

Massagno, 20 marzo 2025

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 2024**

## **Una meritata vittoria alle urne in novembre 2024 per gli inquilini!**

L'anno 2024 è stato un anno intenso per l'ASI-SSI. Si è dovuto far fronte alle numerose richieste di verifica delle pigioni per i due aumenti avvenuti nel 2023 a giugno e a dicembre.

Tuttavia, abbiamo riscontrato che numerosi contratti non erano mai stati rivisti nel passato, così che non hanno subito l'aumento per il tasso ipotecario salito dello 0,5% in 6 mesi, anzi hanno potuto beneficiare della riduzione mai richiesta.

Tutto questo viene anche riportato nello studio dell'ufficio BASS, che ha rilevato che negli ultimi 18 anni (2006-2024) le economie domestiche inquiline hanno pagato più di 100 miliardi di franchi di troppo, di cui 10,5 miliardi nel 2023.

L'ASI ritiene la situazione inaccettabile: appena vi è un aumento la parte locatrice non si fa scrupoli nel richiederlo. Quando gli inquilini hanno diritto alla riduzione, essi fanno orecchie da mercante. In un mondo ideale le pigioni seguirebbero le modifiche sia che vi sia una diminuzione sia che ciò comporti un aumento.

L'attacco al diritto di locazione ha subito una battuta d'arresto lo scorso 24 novembre 2024: dalle urne è scaturito un doppio no alle iniziative della lobby immobiliare tendenti a facilitare le disdette dei contratti di locazione per bisogno proprio o in caso di sublocazione. I cittadini hanno rifiutato il peggioramento del diritto all'alloggio. Questo ci rallegra per le future battaglie sulle nuove iniziative già sul tavolo del Parlamento e non escludiamo nuovi referendum.

Ma ci stiamo anche preparando al lancio di una nuova iniziativa contro le pigioni abusive e per l'introduzione di un controllo automatico delle pigioni.

I quattro uffici regionali dell'ASI-SSI garantiscono la copertura dell'intero territorio ticinese (e parte del Grigioni Italiano). Le consulenti sono a disposizione dei soci per le consulenze e l'accompagnamento all'ufficio di conciliazione e in Pretura. Il Centro Infoalloggio è a disposizione dell'utenza ticinese con consigli utili. Il giornalino InquiliniUniti, stampato a cadenza trimestrale, informa, consiglia e chiarisce i vari temi del diritto di locazione. Tutti uniti facciamo la differenza.

Avv. Céline Dellagana-Rabuffetti

Segretaria generale ASI/SSI

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

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

L'anno 2024 si è incentrato su due temi principali: l'aumento delle pigioni a seguito delle due modifiche del tasso ipotecario di riferimento (giugno e dicembre 2023) e la votazione del 24 novembre 2024 su due iniziative presentate dalla lobby immobiliare che volevano affievolire i diritti degli inquilini ( la no. 15.455: "Impedire le sublocazioni abusive" di Hans Egloff, ex presidente dell'Associazione dei proprietari 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).

Con il rifiuto alle urne, è stato impedito ai proprietari di facilitare le disdette dei contratti di locazione per bisogno proprio o in caso di sublocazione. La disdetta per bisogno personale del locatore è già possibile e fa parte della procedura di disdetta consueta e collaudata nell'ambito del diritto di locazione. In casi particolari, i locatori possono ridurre questi periodi se vi è un bisogno personale urgente. Per questo non vi era necessità di una nuova legge. La sublocazione, dal canto suo, è già strettamente regolamentata e la legge attuale ha già dimostrato la sua validità.

Dal 2005 le pigioni sono aumentate del 24,8%, mentre, secondo l'Ufficio federale di statistica, avrebbero dovuto essere diminuite del 5,3% se si tiene conto delle variazioni dei tassi ipotecari e dell'inflazione. In Svizzera, ogni anno vengono prelevati in maniera abusiva miliardi dalle tasche delle economie domestiche, che vanno poi a mancare dai loro portafogli. Nel 2023 la cifra è stata di 10,6 miliardi di franchi. L'ASI aveva quindi lanciato il referendum, la cui raccolta delle firme è terminata il 17 gennaio 2024. Già a metà del termine, verso fine novembre 2023, si era raggiunti la cifra minima di 100'000 firme (circa 2 x 60'000). L'ASI ha infine raccolto oltre 2 x 75'000 firme grazie a un'alleanza di partiti, sindacati e organizzazioni studentesche, tra cui: la Fondazione per la difesa dei consumatori (SKS) - L'Associazione per la difesa dei diritti dei pensionati (AVIVO) - La Federazione associazioni pensionate:ti e d'autoaiuto in Svizzera (FARES) - L'Unione Svizzera degli e delle Universitari:e (USU) - L'Unione sindacale svizzera (USS) - Travail. Suisse - Il Partito socialista svizzero - I Verdi svizzeri. Il 51,6% (tema: sublocazione) rispettivamente il 53,8% (tema: bisogno personale) della popolazione ha respinto gli oggetti.

