



ASSOCIAZIONE SVIZZERA INQUILINI

Sezione della Svizzera Italiana

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, 16 agosto 2021

Assemblea generale

Rapporto d'attività ASI/SSI 2020

Un anno difficile

Il 2020 sarà ricordato per essere stato dominato dagli effetti sconvolgenti causati dalla pandemia di Covid19. Abbiamo vissuto momenti surreali con città e strade quasi deserti e l'intera popolazione chiusa in casa. Molti si saranno resi conto di quanto sia importante poter vivere in spazi comodi e ben disposti. Uno studio dell'Ufficio di statistica pubblicato nel 2015 rileva che in Ticino «vi è una maggioranza di inquilini (il 53,4%), mentre chi è proprietario (il 38,7%) lo è sei volte su dieci della casa e solo quattro volte su dieci» unicamente dell'appartamento.

Ma la cosa più significativa è che chi vive in affitto ha a disposizione minore spazio rispetto a chi è proprietario dell'abitazione in cui vive. «In media, da un'abitazione di 3 locali con 85,5 m² occupata dagli inquilini, si passa a dei 4 locali di 108 m² per i proprietari della sola abitazione e a dei 4,6 locali di 131 m² per i proprietari della casa».

Questi pochi e semplici dati ci fanno facilmente capire che le inquiline e gli inquilini hanno maggiormente subito le misure di confinamento attuate nel corso della primavera 2020.

Anche gli inquilini commerciali sono stati pesantemente colpiti dalla pandemia. La chiusura forzata di quasi tutte le attività è stato un duro colpo per loro, impossibilitati a lavorare e quindi in difficoltà con il pagamento delle spese fisse tra le quali una parte prevalente è costituita dalla pigione.

Abbiamo cercato soluzioni concordate con il Consiglio di Stato, ma questo è rimasto sordo ai nostri appelli.

Con il 2020, si conclude anche il mio secondo anno di presidenza dell'ASI-SSI. Se lo vorrete, sarò contento di continuare questa esperienza impegnativa ma arricchente.

Ringrazio il resto del Comitato con il quale spero di poter continuare a lavorare ma soprattutto ringrazio le consulenti, le segretarie e il segretario per tutto il lavoro svolto. Malgrado la pandemia e la difficile organizzazione degli uffici tra lavoro in presenza e telelavoro, sono riusciti a restare vicini ai nostri soci in maniera eccellente!

Adriano Venuti, presidente ASI/SSI

L'ASI: un valido punto di riferimento per molti inquilini

Durante il mio 1° anno di attività quale segretaria generale dell'Associazione Svizzera Inquilini-Sezione della Svizzera Italiana (ASI/SSI) ho potuto constatare di persona il valido contributo che la nostra Associazione di categoria offre ai membri, tramite le consulenze e l'accompagnamento dinanzi gli uffici di conciliazione e in Pretura, e agli utenti del Ticino, tramite i servizi del Centro Infoalloggio, nonché l'impegno nel perseguire una valida politica a tutela dell'alloggio e degli spazi commerciali.

Non è stato scontato integrarsi nella nuova sfida professionale proprio durante la fase finale dell'iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili", terminata con un risultato negativo ma accolta in molte città e regioni, ciò fa ben sperare per le future azioni.

Durante la pandemia le abituali attività della segretaria generale si sono svolte, per quanto possibile, in forma digitale, con la necessità di procrastinarne alcune. Lo svolgimento di attività in forma digitale, inizialmente sconosciuta alla maggior parte, è divenuta sempre più una normalità. Per un'Associazione attiva sull'intero territorio cantonale e nazionale questo potrebbe rivelarsi un beneficio in futuro.

Invece, il principale compito dell'ASI, la consulenza giuridica agli inquilini, è stata solo provvisoriamente limitata con la sostituzione delle consulenze telefoniche a quelle in presenza.

