

Massagno, 12 marzo 2024

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 2023

## Avanti con i successivi 50 Anni dell'ASI/SSI

L'anno 2023 è stato un altro anno intenso per l'ASI-SSI, che ha superato i primi 50 anni di attività. Nei prossimi 50 anni l'ASI/SSI continuerà a farsi portavoce degli inquilini ticinesi, soprattutto di quelli che hanno difficoltà a trovare un alloggio a pigione moderata per la loro famiglia, che hanno difficoltà ad arrivare alla fine del mese, che sperano che i costi dell'energia non crescano nuovamente a dismisura. I temi che hanno caratterizzato l'anno non sono molto lontani da quelli degli inizi: come riportato in vari articoli (ri)pubblicati nel giornalino Inquilini Uniti, si è potuto apprendere che le difficoltà di 50 anni fa non sono del tutto sparite: pigioni in costante aumento, prezzi dell'energia alle stelle, mancanza di alloggi sostenibili finanziariamente... pare un ritorno alle origini.

Come nel lontano 1972 un gruppo di giovani si è organizzato per sostenersi a vicenda e aiutare chi si trovasse nella medesima situazione locativa, estendendo poi l'associazione in altre tre sedi cantonali, così l'Associazione mantello si è organizzata 50 anni dopo, preparandosi per contrastare l'attacco al diritto di locazione della lobby immobiliare a Palazzo federale in questi ultimi anni, che è riuscita a far approvare a fine settembre al Parlamento svizzero le prime due iniziative volte a indebolire il diritto di locazione. L'ASI, riunitasi in assemblea straordinaria il giorno seguente, ha nettamente aderito tramite i delegati delle sedi regionali al lancio dei primi due referendum, al fine di bloccare il deterioramento dei diritti degli inquilini, atto inaccettabile ancora di più in questi periodi di costante aumento dei costi legati all'abitazione e al caro vita in impenata.

L'ASI rimane sempre a fianco degli inquilini e si impegna giornalmente nell'offrire consulenza giuridica (e a volte anche morale). Non dimentichiamoci che il diritto all'abitazione è riconosciuto a livello costituzionale e non deve diventare un semplice bene legato al mercato economico dipendente dalla domanda e dall'offerta.

Ci auguriamo quindi altri 50 anni di puntuale lotta fianco a fianco con gli inquilini, rinforzando e sostenendo i loro diritti tramite lo strumento democratico: noi ci crediamo! Ora toccherà al popolo inquilino, ai loro sostenitori che non anelano a redditi stratosferici sulle spalle di terzi e ai cittadini che riconoscono il diritto fondamentale ad avere un tetto sopra la testa, esprimersi alle urne prossimamente con "2xNO all'attacco contro gli inquilini!"

Avv. Céline Dellagana-Rabuffetti  
Segretaria generale ASI/SSI

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

### 1.1 Il Parlamento federale e la politica federale dell'alloggio

Nel 2023 vi sono stati in particolare tre importanti temi riguardanti l'alloggio: l'aumento del tasso ipotecario di riferimento, il 2 giugno e il 2 dicembre, passato dall'1,25% una prima volta all'1,5% e poi attestandosi all'1,75%; l'aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (INPC) e l'accettazione da parte del Parlamento il 29 settembre di due delle molteplici iniziative presentate dalla lobby immobiliare che intendono affievolire i diritti degli inquilini. Inoltre, l'aumento dei costi energetici iniziato nel 2022 ha avuto le prime rappsaglie nei conguagli presentati nel corso dell'anno. Si ricorda che non sono state approvate delle facilitazioni a livello federale, come proposto dall'ASI a più riprese (creazione di un gruppo di lavoro; concessione di un sussidio energetico di CHF 200/400 a persona per le economie domestiche con salari bassi; creazione di misure d'accompagnamento per la sostituzione di caldaie a energia fossile a favore di nuovi sistemi di riscaldamento; posta di contatori individuali).

#### Tasso ipotecario di riferimento

Per la prima volta dal 2008, lo scorso giugno il tasso ipotecario di riferimento è salito di 0,25%, attestandosi all'1,5%. Il precedente tasso dell'1,25% era entrato in vigore il 3 marzo 2020. Ciò ha comportato per molti inquilini che avevano chiesto ed ottenuto l'adattamento negli anni scorsi del contratto di locazione una notifica di aumento per la prossima data di scadenza, andando a riflettersi nelle consulenze anche della nostra sezione (cfr. capitoli 2.2.2 e 2.2.3).