Il 4 ottobre 2024 è terminata la consultazione di altre due iniziative parlamentari, presentate da Hans Egloff: la no 16.451 "per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario" che mira a limitare la possibilità di contestare la pigione iniziale; e la no. 17.493 "Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere" che 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: in questo modo, si andrà a legalizzare di fatto le pigioni abusive e si minerà il principio delle pigioni commisurate sui costi. L'ASI si è preparata anche per queste iniziative al lancio del referendum per contrastare l'indebolimento del diritto di locazione.

### **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 primo febbraio, all'hotel Ceresio a Lugano si è tenuto l'incontro con gli interessati ad abitare nello stabile che sorgerà in centro città tra circa 3 anni. Un vero esercizio partecipativo e inclusivo, non a parole ma nei fatti, in cui oltre 70 persone hanno dialogato e messo in comune idee e prospettive. Secondo quanto indicato dal Comitato, la serata aveva lo scopo di innescare un processo partecipativo tra tutti gli interessati e il Comitato, ossia un processo cooperativo; senza voler (e poter) rispondere a tutte le richieste o sollecitazioni, ma con lo scopo di provare ad ascoltare tutti. L'obbiettivo era multiplo: 1. Destare l'interesse nella cittadinanza, 2. Tenere viva la discussione sulle tematiche delle abitazioni a pigione moderata, 3. Creare un senso di appartenenza tra gli abitanti e i fruitori del progetto. Alla base della filosofia che

sorregge il progetto ci sono dei principi guida dell'attività della Cooperativa: 1. edificio a pigione moderata, 2 Spirito di integrazione (di età, status economico, sociale e fisica), 3 spazi condivisi (interni ed esterni), 4. Risparmio energetico e circolarità, 5. modalità partecipativa, 6. progettazione inclusiva.

Il 19 febbraio vi è stato un incontro con gli architetti losannesi Farra e Zoumboulakis per la presentazione del 1° progetto di massima. Il progetto denominato "Pangea" (dal greco antico: "tutta la terra") dello studio losannese farra zoumboulakis & associés è quello che meglio ha saputo concettualizzare l'inserimento urbanistico, architettonico, costruttivo, economico e sostenibile. In occasione della presentazione del progetto al pubblico il Comitato ha incontrato i progettisti per una prima analisi di dettaglio. Da questo incontro sono emerse numerose riflessioni e proposte che gli architetti hanno fatto propri; elementi che sono stati integrati nel progetto di massima presentato in data odierna.

Il 17 ottobre 2024 è stata pubblicata la domanda di demolizione del capannone attuale (nella forma di notifica, fino al 1.11.2024).

Il 13 dicembre 2024 il Comitato di Vivere Lambertenghi ha organizzato una serata per aggiornare coloro che hanno manifestato il loro interesse sullo stato di avanzamento del progetto. Dopo intensi mesi di lavoro congiunto fra architetti e committenti il progetto è maturato a tal punto che manca poco all'inoltro della domanda di costruzione. È stato organizzato un workshop gestito dall'architetto Caterina Cavo di Design for All. I presenti hanno avuto modo di discutere sui servizi e organizzazione attesi dalla cooperativa e su soluzioni spaziali auspiccate. Quanto è emerso verrà ora raccolto e analizzato con l'obiettivo di riprendere quanto possibile nell'ulteriore avanzamento del progetto.

Non si hanno novità riguardo al comparto ex Spohr a Pregassona, dopo che nel 2023 la Città è diventata proprietario dell'intero comparto (era già proprietaria dei mappali 272 e 273, ha poi acquistato i mappali 274 e 276. La sua riqualifica consentirà di sviluppare un progetto unitario e completo, con contenuti di valenza pubblica a beneficio dell'intero quartiere e della Città.