Quello che la pandemia non ha cambiato è la necessità di mettere in atto strumenti giuridici efficaci che mirano a sostenere i diritti degli inquilini, soprattutto, per effetti delle chiusure decretate, per gli inquilini commerciali. E soprattutto in Ticino, vista la mancanza di un accordo cantonale. La disponibilità del più forte, ossia del locatore, nel venire incontro alle lecite e comprensibili richieste della parte debole, gli inquilini, è stata scarsa. Dopo il rifiuto delle camere federali a fine dicembre di trovare una soluzione a livello svizzero, il diritto di locazione ha subito un ennesimo insuccesso.

Vi sono però altri risultati che fanno ben sperare: la camera alta ha respinto, sempre in dicembre, l'entrata in materia di alcune iniziative della lobby immobiliare tendenti ad abolire ulteriormente i diritti degli inquilini.

Rinnovo pertanto anche quest'anno il mio augurio affinché il 2021 sia improntato sul rispetto dei diritti degli inquilini, in particolare con l'accettazione nella votazione del prossimo 26 settembre 2021 dell'introduzione dell'obbligatorietà del modulo ufficiale a inizio locazione. Il mercato dell'alloggio guadagnerà maggiore trasparenza e correttezza.

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 dell'alloggio

L'anno 2020 è stato caratterizzato da poche tematiche specifiche sulla politica dell'alloggio. I temi sono stati tuttavia di rilevanza notevole: il voto sull'iniziativa popolare "Più abitazioni a prezzi accessibili" e la discussione della legge COVID-19 sulle pigioni commerciali, purtroppo bocciata in parlamento in dicembre.

Iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili"

Il 9 febbraio 2020 si è votato sull'iniziativa popolare "Più abitazioni a prezzi accessibili" promossa nel 2015 da un comitato composto dalla nostra Associazione, dalla Federazione delle cooperative abitative svizzere, dall'Unione sindacale svizzera USS, dal Partito Socialista Svizzero PSS, dalla Gioventù Socialista Svizzera GISO e dal Partito dei Verdi svizzeri.

Il 42% dei votanti si è espresso a favore di un maggior numero di abitazioni a prezzi accessibili, e numerose città, comuni e cantoni (Basilea, Ginevra, Giura, Neuchâtel, Vaud) hanno accolto l'iniziativa, ciò che dimostra che gran parte della popolazione svizzera ritiene necessario intervenire e sostiene provvedimenti più incisivi per un maggior numero di abitazioni a prezzi accessibili.

Diminuzione del tasso di riferimento all'1,25 %

Il 3 marzo 2020 il tasso ipotecario di riferimento è sceso dall'1,5% all'1,25% (l'ultima modifica era avvenuta il 2 giugno 2017). Si tratta del tasso più basso mai registrato. La diminuzione di un quarto di punto percentuale dovrebbe avere, come conseguenza, una proporzionale diminuzione delle pigioni, calcolata a livello svizzero a circa un miliardo di franchi. Dal 2009 vi sono state complessivamente nove diminuzioni del tasso ipotecario di riferimento e le pigioni avrebbero dovuto diminuire di circa 8,5 miliardi di franchi. In realtà invece le pigioni non fanno altro che aumentare. L'ASI invita la popolazione a chiedere la diminuzione, affinché le economie domestiche possano risparmiare molte centinaia di franchi ogni anno.

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

- Il 28 febbraio 2020 il Consiglio federale ha decretato una "situazione particolare" e ha vietato le manifestazioni con più di 1'000 persone;
- Il 13 marzo il Consiglio federale ha inasprito i provvedimenti contro il COVID-19 e ha vietato le manifestazioni con più di 100 persone, ha

limitato a 50 persone le ammissioni nei ristoranti/bar/discoteche e sospeso le lezioni in classe fino al 4 aprile;