Si ricorda che un aumento dello 0,25% è pari ad un aumento del 3% della pigione netta (fino ad un tasso del 5% secondo l'art. 13 cpv. 1 OLAL). Mentre una riduzione sempre di un quarto di punto e sotto al 5% del tasso è pari ad una diminuzione del 2,91% della pigione netta. Inoltre, l'aumento deve essere chiesto con il formulario ufficiale e notificato almeno 10 giorni prima del preavviso di scadenza, potendo entrare in vigore dalla prossima prima data di scadenza. Vi sono dei presupposti formali e materiali, se i primi non sono rispettati l'aumento è nullo, se i secondi non sono rispettati l'aumento è annullabile.

#### Indice nazionale dei prezzi al consumo

Nell'anno 2023 l'INPC ha continuato a salire, da pti. 105,9 (base 2015) di gennaio, è salito a pti. 107,1 (nel 2022 si era partiti da pti 102,6 per terminare a pti. 105,3). Il singolo aumento dell'indice aveva significato anche prima dell'aumento del tasso per ipotecario di riferimento di giugno 2023 (vedi sopra) sporadici aumenti delle pigioni, ma soprattutto da parte dei proprietari istituzionali o di grandi immobili attenti alla minima possibilità di fare profitti.

Con l'aumento del tasso ipotecario, che già causa un aumento del costo abitativo, l'aggiunta di questa posta ha influito nell'aumento della pigione netta.

Si ricorda che l'aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo influisce nel diritto di locazione solo per il 40%. La formula per calcolare la differenza causata da una variazione dell'INPC è la seguente:

$$\frac{(\text{INPC attuale} - \text{INPC precedente})}{\text{INPC precedente}} \times 40\% = \text{variazione in \% della pigione netta}$$

Il Consiglio federale ha presentato il 22 novembre 2023 delle misure volte a contenere ulteriori aumenti, che l'ASI ritiene comunque inadeguate e tardive. L'ASI ha postulato delle misure di protezione efficaci che possano aiutare la parte inquilina, sospendendo immediatamente e temporaneamente la ripercussione dell'aumento del tasso d'interesse di riferimento e presentando delle proposte volte a evitare aumenti di pigione abusivi. Le richieste sono però rimaste inascoltate dal Parlamento, influenzato dalla lobby immobiliare.

### Iniziative parlamentari

Il 29 settembre il Parlamento ha accettato due iniziative parlamentari (la no. 15.455 "Impedire le sublocazioni abusive" di Hans Egloff, presidente dell'Associazione dei proprietari, 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) che mirano a indebolire la tutela degli inquilini: in un primo momento i proprietari potranno più facilmente disdire i contratti di locazione per le abitazioni o i locali commerciali facendo valere un bisogno proprio o in caso di sublocazione; in un secondo tempo, si vuole intaccare il diritto di difendersi da aumenti abusivi delle pigioni, legittimando aumenti di pigioni ingiustificati.

L'ASI ha criticato aspramente la tattica del salame utilizzata dalla lobby immobiliare, che ha deliberatamente deciso di non unire come di consueto le proposte in un unico pacchetto, obbligando in pratica a promuovere un referendum contro ogni singola modifica legislativa. La raccolta delle firme per i primi due referendum, almeno 50'000, è iniziata il 10 ottobre, termine ultimo è il 17 gennaio 2024. Poiché la maggioranza della popolazione svizzera aderisce alla causa degli inquilini contro i previsti attacchi al diritto di locazione, le probabilità di vincita degli strumenti referendari sono alte, ma non scontate.

Il 12 dicembre è stata poi lanciata la procedura di consultazione di altre due iniziative parlamentari, presentate da Hans Egloff; questa volta le due iniziative verranno trattate assieme, si eviterà così di dover raccogliere, in caso di accettazione da parte del Parlamento, il doppio delle firme, potendo lanciare un unico referendum.

La numero 16.451 "per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario" mira a limitare la possibilità di contestare la pigione iniziale.