Nel Sopraceneri, a Locarno in consiglio comunale è stata inoltrata un'interrogazione sulle residenze secondarie e gli air B&B. L'interrogazione che è stata poi ripresa in altri comuni, tra cui Lugano.

### **1.3 Il tasso di sfritto**

Il 1° giugno 2024 in Svizzera si contavano 51'974 abitazioni vuote, ovvero l'1.08% del patrimonio abitativo di tutto il Paese (comprese le case unifamiliari). Rispetto all'anno precedente, vi sono 2'791 unità in meno, ciò che corrisponde a una diminuzione del 5.1% circa<sup>1</sup>.

Lo sfritto in Ticino era del 2.08%, con una diminuzione dello 0.9% rispetto al 2023. La diminuzione potrebbe essere influenzata anche dalla richiesta di abitazioni a seguito della guerra in Ucraina.

Il 13,04% (692 unità) è costituito di case unifamiliari, il 13,32% (707 unità) si trova in edifici recenti. Nel 2024 gli alloggi vuoti si situavano a 5'307, di cui 4'395 (82,8%) in locazione e 912 (17.2%) in vendita. A confronto, nel 2023 gli alloggi vuoti erano 5'489, di cui 4'692 (85,5%) in locazione e 797 (14.5%) in vendita. In termini assoluti la diminuzione rispetto al 2023 è stata di 182 unità, pari a una riduzione del 3.3%<sup>2</sup>.

Anche a livello nazionale vi è stata una contrazione dello sfritto, per il quarto anno di fila negli ultimi 15 anni. A livello cantonale è il terzo anno che si rileva una diminuzione dello sfritto, dopo 12 anni di aumento. In Ticino lo sfritto resta comunque di gran lunga superiore alla media nazionale. Nel 2023, altri 10 cantoni superavano la media nazionale.

---

<sup>1</sup> Dati Ufficio federale di statistica UST 2024, 10 settembre 2024

<sup>2</sup> Dati Ufficio federale di statistica UST 2024, 10 settembre 2024

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 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 inferiore 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 2024 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 giugno-dicembre 2023 + gennaio-giugno 2024**

Tra giugno e dicembre 2023 sono state avviate 25'544 nuove procedure di conciliazione in materia di locazione e affitto, ossia il 45,8 % in più rispetto al semestre precedente<sup>4</sup>.

Le autorità paritetiche di conciliazione hanno concluso 22'122 procedure, il 65% in più rispetto al semestre precedente. Alla fine del 2023 le cause pendenti erano 13'585.

Nel 2023 sono state registrate 43 063 nuove procedure, mentre nel 2022 erano 23 935, il che corrisponde a un incremento di circa l'80%.

Includendo i nuovi casi, nella seconda metà del 2023 le autorità di conciliazione avevano un totale di 35 707 procedure da trattare, e ne hanno concluse 22 122. In 13 592 casi (61,4 %) è stata raggiunta un'intesa tra le parti per transazione, acquiescenza o desistenza.

In 2228 casi (10,1 %) la conciliazione è fallita, ed è stata rilasciata un'autorizzazione ad agire. 5183 casi (23,4 %) sono stati risolti per non entrata nel merito, mancanza di oggetto, ritiro o rinvio al tribunale arbitrale. In 133 casi è stata prevista una procedura di 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 93 decisioni (0,4 % dei casi risolti) per quanto riguarda le controversie patrimoniali fino a un valore litigioso di 2000 franchi. 643 proposte di giudizio (2,9 % dei casi risolti) sono state accolte dalle parti, mentre 383 (1,7 % dei casi risolti) sono state respinte, ed è stata di conseguenza rilasciata un'autorizzazione ad agire.

Tra le procedure concluse, la percentuale più alta (36,3 %, 8026 procedure concluse) ha riguardato l'aumento della pigione. Già nel semestre precedente si era osservato un aumento delle procedure in questo ambito. Questa evoluzione è probabilmente legata agli incrementi del tasso ipotecario di riferimento avvenuti il 2 giugno e il 2 dicembre 2023. In 7267 procedure concluse (90,5 %) relative all'aumento della pigione le parti hanno raggiunto un'intesa. Dopo l'aumento della pigione, il secondo motivo di controversia delle procedure di conciliazione concluse è costituito dalle disdette ordinarie del contratto (9,83 %). Alla fine del 2023 erano pendenti ancora 13 585 procedure. Dall'inizio delle rilevazioni statistiche, ossia dal 2005, non si era mai registrato un numero così alto di procedure pendenti.