- Il 16 marzo sono stati decretati la “situazione straordinaria” e il semi-confinamento, con divieto di manifestazioni private e pubbliche di più di 10 persone e chiusura di quasi tutti gli stabilimenti aperti al pubblico;
- Il 17 marzo l’ASI ha inviato una lettera al Consiglio federale chiedendo di sospendere, mediante decreto federale urgente, tutti i termini che avrebbero potuto pregiudicare i diritti di inquilini abitativi e commerciali;
- Il 19 marzo l’ASI ha inviato una seconda lettera al Consiglio federale con rivendicazioni più precise sui traslochi, sulla sospensione delle espulsioni e dei termini di pagamento delle pigioni e sulle pigioni dei locali commerciali;
- Il 23 marzo l’ASI ha pubblicato un parere giuridico sulle pigioni commerciali, secondo cui gli inquilini sono interamente o parzialmente dispensati dall’obbligo di pagare la pigione finché è vietato esercitare l’attività commerciale per la quale gli spazi sono stati locati;
- Il 24 marzo il consigliere federale Parmelin ha incontrato una prima volta rappresentanti di inquilini e locatori; lo stesso giorno il Consiglio federale ha creato la task force “Diritto della locazione e crisi Corona”, poi rinominata il 28 marzo “Gruppo di lavoro sulle pigioni commerciali”;
- Il 25 marzo la task force (oltre 30 partecipanti) si è riunita la prima volta;
- Il 27 marzo il Consiglio federale ha comunicato che i traslochi e i cambiamenti d’abitazione avrebbero potuto svolgersi come in tempi normali;
- Il 29 marzo l’ASI ha inviato le proprie domande di negoziazione in vista della riunione della task force del giorno seguente;
- Dal 30 marzo, dopo la seconda riunione della task force, vi è stata una presa di contatto con le associazioni commerciali sul tema pigioni commerciali;
- Dal 2 aprile si è iniziato a parlare di possibili trattative a livello cantonale. Il 6 aprile è stato pubblicato il primo accordo cantonale nel Canton Ginevra, cui sono seguiti gli accordi di Vaud, Neuchâtel, Friburgo, Basilea Città, Soletta e Basilea Campagna;
- L’8 aprile il Consiglio federale ha deciso di non intraprendere nulla se non un monitoraggio nel settore delle pigioni commerciali. La task force è stata trasformata in un gruppo di accompagnamento del monitoraggio;
- Nel corso della sessione straordinaria primaverile, entrambe le commissioni parlamentari dell’economia e dei tributi hanno avanzato alcune proposte concrete a favore di chi aveva dovuto chiudere l’attività commerciale a seguito delle ordinanze COVID. Le proposte non hanno ricevuto l’appoggio necessario;

- Nel corso della sessione estiva il Consiglio nazionale e il Consiglio degli stati hanno approvato due mozioni dello stesso tenore, che incaricavano il Consiglio federale di presentare una regolamentazione nel settore delle pigioni commerciali, basata sul principio del pagamento del 40% della pigione durante la chiusura forzata dell'attività, con la rinuncia dei locatori al 60% (cosiddetta legge sulle pigioni commerciali COVID-19).

L'ASI ha sostenuto questa soluzione legislativa che avrebbe evitato procedure giudiziarie lunghe e costose, pur ritenendole fattibili da un punto di vista giuridico.

Dopo la procedura di consultazione e l'esame da parte delle camere, il disegno di legge è stato definitivamente archiviato.

Cambio di prassi del TF sul calcolo del reddito netto per le pigioni

Il 16 novembre 2020 il Tribunale federale ha pubblicato una decisione, in cui modifica la precedente giurisprudenza sul calcolo del reddito netto (nel caso di specie si trattava di locali d'abitazione). È considerato non abusivo un reddito del 2% in più del tasso ipotecario di riferimento, a condizione che il tasso sia uguale o inferiore al 2%. Con il tasso ipotecario attuale dell'1,25%, finora il reddito netto poteva ammontare all'1,75%, mentre ora potrà essere del 3,25%. Quasi un reddito doppio rispetto alla precedente giurisprudenza. Il Tribunale federale sottolinea la particolarità della fattispecie: la locatrice era una cassa pensione e l'immobile in questione era finanziato tutto con fondi propri. Inoltre i tassi bancari attuali sono particolarmente bassi. Si teme però che questa nuova giurisprudenza possa portare a un innalzamento generale delle redditività ammissibili.