La numero 17.493 “Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere” vuole facilitare i locatori concedendogli 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, legalizzando di fatto le pigioni abusive e andando a minare il principio delle pigioni commisurate sui costi.

Entrambe mirano a facilitare la fissazione di pigioni di mercato, che causeranno una nuova esplosione delle pigioni. L'ASI nuovamente ha criticato le mosse politiche e si prepara anche per queste iniziative un referendum per contrastare l'indebolimento del diritto di locazione.

## 1.2 La politica dell'alloggio in Canton Ticino

Per quanto attiene il Centro di competenza sull'alloggio (CCAl), istituito dalla SUPSI a seguito del mandato del Consiglio di Stato conferitogli nel 2019 per aggiornare il “Piano cantonale dell'alloggio” presentato nel 2015, è stato avviato uno studio, con una prima durata di 18 mesi, poi prolungato per finalizzare un aggiornamento dei dati necessari per il raggiungimento dei principali obiettivi preposti. Come si evince dal sito cantonale ([www.ti.ch/dss/dasf/temi/sostegno-sociale/analisi-alloggi-a-pigione-sostenibile/piano-cantonale-dellalloggio](http://www.ti.ch/dss/dasf/temi/sostegno-sociale/analisi-alloggi-a-pigione-sostenibile/piano-cantonale-dellalloggio) - da ultimo visionato il 28.2.2024 ), essi sono così riassumibili:

- analisi del mercato locativo cantonale e stima dello scopenso di alloggi a pigione sostenibile;
- definizione di una sistematica di monitoraggio del settore, in collaborazione con gli Uffici cantonali coinvolti, e della relativa piattaforma atta a fornire dati ed elementi utili a supporto della definizione di politiche settoriali e/o di possibili misure d'intervento;
- identificazione degli obiettivi, delle attività e dell'organizzazione alla base del futuro CCAl.

In seguito alla conclusione del mandato, a maggio 2023, è stato istituito presso la SUPSI l'Osservatorio sull'alloggio, un primo tassello per il consolidamento del CCAl.

Ora che si è fotografata la situazione legata agli alloggi a pigione accessibile, ci si aspetta delle proposte efficaci e concrete da parte del Cantone, che vadano a colmare una lacuna importante, soprattutto nella realtà ticinese caratterizzata da salari nettamente ridotti rispetto alla media confederata.

Sul piano comunale prosegue la concretizzazione di uno degli obiettivi definiti dalle Linee di sviluppo 2018-2028 della Città di Lugano: la promozione dell'accesso all'alloggio in ottica di sostenibilità economica, sociale e ambientale, tramite la Cooperativa d'abitazioni Vivere Lambertenghi. Si ricorda che i destinatari degli alloggi che verranno costruiti sul sedime di via Lambertenghi grazie al diritto di superficie vigente (del 2021), oltre alle famiglie con bambini, saranno anziani e famiglie monoparentali a basso reddito. Il piano terreno ospiterà un centro diurno per anziani con funzione di portineria di

quartiere ed un asilo nido per l'infanzia. La giuria, composta in maggioranza da architetti con sensibilità ed esperienze diverse, ha concluso i lavori di scelta dei vincitori in marzo. Il 17 aprile scorso è avvenuta la presentazione del risultato cui è giunta la giuria: il primo rango è stato raggiunto dal progetto Pangea dello studio Farra Zoumboulakis e associati di Losanna. Uno studio di architettura ha deciso di impugnare la decisione della giuria, ma il 7 agosto scorso il Tribunale cantonale amministrativo ha decretato il ricorso respinto, e la sentenza è cresciuta in giudicato il 26 settembre 2023, pertanto il progetto ha potuto riprendere il suo iter normale.

Sempre a Lugano, la Città essendo proprietaria dei mappali 272 e 273 nel comparto denominato ex Spohr, situato in via Industria a Pregassona, ha proceduto all'acquisizione delle particelle adiacenti, oggetto del messaggio municipale licenziato il 4 maggio 2023 (mappali 274 e 276), il Comune ed è diventata proprietario dell'intero comparto. Lo scopo è di definire e realizzare un intervento unitario di riqualifica urbana per risanare - a beneficio di tutta la popolazione - un'area del quartiere di Pregassona situata in un contesto urbano fortemente abitato. Il comparto ex Spohr è inserito nella "strategia alloggio" del Municipio tra i fondi con potenziale per la promozione dell'alloggio a pigione accessibile. La sua riqualifica consentirà di sviluppare un progetto unitario e completo, con contenuti di valenza pubblica a beneficio dell'intero quartiere e della Città. Si rimane in attesa del progetto concreto.

