli attori: popolazione, imprenditori, amministrazione. L'ente pubblico deve però dare il buon esempio.

D3 Per attuare il programma, il CC aveva conferito al Comune questo mandato: "Costituisce e/o partecipa a una o più Organizzazioni di utilità pubblica riconosciute ai sensi dell'art. 4, cpv. 2 e 3 della Legge sulla promozione dell'alloggio (legge federale). Quali scelte ha effettuato il Municipio?"

Da un punto di vista giuridico, vogliamo trovare una forma di ente autonomo efficace. Dai primi contatti sembra difficile partecipare a enti già esistenti. Presumibilmente dovremo quin-

di costituire un ente dedicato, come chiesto dall'iniziativa. Stiamo analizzando alcune varianti.

D4 La risoluzione del CC diceva anche: "Il Municipio è invitato a procedere rapidamente con le misure a medio e corto termine elencate nel capitolo 10 del presente rapporto". In particolare: "Utilizzare il terreno di via Lambertenghi 3 per alloggi a pigione moderata e piccole attività artigianali". È stato avviato questo progetto?

Sì, prevediamo di fare un concorso per il diritto di superficie al quale potranno partecipare solo enti di utilità pubblica riconosciuti. Stiamo affinando la migliore forma di messa a concorso, per ottenere alloggi a prezzi convenienti, di qualità e di rapida esecuzione. In questi due anni lo staff operativo ha raccolto oltralpe molte informazioni sulle possibili modalità operative, per scegliere le migliori per la nostra situazione.





La disdetta del posteggio

Art. 266e Camere mobiliate e posteggi

Nella locazione di camere mobiliate e di posteggi o analoghe installazioni locate separatamente, ciascuna delle parti può dare la disdetta con preavviso di due settimane per la fine di un mese di locazione.

La maggior parte delle volte, per non dire sempre, assieme all'appartamento si prende in locazione anche un posto auto e/o un garage. In questo caso, se il parcheggio non è incluso nel contratto di locazione dell'appartamento, ma è stato concluso un accordo

separato, sarà da fare attenzione al termine di preavviso e alle scadenze previste per dare un'eventuale disdetta.

Se non è precisato nel contratto, varranno i termini dell'art. 266e CO sopra indicati, ossia sarà possibile dare disdetta ogni fine mese, con un preavviso solo di due settimane.

Molte volte tuttavia, è possibile trovare come preavviso di disdetta un periodo di 30 giorni per la fine del mese e/o o addirittura di 3 mesi, come per le abitazioni.

Fate attenzione poi alle scadenze, alcuni proprietari riproducono quelle del contratto di locazione dell'appartamento.

6



IL FATTO

La nostra giornata di studio



Siamo arrivati a 6! Il 26 ottobre 2017 a Bellinzona presso l'Auditorium di Banca Stato si è tenuta la sesta edizione della giornata di studio sul diritto della locazione, che viene organizzata ogni due anni dalla nostra Associazione.

È una giornata intera volta a portare all'attenzione dei partecipanti alcune tematiche interessanti su una materia, quale il diritto della locazione, la cui applicazione è fonte continua di divergenze tra inquilini e proprietari. È stato così possibile, grazie alla presenza di 5 relatori, che cogliamo l'occasione per ringraziare per la loro competenza e disponibilità, affrontare temi quali le sentenze più rile-

vanti nella giurisprudenza cantonale e federale, cosa si intende per locali commerciali e locali ad uso abitativo, migliorie ed aumenti, nonché le misure cautelari nel diritto della locazione. Il loro contributo è stato raccolto in un opuscolo, a disposizione degli interessati.

Non è stato solo un momento di studio e formazione, ma anche di discussione. C'è stata infatti la possibilità di aprire un dibattito tra gli esperti della materia e chi giornalmente si trova confrontato con i dubbi e i problemi per la sua corretta applicazione, ossia avvocati, fiduciari, membri degli Uffici di conciliazione e ovviamente noi. La partecipazione è stata numerosa, un centinaio di persone. La riuscita della giornata pertanto è stata garantita grazie anche alla presenza di così tante persone.

Per questo riscontro, non possiamo che essere ancora più spronati ad andare avanti e prepararci a organizzare una nuova giornata di studio. Arriverci al 2019.