Lobby immobiliare bloccata nel tentativo di minacciare la protezione degli inquilini

Il 15 dicembre 2020 il Consiglio degli stati ha respinto tre iniziative della lobby immobiliare intese a peggiorare la situazione degli inquilini svizzeri (Feller, che voleva più che raddoppiare il reddito del capitale investito, e due iniziative di Nantermod, che volevano limitare fortemente la possibilità per gli inquilini di opporsi a pigioni abusive). Parallelamente il Consiglio degli stati si è espresso a favore di una revisione equilibrata del diritto di locazione.

1.2 La politica dell'alloggio in Canton Ticino

Il 10 aprile 2020 l'ASI-SSI ha tentato di intavolare una discussione con il Cantone, la CATEF (associazione di categoria dei proprietari immobiliari) e la SVIT-Ticino (associazione di categoria dei fiduciari immobiliari), per cercare di ovviare alle difficoltà nel pagare le pigioni degli inquilini commerciali che hanno subito limitazioni nelle loro attività. Si voleva prendere spunto dalle prime

esperienze positive in altri cantoni svizzeri. Sebbene le associazioni di categoria abbiano subito espresso un'apertura per le trattative, il Consiglio di Stato non ha reagito, rispondendo unicamente il 17 giugno dopo un sollecito e assumendo un atteggiamento attendista. A quel tempo si confidava ancora nell'adozione di una soluzione/compromesso a livello svizzero. La legge non ha poi raggiunto il consenso necessario e ad inizio dicembre è stata abbandonata.

Il 9 dicembre l'ASI-SSI ha quindi provveduto a sollecitare una nuova soluzione cantonale, anche sulla base degli accordi adottati negli altri cantoni, sempre senza esito.

Per quanto riguarda la nostra iniziativa sull'introduzione dell'obbligo di utilizzo del formulario ufficiale a inizio locazione, nel mese di giugno abbiamo preso conoscenza del testo conforme allestito dalla Commissione Costituzione e Leggi. In particolare il progetto fissava il tasso di sfritto all'1.5% sulla base dei dati USTAT, perché ci sia l'obbligo di uso del modulo. Carlo Lepori, membro del comitato d'iniziativa e membro della Commissione parlamentare, ha redatto un rapporto di minoranza, con emendamenti del testo conforme, per limitare il calcolo dello sfritto ad una determinata tipologia, ossia ai soli appartamenti vuoti offerti in locazione (dato non estrapolabile dalle statistiche USTAT) e per fissare un tasso di sfritto pari al 2%, a partire dal quale introdurre l'obbligatorietà del modulo. Il Parlamento ha adottato il testo a noi più sfavorevole (quello non emendato), ma ha deciso di bocciare l'iniziativa, che sarà pertanto votata dal popolo il 26 settembre 2021.

Sul piano comunale si sta concretizzando 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. È stato prorogato fino al 30 novembre (inizialmente era previsto da dicembre 2019 a settembre 2020) 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. Il progetto intende realizzare uno stabile, i cui piani superiori siano destinati ad alloggi a pigione moderata e il piano terra ad attività commerciali e artigianali. Come indicato dal capo Dicastero immobili di Lugano, Cristina Zanini Barzaghi, la proroga è dovuta al periodo di crisi sanitaria che ha ritardato i colloqui con le banche per assicurare i crediti necessari.

Inoltre, nella seduta di giugno il Consiglio comunale di Lugano ha dato luce verde al credito quadro di quasi 11 milioni di franchi per interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria programmata degli immobili di reddito della Città di Lugano per gli anni 2019-2026, ben 250 appartamenti in 15 edifici cittadini, con pigioni molto più contenute rispetto ai prezzi di mercato. Quasi la metà del credito riguarda il comparto in cui sorge la caserma dei pompieri a Cornaredo, gli stabili in via Trevano, le case del '48, quelle del '64, quelle che ospitano i pompieri e le case sociali di via Torricelli.

1.3 Il tasso di sfritto

Il 1° giugno 2020 in Svizzera si contavano 78'832 abitazioni vuote, ovvero l'1,72% del patrimonio abitativo di tutto il Paese (comprese le case unifamiliari). Rispetto all'anno precedente, vi sono 3'449 unità in più, ciò che corrisponde a un aumento del 5% circa¹.