### 1.3 Il tasso di sfritto

Il 1° giugno 2023 in Svizzera si contavano 54'765 abitazioni vuote, ovvero l'1,15% del patrimonio abitativo di tutto il Paese (comprese le case unifamiliari). Rispetto all'anno precedente, vi sono 6'731 unità in meno, ciò che corrisponde a una diminuzione del 10,9% circa<sup>1</sup>.

Lo sfritto in Ticino era del 2.17%, con una diminuzione dello 0.32% rispetto al 2022. Si ricorda che per trovare il precedente primato bisogna risalire al lontano 1994 con uno sfritto del 2.15%. La diminuzione è da ricondurre probabilmente anche alla richiesta di abitazioni a seguito della guerra in Ucraina.

L'11,04% (606 unità) è costituito di case unifamiliari, il 15,61% (857 unità) si trova in edifici recenti. Nel 2023 gli alloggi vuoti si situavano a 5'489, di cui 4'692 (85,5%) in locazione e 797 (14,5%) in vendita. A confronto, nel 2022 gli alloggi vuoti erano 6'262, di cui 5'492 (87,7%) in locazione e 770 (12,3%) in vendita. In termini assoluti la diminuzione rispetto al 2022 è stata di 773 unità, pari a una riduzione del 12,3%<sup>2</sup>.

Anche a livello nazionale vi è stata una contrazione dello sfritto, per il terzo anno di fila negli ultimi 14 anni. A livello cantonale è il secondo anno che si rileva una diminuzione

---

<sup>1</sup> Dati Ufficio federale di statistica UST 2023, 11 settembre 2023

<sup>2</sup> Dati Ufficio federale di statistica UST 2022, 11 settembre 2023

dello sfritto, dopo 12 anni di aumento. In Ticino lo sfritto resta comunque di gran lunga superiore alla media nazionale. Nel 2023, altri 11 cantoni superavano la media nazionale.

Si sottolinea 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 sfritti 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%.

Inoltre, come rileva pure l'Ufficio di statistica, 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 vuote<sup>3</sup>. 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 sfritto devono fare riflettere. Anche per l'anno 2023 si può osservare 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.

#### **1.4 Procedure di conciliazione in materia di locazione e affitto gennaio-giugno 2023**

Tra gennaio e giugno 2023 sono state avviate 17'519 nuove procedure di conciliazione in materia di locazione e affitto, ossia il 42,2 % in più rispetto al semestre precedente<sup>4</sup>. Questo dato è probabilmente legato all'incremento del tasso ipotecario di riferimento del 2 giugno 2023.

Le autorità paritetiche di conciliazione hanno concluso 13 395 procedure. In questo periodo è stato risolto un maggior numero di casi relativi ad aumenti della pigione e delle spese accessorie. Le autorità di conciliazione hanno concluso 1709 casi in più rispetto al semestre precedente. Includendo i nuovi casi, nella prima metà del 2023 le autorità di conciliazione avevano un totale di 23 723 procedure da trattare, e ne hanno concluse 13 395. In 7572 casi (56,5 %) è stata raggiunta un'intesa tra le parti per transazione, acquiescenza o desistenza.

In 2024 casi (15,1 %) la conciliazione è fallita, ed è stata rilasciata un'autorizzazione ad agire. 2852 casi (21,3 %) sono stati risolti per non entrata nel merito, mancanza di oggetto, ritiro o rinvio al tribunale arbitrale. In 32 casi è stata prevista una procedura di

---

<sup>3</sup> UFSTAT, notiziario statistico 2022-33.

<sup>4</sup> Media e comunicazione UFAB, 21.11.2023

mediazione, ossia una procedura extragiudiziale in cui una persona neutrale e indipendente fa da mediatore in una controversia. In queste situazioni la mediazione sostituisce la procedura di conciliazione.