---

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

<sup>4</sup> Media e comunicazione UFAB, 19.03.2024

Tra gennaio e giugno 2024 sono state avviate 25 350 nuove procedure di conciliazione in materia di locazione e affitto, quindi solo lo 0,76 % (194 casi) in meno rispetto alla seconda metà del 2023<sup>5</sup>. Negli ultimi due semestri le nuove procedure hanno superato di circa il 65 % la media calcolata dal 2000.

Nel periodo considerato le autorità paritetiche di conciliazione hanno concluso 26 092 procedure, pari a circa il 18 % in più rispetto al semestre precedente. In confronto al primo semestre del 2023 (13 395 procedure), a causa dell'incremento della mole di lavoro, i disbrighi sono quasi raddoppiati (+ 94,79 %). Alla fine giugno del 2024 i casi pendenti erano 12 834: un dato più basso che a fine 2023 (-751 casi), ma comunque il secondo più elevato dal 1994.

Includendo i nuovi casi, nella prima metà del 2024 le autorità di conciliazione avevano un totale di 38 926 procedure da trattare.

In 2804 casi (10,7 %) la conciliazione è fallita ed è stata rilasciata un'autorizzazione ad agire. 6480 casi (24,8 %) sono stati conclusi per non entrata nel merito, mancanza di oggetto, ritiro o rinvio al tribunale arbitrale.

Nel periodo in esame sono inoltre state prese 81 decisioni (0,3 % dei casi conclusi) per quanto riguarda le controversie patrimoniali fino a un valore litigioso di 2000 franchi. 858 proposte di giudizio (3,3 % dei casi conclusi) sono state accolte dalle parti, mentre 383 (1,5 % 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 (36,49 %, ossia 9520 casi). Già nel semestre precedente l'aumento della pigione rappresentava la percentuale più alta di tali procedure (36,3 %, ossia 8026 casi). Anche nel periodo in esame il valore è probabilmente riconducibile a un primo incremento del tasso ipotecario di riferimento dal 2 giugno 2023 e a un secondo dal 2 dicembre 2023. Alcuni Cantoni hanno registrato una forte crescita del numero di disbrighi a seguito di un aumento della pigione (p. es. BL, BS, JU, NE, TI, VD). In 8027 procedure concluse a livello svizzero (86,2 %) relative all'aumento della pigione le parti hanno raggiunto un'intesa.

Sempre a livello nazionale, nel periodo considerato il secondo motivo di controversia delle procedure di conciliazione concluse è costituito dalle disdette ordinarie del contratto (8,61 %, ossia 2247 casi), mentre il terzo dalle domande di pagamento (7,33 %, ossia 1912 casi).

## **2. L'attività dell'Associazione nel 2024**

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

L'Assemblea nazionale dei delegati ASI si è tenuta il 22 giugno 2024 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: Fabrice Berney (VD), Balthasar Glättli (ZH), Baptiste Hurni (NE) e Matthieu Loup (FR) hanno presentato le dimissioni, al loro posto sono stati eletti Jessica Jaccoud (VD), Lorenz Keller (della federazione ASI svizzero-tedesca), Julia Huguenin-Dumittan (NE), Marie Levrat (FR).

È incoraggiante la crescita dei membri dell'ASI: rispetto al 2023 (228'000), il numero di membri ASI nel 2024 delle 20 sezioni è aumentato, per un totale al 31 dicembre 2024 di circa 233'000 membri.

Il tema politico della giornata si è focalizzato anche quest'anno sui due referendum che si oppongono alla facilitazione delle disdette in caso di subaffitto e di bisogno personale del locatore. I delegati hanno inoltre adottato un testo d'iniziativa popolare contro le pigioni abusive e per l'introduzione di un controllo automatico delle pigioni.

---

<sup>5</sup> Media e comunicazione UFAB, 03.12.2024

## **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 2024 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 semestrali delle sezioni (SEKO) in presenza a Berna: il 15 febbraio (sulla nuova iniziativa popolare federale dell'ASI) il 5 aprile sulla strategia ASI 2024-2027, il 20 settembre (sul doppio referendum) e il 13 dicembre (sul doppio referendum e sulla nuova iniziativa popolare ASI). Le conferenze di coordinazione dei segretariati generali (KOKO) sono state inglobate nelle conferenze SEKO.