Lo sfritto in Ticino era del 2.71%, con un aumento dello 0.42% rispetto al 2019 (che già aveva un tasso alto, del 2.29%; per trovare il precedente record bisogna risalire al 1994, quando lo sfritto si era fissato al 2.15%). Si tratta del più elevato tasso da quando l'Ufficio federale di statistica redige la specifica statistica (1993). Il 10,6% (703 unità) è costituito di case unifamiliari, il 18,6% (1'238 unità) si trova in edifici recenti. Nel 2020 gli alloggi vuoti erano 6'639, di cui 5'621 (84,7%) in affitto e 1'018 (15,3%) in vendita². Nel 2019 gli alloggi vuoti erano 5'534, di cui 4'652 in affitto e 882 in vendita. In termini assoluti l'incremento rispetto al 2019 è stato di 1'105 unità, pari a una crescita del 19,9%.

Sia a livello nazionale che a livello cantonale si conferma dunque la tendenza al rialzo dello sfritto, tendenza in atto da undici anni. In Ticino lo sfritto è di gran lunga superiore alla media nazionale. Nel 2020, altri 11 cantoni superavano la media nazionale.

Nel 2021 il tasso medio di alloggi vuoti in Svizzera dovrebbe nuovamente aumentare³.

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 2020 si può osservare che l'attività edilizia non soddisfa i reali bisogni del Cantone, dove si registra una costante penuria di alloggi a pigione sostenibile, che continuano a mancare malgrado l'intensa attività edificatoria.

¹ Dati Ufficio federale di statistica UST 2020, 5 ottobre 2020.

² Dati Ufficio cantonale di statistica, AST 2020, marzo 2020.

³ UFAB panoramica del mercato dell'alloggio, II/2021

2. L'attività dell'Associazione nel 2020

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

L'inizio del 2020 è stato dedicato alla fase finale di sostegno all'iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili", votata il 9 febbraio. L'esito, seppure negativo, ha comunque dimostrato un ampio consenso da parte della popolazione, con il 42,1% di voti favorevoli. Come già rilevato, molte città, comuni e numerosi cantoni (Basilea, Ginevra, Giura, Neuchâtel, Vaud) l'hanno accolta, ciò che dimostra un sentito bisogno di alloggi dignitosi a prezzi accessibili.

L'ASI esorta i contrari a collaborare, affinché vengano adottate ulteriori misure per conservare le abitazioni a prezzi accessibili e crearne di nuove, in particolare laddove l'iniziativa è stata approvata. L'ASI sollecita inoltre la Confederazione a impegnarsi maggiormente per contenere i costi degli alloggi, in virtù dell'attuale mandato costituzionale di promuovere per tutti abitazioni adeguate.

A inizio della pandemia di COVID-19, l'ASI si è subito attivata per salvaguardare i diritti degli inquilini, chiedendo maggiori protezioni per quanto concerne in particolare i termini legali di pagamento e di messa in mora con conseguente sfratto, i traslochi. L'Associazione ha commissionato a tre esperti un parere giuridico sull'obbligo per i conduttori commerciali di pagare la pigione durante il lock down, ossia vigente il divieto di esercitare totalmente rispettivamente parzialmente l'attività.

Come detto, in dicembre le camere federali hanno affossato il relativo progetto di legge che prevedeva la soluzione 40-60%. Gli inquilini commerciali che non avevano ancora trovato un accordo con il locatore attendevano da nove mesi una soluzione politica, purtroppo non arrivata. Questo fallimento è da ascrivere alle potenti lobby immobiliari che hanno insistito per tutelare i loro interessi, impedendo una soluzione politica equilibrata. L'ASI consiglia pertanto agli inquilini commerciali di rivolgersi al giudice per far valere i loro 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 dopo marzo hanno tenuto incontri in forma digitale.

L'assemblea generale dell'ASI/SSI si è svolta in presenza il 6 ottobre (prevista per marzo è stata posticipata). Si sono dimessi dal comitato cantonale il vice-

presidente sezionale Leonardo Matasci (a cui va un sentito ringraziamento per gli anni in carica) e i membri Fabrizio Sirica, Damiana Chiesa, Dolores Caratti Talarico e Marina Carobbio (a cui va un sentito ringraziamento per gli anni in carica). È stato eletto quale nuovo vice-presidente Xavier Daniel, del sindacato OCST, e quali nuovi membri di comitato Francesca Coda-Jaques (consulente ASI/SSI di Lugano), Mattea David, Luca Di Meco e Marchio D'Erchie.