Nel periodo in esame sono inoltre state prese 108 decisioni (0,8 % dei casi risolti, quindi una quota relativamente elevata) per quanto riguarda le controversie patrimoniali fino a un valore litigioso di 2000 franchi. 563 proposte di giudizio (4,2 %) sono state accolte dalle parti, mentre 276 (2,1 %) sono state respinte, ed è stata di conseguenza rilasciata un'autorizzazione ad agire.

Alcuni esempi cantonali: nel Cantone di Zurigo le nuove procedure sono più che raddoppiate, passando da 2116 a 4601, cifra che rappresenta il 26,26 % di tutti i nuovi procedimenti a livello svizzero; anche nei Cantoni di Lucerna, Svitto e Uri si è registrato un aumento di oltre il 100 % del numero di nuovi casi; nel Cantone di Ginevra è stato invece riscontrato un leggero calo.

Analizzando le procedure concluse emerge che i principali motivi di controversia sono la disdetta ordinaria del contratto di locazione (16,66 %) e le richieste di pagamento (14,01 %). Tra i casi conclusi, la quota di procedure dovute ad aumenti della pigione è cresciuta rispetto alla seconda metà del 2022, passando dal 7,19 % al 9,63 %. Anche se nei Cantoni di Ginevra e Zurigo l'andamento dei nuovi casi va in direzione opposta, in entrambi i Cantoni è stato risolto un maggior numero di casi di questo tipo. Sempre tra i casi conclusi, rispetto al semestre precedente è inoltre salita la percentuale di procedure legate a spese accessorie (dal 3,21 % al 4,02 %).

## 2. L'attività dell'Associazione nel 2023

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

L'Assemblea nazionale dei delegati ASI si è tenuta il 24 giugno 2023 in presenza di circa una settantina di 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: Peter Zahradnik ha presentato le dimissioni ed è stato eletto al suo posto Walter Angst, co-direttore dell'ASI Zurigo.

È incoraggiante la crescita dei membri dell'ASI: rispetto al 2022 (227'137), il numero di membri ASI nel 2023 delle 20 sezioni è aumentato, per un totale al 31 dicembre 2022 di circa 228'000 membri.

Il tema politico della giornata si è focalizzato anche quest'anno sul tentativo di smantellamento del diritto di locazione orchestrato dalla lobby immobiliare. I delegati all'unanimità si sono dichiarati nuovamente pronti a ricorrere allo strumento del doppio referendum, se necessario. Inoltre, un altro tema discusso è la preparazione di un'iniziativa

popolare federale che si prefigge di introdurre in futuro un controllo regolare delle pigioni.

Il processo di sviluppo associativo denominato Forte25 è stato fermato in modo definitivo. Bisognerà rivedere il concetto su differenti presupposti, a un livello inferiore e in maniera molto concreta, fissando un processo strategico per definire degli obiettivi comuni.

Il relatore ospite era Martin Tschirren, direttore dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), che ha pure lui evocato nel suo discorso la situazione tesa a cui gli inquilini devono attualmente far fronte. La penuria di abitazioni costituisce una delle sfide maggiori, soprattutto nelle grandi città e in alcune regioni di montagna.

Dal 1. settembre l'ASI si è dotata di una nuova veste grafica, a seguito della decisione durante l'Assemblea generale dei delegati tenutasi nel giugno 2021. Finora, l'ASI si presentava nelle tre regioni linguistiche e come associazione mantello con loghi distinti, dovuto alla creazione in tempi diversi delle varie sezioni regionali. La nuova identità grafica è ora comune in tutta la Svizzera, così da essere più facilmente riconoscibile.

Il nuovo logo (visibile a pag. 1) incorpora alcuni elementi dei precedenti loghi regionali: la parte superiore simboleggia un tetto, che rappresenta la protezione offerta alle persone che si rivolgono all'ASI per ricevere una consulenza; la parte inferiore rappresenta un cuore e simboleggia la consulenza legale personalizzata proposta dall'ASI ai suoi membri.