Con le spese per le casse malati, i costi degli affitti sono quelli che pesano maggiormente sulle finanze di molte economie domestiche. Ciò nonostante le lobby immobiliari non guardano in faccia a nessuno e fanno di tutto per ridurre i già ridotti diritti degli inquilini. Lo stanno facendo nel parlamento federale tramite una serie di atti parlamentari volti a smantellare il diritto di locazione e, concretamente, a indebolire la protezione degli inquilini. Eppure nonostante un certo aumento degli alloggi vuoti e della crescita delle nuove costruzioni, nelle città e agglomerati (anche della Svizzera italiana) le pigioni rimangono troppo elevate e in alcuni casi inaccessibili a famiglie e persone con redditi medio-bassi, magari costretti a trasferirsi altrove per trovare un alloggio a pigione accessibile. Ne sanno qualcosa quegli inquilini che cambiano appartamento e che si trovano confrontati con pigioni che aumentano in maniera eccessiva e ingiustificata al cambio di conduttore. In proposito vale la pena ricordare che lo scorso anno il parlamento ha addirittura affossato la richiesta di maggiore trasparenza sulle pigioni tramite l'introduzione del formulario ufficiale. Per migliorare questa situazione come Associazione svizzera degli inquilini abbiamo lanciato un'iniziativa "per

I diritti degli inquilini non si smantellano!

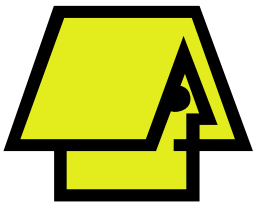


di Marina Carobbio Guscetti, consigliera nazionale e vicepresidente dell'Associazione svizzera degli inquilini

alloggi a pigione accessibili" depositata con successo lo scorso anno e che sarà trattata prossimamente da governo e parlamento. Ma abbiamo anche deciso di opporci con forza se le proposte che porteranno a un peggioramento della situazione

degli inquilini, oggi portate avanti dagli ambienti immobiliari, saranno approvate dal parlamento. Lo faremo con azioni d'informazione e coinvolgimento della popolazione ma anche, se necessario, ricorrendo al referendum.





INQUILINI UNITI



REDAZIONE E PUBBLICITÀ

Associazione Svizzera Inquilini
Federazione della Svizzera italiana
Segretariato generale
Via Stazio 2, 6900 Massagno
E-mail: federazione@asi-infoalloggio.ch

HANNO COLLABORATO A QUESTO NUMERO

Valentina Vigezzi Colombo (Redattrice responsabile), Elena Fiscalini, Marina Carobbio Guscetti, Corrado Mordasini, Martino Rossi.

STAMPA

Tipo Offset, Aurora SA, Via Sonvico 11,
6952 Canobbio

SEZIONE DI BELLINZONA E VALLI

Viale Stazione 31A, 6500 Bellinzona
A Biasca si riceve su appuntamento
Appuntamenti: telefonare
lunedì dalle 09.00 alle 11.30
martedì dalle 15.00 alle 19.00
giovedì dalle 09.00-11.30 e 14.00-17.00
Tel.: 091 825 71 72 / Fax 091 825 71 56
E-mail: asibellinzona@bluewin.ch
ccp 65-949-3

UFFICIO DI LOCARNO

Via ai Saleggi 11, 6600 Locarno
Appuntamenti: telefonare
lunedì dalle 14.00 alle 17.00
mercoledì dalle 08.30 alle 11.30
venerdì dalle 13.30 alle 16.30
Tel.: 091 752 11 22 / Fax 091 751 16 37
E-mail: locarno@asi-infoalloggio.ch
ccp 65-6841-1

UFFICIO DI LUGANO

Via Stazio 2, 6900 Massagno
Appuntamenti: telefonare
da lunedì a venerdì dalle 14.30 alle 16.30
Tel.: 091 966 25 02 / Fax 091 967 51 45
E-mail: massagno@asi-infoalloggio.ch
ccp 69-3578-6

UFFICIO DEL MENDRISIOTTO

Via Favre 10, 6828 Balerna
Appuntamenti: telefonare
lunedì e venerdì dalle 13.30 alle 16.00
mercoledì dalle 8.30 alle 11.30
Tel.: 091 683 40 67 / Fax 091 682 02 06
E-mail: balerna@asi-infoalloggio.ch
ccp 65-261731-7

Per brevi domande potete contattare il centro

INFOALLOGGIO

aperto il lunedì, martedì, giovedì e venerdì dalle 10
alle 12 telefonando al numero 091 966 82 72

www.asi-infoalloggio.ch

L'Associazione svizzera inquilini augura

*Buon Natale
Felice Anno Nuovo*

e comunica che gli uffici
rimarranno chiusi da sabato 23 dicembre 2017
sino a sabato 6 gennaio 2018.