All'assemblea nazionale dei delegati ASI dello scorso 28 novembre, posticipata da giugno e tenutasi in via digitale, vi sono state alcune sostituzioni/nomine ticinesi nel comitato dell'associazione mantello: l'uscente vice-presidente Marina Carobbio è stata sostituita dal presidente ASI/SSI Adriano Venuti; il membro di comitato dimissionario Leonardo Matasci è stato sostituito dalla segretaria generale ASI/SSI avv. Céline Dellagana-Rabuffetti. Si segnala pure la sostituzione nel comitato dell'associazione mantello dell'altro vice-presidente: al posto del dimissionario Balthasar Glättli è stato eletto il consigliere nazionale lucernese Michael Töengi (già membro del comitato ed ex segretario generale ASI/SM/ASLOCA).

I contatti fra le sezioni sono proseguiti.

All'annuale conferenza delle sezioni (la 3a), prevista il 13 marzo 2020, l'ASI-SSI ha dovuto disdire l'iscrizione, visto il peggioramento della situazione pandemica. Si è discusso dell'esito della votazione sull'iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili" e sulle esperienze acquisite, per pianificare future campagne per votazioni/iniziative/referendum.

L'Associazione mantello ha organizzato per la prima volta una mezza giornata di scambio dei consulenti giuridici ASI, a cui hanno partecipato varie sezioni della Svizzera tedesca e francese, oltre che l'ASI/SSI con la segretaria cantonale e una consulente di Lugano. Nei prossimi anni si prevede di organizzare due mezze giornate annuali.

Il gruppo di lavoro "Sviluppo associativo" ha organizzato un workshop di due mezze giornate a fine agosto (inizialmente previsto in marzo, poi rinviato causa pandemia), suddivise tra i due poli linguistici, diretto dal gruppo Onion, per avere un feedback dalle varie sezioni sui punti in comune e le differenze rilevanti per lo sviluppo associativo, per fissare le basi di una proposta concreta sul tema del gruppo di lavoro e una road-map. La segretaria generale ASI/SSI ha partecipato a quello della Svizzera francese.

Anche durante il 2020 l'ASI/SSI ha promosso i corsi di formazione per curatori, in collaborazione con il cantone.

La segretaria cantonale ha partecipato a varie trasmissioni radiofoniche: il 7 aprile a Tutorial su ReteUno "Viviamo in una società troppo rumorosa?"; il 9 aprile a Modem, sempre su ReteUno, condotto da Roberto Porta, sul tema COVID-19 e pigioni locative.

Il 27 maggio la segretaria cantonale è stata una dei tre ospiti del Webinar organizzato dalla SUPSI "Le conseguenze del coronavirus fra diritto di locazione e futuro del mercato immobiliare".

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

La nostra iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili" non ha superato lo scoglio del voto. L'ASI/SSI ringrazia tutti coloro che si sono messi a disposizione, dedicando parte del loro tempo alla campagna e allestendo le bancarelle nelle 4 principali città ticinesi (Locarno, Bellinzona, Lugano, Mendrisio) durante i sabati precedenti il voto, o contribuendo 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.

Le difficoltà degli inquilini commerciali a seguito delle chiusure forzate hanno sollecitato per diversi mesi l'ASI. Inoltre si sta già pianificando una solida difesa del diritto di locazione nell'intento di tutelare quanto acquisito dai continui attacchi delle lobby immobiliari.

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

Inizialmente la pandemia ha sospeso le attività di consulenza in presenza, sostituite provvisoriamente da quelle telefoniche con invio della documentazione in formato elettronico.

In seguito gli uffici regionali si sono riforniti con il materiale necessario per rispettare le regole di sanità pubblica (plexiglas, disinfettante, segnalazioni per il mantenimento della distanza).