## 2.2 L'attività dell'ASI/SSI

### 2.2.1 La sezione

L'ASI/SSI continua a tessere buoni rapporti con la direzione centrale di Berna, nell'intento di fortificare gli sforzi in Parlamento e nell'economia, a salvaguardia degli inquilini. I vari gruppi di lavoro sono operativi e nel 2023 si sono riuniti sia in forma digitale che in presenza, per 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 due conferenze semestrali delle sezioni (SEKO) in presenza a Berna: la 10° tenutasi il 24.02.2023 e l'11° tenutasi il 15 settembre, dove in entrambe si è discusso tra l'altro sul futuro referendum contro le modifiche legislative in discussione in Parlamento e sulla nuova iniziativa popolare federale che l'ASI vuole lanciare.

Vi sono state due conferenze di coordinazione svizzera dei segretariati generali (KOKO): la 6° tenutasi il 25 maggio 2023 dove si è discusso sui futuri referendum contro le modifiche legislative in discussione in Parlamento e sulla nuova iniziativa, così

come sul probabile aumento del tasso ipotecario di riferimento; la 7° tenutasi il 2 novembre dove si è continuato il tema della campagna per i referendum.

L'Associazione mantello ha inoltre organizzato nel 2023 a Berna e in formato digitale due mezze giornate (27 aprile e 19 ottobre) per lo scambio di conoscenze/casi/pratiche/usi e costumi tra i consulenti giuridici ASI. Vi hanno partecipato varie sezioni della Svizzera tedesca e francese, in primavera pure l'ASI/SSI per il tramite della segreteria cantonale.

L'assemblea generale dell'ASI/SSI si è svolta in presenza il 21 marzo. Vi sono stati alcuni rinnovamenti nelle cariche statutarie: Martino Rossi ha presentato le dimissioni. Si sono presentati due candidati: Francesco Albi, architetto, che aveva già aiutato l'ASI-SSI con la campagna per il formulario ufficiale ad inizio locazione che non ha passato lo scoglio delle urne in settembre 2021; Simona Arigoni Zürcher, segretaria della sezione regionale di Balerna, da poco consulente pure per l'ufficio di Massagno, che si presenta in rappresentanza appunto dell'ufficio regionale, attualmente sprovvisto di membri in comitato. Gli altri membri di comitato si sono ripresentati e sono stati tutti confermati.

A fine gennaio 2023 la signora Elena Maserà Arigoni, attiva da oltre un trentennio per l'ASI-SSI nell'ufficio regionale di Massagno, è andata in pensione. L'ASI-SSI la ringrazia per tutti gli anni profusi a favore degli interessi degli inquilini della regione.

A fine settembre 2023 la signora Luana Rondelli Poretti, attiva da oltre un ventennio per l'ASI-SSI nell'ufficio regionale di Bellinzona e Valli, è andata in pensione. Anche a lei vanno i più sentiti ringraziamenti per il lavoro dedicato a favore della causa inquilina.

Anche durante il 2023 l'ASI/SSI ha promosso i corsi di formazione per curatori, in collaborazione con il Cantone, tenuti dalla segreteria cantonale in due serate nel corso di febbraio e marzo in presenza.

Nel 2023 l'ASI/SSI ha nuovamente proposto il corso sul diritto di locazione per inquilini e piccoli proprietari immobiliari organizzato dal Cantone (Corsi per adulti), che vista la grande richiesta di partecipazione è stato offerto due volte: a fine ottobre e a inizio novembre.

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 più apparizioni sui canali di informazione, sia radiofonici che televisivi.

Il 12 maggio 2023 si è svolta la giornata di formazione biennale (che nel 2021 e 2022 non si era potuta organizzare a causa della pandemia). La partecipazione è stata di circa un'ottantina di persone, con quattro relatori, in due lingue (italiano e francese).

A seguito del nuovo corporate design in vigore da settembre, l'ASI-SSI ha adattato la sua immagine alla nuova veste grafica (nuovo logo, nuovi colori, nuovo carattere).

L'ASI-SSI ha colto l'occasione della nuova veste grafica per aggiornare pure il sito internet, attivo dal 1. settembre. Lo strumento agevola l'accesso alle informazioni e alle notizie da parte dei soci e degli interessati. L'aggiornamento persegue lo scopo di uniformare l'immagine dell'ASI a livello digitale.

Il giornalino Inquilini Uniti è stato ugualmente rivisto nel design a partire dall'edizione di settembre 2023 (no. 177). Esso è a disposizione anche in formato elettronico, come sempre, fino alla penultima edizione, sul sito internet e accessibile al pubblico. La lettura è stata facilitata da un nuovo strumento online.

