



# ASSOCIAZIONE SVIZZERA INQUILINI

## Federazione della Svizzera Italiana

### *Conferenza stampa*

### *PER L'ABBASSAMENTO DELLE PIGIONI*

\*\*\* \*\*

Elena Fiscalini – Presidente ASI/FSI

**Pigioni più basse – è un diritto del singolo e un dovere sociale. L'ASI vi appoggia.**

**L'ASLOCA/ASI/SMV lancia una campagna nazionale.**

Il 1 giugno il tasso ipotecario di riferimento è nuovamente sceso, assestandosi all'1.5%.

L'ASLOCA/ASI/SMV lancia una campagna nazionale per chiedere la riduzione delle pigioni che in questi anni invece di scendere sono costantemente e inesorabilmente aumentate.

**Un risparmio di oltre 15 miliardi di franchi.**

Si stima in circa 870 miliardi il volume delle ipoteche a fine 2016.

Il carico degli interessi ipotecari si è ridotto dal 2009 ad oggi da 30 a meno di 15 miliardi di franchi. I proprietari risparmiano così più di 15 miliardi d'interessi non dovuti.

Considerato che fra tutti gli immobili circa 1/3 è destinato alla locazione, e tenendo conto di una dovuta ponderazione, la metà dei miliardi risparmiati dovrebbero essere stornati agli inquilini.

**Gli inquilini non hanno beneficiato di questo risparmio.**

Il diritto di locazione consente di richiedere la riduzione della pigione quando il tasso si abbassa.

Ogni quarto di punto di riduzione del tasso ipotecario la pigione dovrebbe diminuire del 3% circa. Tenendo conto di un volume di pigioni pagate di 35 miliardi di franchi in un anno, ogni riduzione del tasso ipotecario di riferimento dovrebbe generare una diminuzione delle pigioni di un miliardo di franchi. Nel

2016 la somma globale delle pigioni nel nostro paese avrebbe dovuto essere inferiore di 6 miliardi rispetto al 2008.

Per una pigione di fr. 1300.-- al mese, dal 2008 ad oggi la riduzione avrebbe dovuto essere del 19.35% ossia di fr. 251.- al mese, con un risparmio annuo di 3000.-- franchi.

### **La realtà è invece inversamente proporzionale.**

Malgrado la riduzione dei costi finanziari sul capitale investito, il livello delle pigioni è aumentato di oltre il 10% dal 2008, mentre l'indice dei prezzi al consumo (INPC) è rimasto stabile.

Nel 2015 secondo l'ufficio degli studi immobiliari CEFI/IAZI, gli immobili locativi hanno assicurato un reddito netto del 3.6% al quale va aggiunto l'aumento del valore dell'immobile del 3%. Secondo lo studio di Wüest and Partner del 2015 il reddito dei capitali investiti nel settore immobiliare ha raggiunto il 6,6 % e addirittura l'8,4% per gli immobili locativi.

### **Il recente studio della Banca Raiffeisen.**

Le pigioni, se fossero state adeguate al tasso ipotecario, dovrebbero essere del 40% inferiori a quelle richieste.

Non è poco, e a dirlo è uno studio autorevole della Banca Raiffeisen che proprio per queste affermazioni ha fatto scalpore. Non è più solo l'ASI che continua a ribadire che le pigioni sono di molto superiori al dovuto, è una Banca, un istituto, che in generale non ha fra le sue vocazioni quello di fare beneficenza bensì affari. È qualcuno super partes che dice nero su bianco che "l'andamento dei costi degli affitti è già quasi allarmante" e gli affitti crescono senza sosta e sono anche "conseguenza di un diritto di locazione gestito in modo accomodante".

**L'applicazione del diritto di locazione garantirebbe affitti meno cari del 40%.**



## **Ci sono le eccezioni.**

È anche vero che una pigione non deve sempre diminuire per l'abbassamento del tasso ipotecario. Esistono contratti di lunga durata che hanno mantenuto invariata la pigione a volte per decenni. Ci sono pure alloggi che sono stati ristrutturati senza che il locatore abbia richiesto un aumento della pigione. In questi casi la riduzione dell'affitto è ovviamente non dovuta.

Le pigioni indicizzate non sono soggette al tasso ipotecario, come pure le pigioni degli alloggi sussidiati.

## **Un bel risparmio anche per l'Ente pubblico.**

Tutte le prestazioni sociali sono basate su criteri precisi, l'ammontare della pigione è una dei parametri su cui si fondano. Se le pigioni si abbassano anche le prestazioni erogate diminuiscono di conseguenza .

Cantone e Comuni avrebbero un bel risparmio.

Recentemente sono stati pubblicati i dati relativi all'assistenza sociale. Nel 2016 sono state prese a carico 894 persone in più. In totale sono 8'000 di cui più di 1'100 hanno un lavoro, ma non riescono a raggiungere il minimo vitale.

Il Cantone si dice "preoccupato". La Città di Lugano spende, cumulativamente al Cantone, 27 milioni l'anno in assistenza sociale.

Anche il recente studio voluto dalla Confederazione nell'ambito del programma contro la povertà, indica fra le diverse cause che concorrono a generare povertà, il costo dell'alloggio. Rispettivamente sottolinea come per chi ha scarse risorse, l'accesso a un alloggio confacente e dignitoso sia estremamente difficile.

Se come dice Raiffeisen le pigioni fossero il 40% inferiori a quelle in uso, i dati elencati sarebbero ben diversi, e i costi per l'ente pubblico di molto inferiori.

Un risparmio milionario, che potrebbe assicurare risorse ad altri interventi sociali mirati, ad esempio gli alloggi sociali che l'iniziativa dell'ASI chiede da anni.

## **E l'ASI che fa?**

Il 1 giugno lancia, assieme all'ASLOCA e alla SMV la campagna nazionale per informare e invitare proprietari e amministratori a ridurre le pigioni.

Ma se questo non avviene spontaneamente, la campagna vuole sollecitare gli inquilini a richiedere la riduzione della loro pigione, che non è automatica, ma deve essere espressamente richiesta.

Bancarelle e volantaggi sono previsti a Lugano il 2 giugno, a Bellinzona il 3 giugno, a Locarno l'8 giugno e a Chiasso il 9 giugno dove si potranno avere tutte le informazioni su come procedere a richiedere la riduzione.

## **Il calcolatore automatico.**

Sul nostro nuovo sito dal 1 giugno è a disposizione un [calcolatore della pigione](#), ossia uno strumento che in pochi attimi stabilisce quale dovrebbe essere la riduzione e quindi la pigione corretta. Basta inserire l'ammontare del proprio

affitto, il tasso ipotecario a cui è legato, e appare la riduzione. Si può trovare pure il modello lettera da inviare al locatore

Un incentivo in più per farsi attivi ed esercitare il proprio diritto ad avere una pigione corretta.