La decisione cantonale sulla limitazione dell'accesso all'autorità giudiziaria (sospensione dell'attività non urgente degli uffici di conciliazione e tribunali dal 20 marzo fino almeno al 19 aprile) non ha dal canto suo scombussolato di tanto l'agenda delle consulenze.

La richiesta di consulenza giuridica non è mai calata, anzi è pure aumentata. Molti utenti che si sono trovati in un primo momento confinati in casa e si sono resi conto maggiormente delle problematiche dell'alloggio e di convivenza, e hanno avuto più tempo per contattare l'ASI/SSI.

Nel 2020 gli Uffici regionali e la Sezione di Bellinzona e Valli hanno aperto 1'055 incarti: Balerna 192 incarti, Bellinzona 203, Locarno 96, Massagno 564.

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

Udienze Uffici / Sezione	Ufficio di conciliazione	Pretura
Massagno	86	25
Bellinzona	38	9
Balerna	39	2
Locarno	20	0

Le consulenti dell'ASI/SSI hanno pertanto complessivamente presenziato a ben 183 udienze presso gli Uffici di conciliazione in materia di locazione e 36 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 2020 le telefonate pervenute al nostro servizio Centro Infoalloggio sono state 2'934, totalizzando una media di 250 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 13 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 rispondono ai soci che pongono brevi domande, se non sono occupate con le consulenze, sebbene ai soci si sottolinea l'offerta del Centro Infoalloggio.

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

- difetti: 718
- disdetta per mora: 33
- subentrante: 555
- pretese danni: 387

- conteggi: 155
- riduzione della pigione: 263
- disdetta locatore: 94
- deposito garanzia: 62
- aumento pigione: 38
- disdetta inquilino: 590
- vari: 1'214

2.5 La situazione dei soci

Come l'anno scorso, anche quest'anno si è riusciti ad avere un incremento dei soci, di 82 unità, pari in percentuale a un aumento del 1,2%. Le regioni nelle quali l'incremento è stato maggiore sono, a pari merito, il luganese e il bellinzonese.

Nella sezione del mendrisiotto vi è stata una leggera diminuzione (18 membri), ma questo dato non desta preoccupazioni, poiché vi sono sempre state lievi fluttuazioni.

2.6 La situazione finanziaria 2020

Per il quarto anno consecutivo conto economico e bilancio si sono chiusi con un utile.

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 un utile di fr. 2'642.97.

3. Commento generale

Per il quarto anno consecutivo si registra un aumento dei soci, tendenza che quindi si conferma. Essendo stato un anno particolare (votazione persa, pandemia) si andrà cauti con il preventivare nell'anno 2021 questa entrata.

Per la quarta volta registriamo pure un avanzo d'esercizio che non ci può che rallegrare.

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, 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 che hanno chiesto una consulenza e l'accompagnamento davanti alle autorità

giudiziarie. Le richieste di sostegno sono aumentate durante il confinamento, anche perché i soci avevano più tempo da dedicare a problemi già presenti da mesi/anni e che non erano mai stati risolti.

Il futuro è incerto, si vorrebbe rimanere positivi. L'ASI/SSI può certamente contare su soci che partecipano da anni con la quota di affiliazione. Si registrano sempre nuovi soci, ma questo significa spesso un aumento di lavoro (almeno una nuova consulenza). Ricordiamo ai membri che la quota associativa è un contributo minimo e quindi contiamo sulla loro fedeltà. Ai nuovi membri facciamo presente che l'ASI/SSI non applica un periodo minimo di affiliazione prima di ricevere la consulenza e vorremmo che lo ricordassero quando hanno la tentazione di disdire cessata la necessità di assistenza. Già con una prima consulenza il costo dell'iscrizione e della quota sociale è già compensato e in futuro potrebbero esserci ulteriori necessità. L'associazione vorrebbe poter contare sulla solidarietà tra inquilini perché, come si dice, l'unione fa la forza.

Da ultimo, si osserva che alcuni inquilini, seguiti su mandato delle loro assicurazioni protezione giuridica, hanno apprezzato la professionalità delle consulenti ASI/SSI e sono diventati soci attivi. Questo non può che farci piacere.

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