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

Nel 2023 le consulenze sono proseguite sia tramite consulenza telefonica (a seguito del rodaggio degli anni passati) che di persona. Si è constatata una costante richiesta di consulenza da parte dei soci.

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

<b>Udienze Uffici / Sezione</b>	<b>Ufficio di conciliazione in materia di locazione</b>	<b>Pretura</b>
<b>Massagno</b>	110	32
<b>Bellinzona</b>	39	7
<b>Balerna</b>	20	3
<b>Locarno</b>	29	4

Le consulenti dell'ASI/SSI hanno pertanto complessivamente presenziato a ben 198 udienze presso gli UC e 46 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 extragiudiziarie e si stralcia la pratica.

La maggior parte delle richieste di assistenza concernono i difetti nell'appartamento o le riduzioni per cantiere, vi è stato un aumento dei casi di contestazione dell'aumento del

tasso ipotecario di riferimento, visto l'aumento a partire da giugno, seguono i casi di contestazione dei conguagli, la ricerca del subentrante i danni a fine locazione, le pratiche legate alla disdetta dell'inquilino o del locatore.

### 2.2.3 L'attività di consulenza del Centro InfoAlloggio

Nel 2023 le telefonate pervenute al nostro servizio Centro InfoAlloggio sono state 3'548, totalizzando una media di 295 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 gli uffici sono chiusi) si ha che per ogni giorno d'apertura la nostra consulente ha ricevuto una media di circa 14 richieste. Si tratta per il 42% di soci, per la restante percentuale di non soci.

Si precisa che gli uffici regionali di Massagno (aperto ogni pomeriggio) rispettivamente di Bellinzona (durante le aperture, le consulenti sono presenti), se ricevono una telefonata di un socio 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). Si pubblicizza comunque sempre l'offerta del Centro InfoAlloggio.

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

- difetti: 480
- disdetta per mora: 35
- subentrante: 257
- pretese danni: 194
- conteggi: 172
- riduzione della pigione: 19
- disdetta locatore: 90
- deposito garanzia: 37
- aumento pigione: 137
- disdetta inquilino: 243
- vari: 508

Vi è stato un clamoroso picco di richieste da giugno sul tema aumento della pigione. Paragonando le cifre annuali, rispetto all'anno 2022, ci si aggira a circa il quadruplo (cifra nel 2022: 35).

## 2.3 La situazione dei soci

Quest'anno si è rilevato un aumento dei soci, di 53 unità, pari in percentuale di + 0,8%, andando ad attestarsi a 6'620. Sulle quattro regioni, solo quella del Mendrisiotto ha riscontrato una lieve perdita. L'andamento generale non può che rallegrarci. L'aumento

leggero delle quote di fine 2022 non dovrebbe aver influito negativamente. La fluttuazione rimane comunque una costante nell'andamento riscontrato negli anni dall'associazione.

## 2.4 La situazione finanziaria 2022

Quest'anno il conto economico e il bilancio si sono chiusi con un leggero utile. Per i dati puntuali del conto economico e gli ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata, in particolare alla tabella. Il consuntivo 2022 si chiude con un leggero utile di Fr. 3'251,89.

## 3. Commento generale

L'anno 2023 è stato caratterizzato da una nuova ripresa di soci, di cui ci si rallegra. Il leggero aumento delle quote societarie non ha quindi spaventato l'utenza.

A livello contabile si è registrato un lieve utile. 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. Inoltre, si è intervenuti con il leggero aumento delle quote dal 2023.

La situazione pandemica nel 2023 non è stata più tema centrale, nonostante ciò, sono state offerte regionalmente anche delle consulenze telefoniche.

Il raggiungimento della quota necessaria per i due referendum in tempi celeri ha rafforzato le speranze nelle votazioni che avverranno nel 2024 per contrastare gli attacchi pianificati dalla lobby immobiliare, che potrebbero significare in futuro nuovi referendum. L'ASI è preparata alle campagne per salvaguardare gli interessi degli inquilini.

Rinnoviamo l'appello per l'anno 2024 alle urne: votate 2xNO all'attacco contro gli inquilini!

Avv. Céline Dellagana-Rabuffetti  
Segretaria generale ASI/SSI