L'Associazione mantello ha inoltre organizzato nel 2024 a Berna e in formato digitale due mezze giornate (25 aprile e 31 ottobre) per lo scambio di conoscenze/casi/pratiche/usi e costumi tra i consulenti giuridici ASI.

L'assemblea generale dell'ASI/SSI si è svolta in presenza il 20 marzo. Vi è stata una lieve modifica dello statuto riguardo il pagamento della quota di rinnovo, anticipata dal 28 febbraio al 31 gennaio.

Anche durante il 2024 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 fine gennaio/inizio febbraio, in presenza.

Nel 2024 l'ASI/SSI ha nuovamente tenuto nel semestre primaverile (aprile) e in quello invernale (novembre) il corso sul diritto di locazione per inquilini e piccoli proprietari immobiliari organizzato dal Cantone (Corsi per adulti).

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 calcolatore della pigione su sito internet è stato molto sollecitato, visti gli aumenti delle pigioni dell'anno 2023. Per chi non abbia ancora chiesto l'aggiornamento del contratto per le precedenti riduzioni della pigione, si ha il diritto di chiederlo per la prossima data di scadenza; non vi è un diritto retroattivo, ma le riduzioni del tasso ipotecario di riferimento (n.b.: -0,25% di tasso corrisponde un -2,91% della pigione netta) possono essere fatte sempre valere per il futuro. Con il calcolatore si può poi creare una lettera da stampare e inviare al locatore per chiedere l'adeguamento della pigione.

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

Nel 2024 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>	114	14
<b>Bellinzona</b>	43	8
<b>Balerna</b>	21	6
<b>Locarno</b>	35	2

Le consulenti dell'ASI/SSI hanno pertanto complessivamente presenziato a ben 213 udienze presso gli UC e 30 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 per cantiere, anche nel 2024 vi è stato un aumento dei casi di contestazione dell'aumento del tasso ipotecario di riferimento (dovuto agli aumenti di giugno e dicembre 2023), 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.

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

Nel 2024 le telefonate pervenute al nostro servizio Centro InfoAlloggio sono state 4350, totalizzando una media di 362 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) – e da novembre 2024 sono stati modificati gli orari, facendo 3 ore al lunedì e martedì e 2 ore al giovedì - si ha che per ogni giorno d'apertura la nostra consulente ha ricevuto una media di circa 20 richieste. Si tratta per il 35% 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: 520
- disdetta per mora: 50
- subentrante: 277
- pretese danni: 220
- conteggi: 180
- riduzione della pigione: 30
- disdetta locatore: 95
- deposito garanzia: 50
- aumento pigione: 430
- disdetta inquilino: 230

- vari: 800

Vi è stato un picco di richieste anche nei primi mesi dell'anno sul tema aumento della pigione.

### **2.3 La situazione dei soci**

Anche quest'anno si è rilevato un aumento dei soci, di 148 unità, pari in percentuale di + 2,24%, andando ad attestarsi a 6'768. Tutte e quattro le regioni hanno avuto un aumento. L'andamento generale non può che rallegrarci. La fluttuazione rimane comunque una costante nell'andamento riscontrato negli anni dall'associazione.

### **2.4 La situazione finanziaria 2024**

Quest'anno il conto economico e il bilancio si sono chiusi con una leggera perdita. Per i dati puntuali del conto economico e gli ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata, in particolare alla tabella. Il consuntivo 2024 si chiude con una leggera perdita di Fr. 2'060.78.

## **3. Commento generale**

L'anno 2024 è stato caratterizzato da una ulteriore ripresa di soci, di cui ci si rallegra.

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 fisiche sono comunque apprezzate, anche soprattutto per l'utenza che non è avveza 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, è da leggersi come un rifiuto della popolazione svizzera alle ulteriori proposte della lobby immobiliare che saranno discusse in Parlamento prossimamente, e che aprirebbero la porta a pigioni abusive. L'ASI è pronta a lanciare in futuro nuovi referendum e si sta già dedicando alla campagna per salvaguardare gli interessi degli inquilini.

Ringraziamo i soci e sostenitori che ci hanno aiutato a raggiungere il traguardo del 25 novembre 2024 con il motto " 2xNO all'attacco contro gli inquilini!". Avanti così!

Avv. Céline Dellagana-Rabuffetti  
Segretaria generale ASI/SSI