



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

Febbraio 2020

Assemblea generale

Rapporto d'attività ASI/SSI 2019

Un primo anno d'apprendimento

Nello stilare la mia parte di Rapporto, non posso fare a meno di segnalare che questo combacia con il mio primo anno di presidenza dell'ASI, mi permetto quindi di abbozzare alcune considerazioni personali.

Per me si è trattato di un anno di apprendimento molto importante. Prima di tutto ho avuto il piacere di conoscere meglio le collaboratrici e il collaboratore dell'ASI alle quali vanno i miei ringraziamenti più sinceri per l'importante lavoro che svolgono quotidianamente. Inoltre ho dovuto prendere familiarità con un tema che, benché già mi interessasse in precedenza, non avevo mai affrontato con tanta assiduità. Naturalmente ho ancora molto da imparare e proverò a farlo con serietà e coscienza.

Dal punto di vista politico, l'attività principale che nel corso del 2019 ha impegnato la nostra associazione è stata la preparazione della campagna per la votazione dello scorso 9 febbraio. Coordinata a livello federale dalla nostra associazione mantello, ci ha visti coinvolti regolarmente sia attraverso il segretariato che la presidenza e il comitato.

Abbiamo cercato di coinvolgere il più largo spettro sociale e politico in modo da differenziare sia i messaggi di sostegno che il bacino dal quale attingere i voti, ma purtroppo l'iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili" è stata bocciata sia a livello federale che cantonale. In Ticino ha ottenuto il 44,6% di Sì da parte delle cittadine e dei cittadini che si sono recati alle urne. Si tratta comunque di un segnale importante, indice che l'accesso all'alloggio resta un'importante preoccupazione per la popolazione.

Lo scorso 27 agosto, con Elena Fiscalini siamo stati convocati dalla Commissione Costituzione e leggi del Gran consiglio per illustrare le motivazioni che ci hanno spinto a lanciare nel 2018 l'iniziativa popolare "NO alle pigioni abusive, SÌ alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale a inizio locazione". Abbiamo la netta impressione che Parlamento e Consiglio di Stato non sosterranno la nostra iniziativa, ma questo sarà argomento del 2020.

Nel corso del 2019 Francesca Coda Jaques ha rassegnato le dimissioni dal ruolo di segretaria cantonale, preferendo concentrarsi unicamente sul suo lavoro di consulente dell'ASI. La ringrazio per il suo impegno.

In ottobre abbiamo quindi aperto un concorso pubblico al quale hanno partecipato diverse persone, la maggior parte delle quali senza i requisiti richiesti. Con Elena Fiscalini, Pieranna Casari e Martino Rossi abbiamo incontrato 4 candidate. Tra queste abbiamo scelto di proporre al comitato l'assunzione di Céline Dellagana-Rabuffetti che, dopo alcune settimane di affiancamento con Francesca, è entrata in carica il 1. febbraio 2020.

Anche il Comitato ha subito un paio di defezioni, Fabrizio Sirica e Damiana Chiesa hanno dovuto lasciare poiché non riuscivano a conciliare la carica con gli altri loro impegni. Anche a loro vanno i miei ringraziamenti. Ma in particolare, oggi vogliamo ricordare Claudio Bernasconi che, purtroppo, in aprile ci ha improvvisamente lasciati all'età di 65 anni. Claudio si è sempre distinto per il suo impegno nella difesa dei più deboli, lo ricorderemo per questo.

Di seguito avremo modo di leggere la radiografia dell'ASI, un'associazione viva e in salute grazie anche al sostegno delle nostre socie e dei nostri soci.

Adriano Venuti, presidente ASI-SSI

Il grande contributo dell'ASI: la salvaguardia dei diritti degli inquilini

Con piacere redigo questo mio primo rapporto d'attività dell'Associazione Svizzera Inquilini – Sezione della Svizzera Italiana 2019. Ho iniziato a lavorare per l'ASI da gennaio 2020 e ho potuto seguire lo sprint finale dell'abbondante impegno sostenuto dall'Associazione negli ultimi anni, la campagna per l'iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili". Il risultato alle urne è stato negativo, tuttavia l'esito singolo non deve distoglierci dallo scopo principale, la salvaguardia dei diritti degli inquilini.

Il diritto della locazione è un tema interessante ma molto specifico, e per questo da molti evitato o non ritenuto così importante da valere una specializzazione. Il diritto della locazione tratta un importante tema sociale, che tocca un numero elevato di persone. Gli inquilini, da una parte, si trovano in una posizione svantaggiata, con oltretutto l'incognita di trovarsi recapitata una disdetta ordinaria che rispetta tutti i presupposti legali vigenti, dall'altra i proprietari, che dal canto loro hanno la sicurezza di possedere almeno un appartamento e un eventuale tetto sopra la testa, dovessero arrivare tempi bui. Gli interessi in gioco, che paiono paritari, devono essere salvaguardati in modo differente, anche per questo la legge prevede degli articoli che trattano delle disposizioni imperative a salvaguardia degli inquilini. In maggior modo, per la parte degli inquilini del ceto medio-basso, che faticano ad arrivare alla fine del mese, magari anche a causa di pigioni troppo elevate, che arricchiscono unicamente gli speculatori. Un argomento essenziale della campagna di votazione era appunto la differenza tra una pigione richiesta dai proprietari/speculatori e quella derivante da un alloggio presso una proprietà di utilità pubblica, ad esempio una cooperativa d'abitazione: ben due pigioni mensili, addirittura tre nelle città nucleo.

Ringrazio infine ma non da ultimo l'avv. Francesca Coda Jaques per il passaggio di consegne durante questi mesi, oltre che per la sua disponibilità, avendo ricoperto prima di me il ruolo professionale ed avendo maturato una maggior conoscenza delle varie sfaccettature della posizione.

A questo punto auguro a tutti i membri dell'ASI un buon inizio 2020, improntato come sempre verso la salvaguardia dei diritti degli inquilini.

Avv. Céline Dellagana-Rabuffetti, segretaria ASI-SSI

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

1.1 Il Parlamento federale e la politica dell'alloggio

Anche l'anno 2019 è stato abbastanza turbolento per la politica dell'alloggio. I temi caldi sono stati in particolare l'iniziativa popolare "Più abitazioni a prezzi accessibili", la revisione delle regole per la fissazione delle pigioni, la modifica del sistema di imposizione del valore locativo

Iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili":

- La commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati ha respinto il 16 gennaio con 9 voti contro 3 l'iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili", approvando unicamente un credito quadro di 250 milioni su dieci anni volto a rinnovare i prestiti attuali a favore degli enti di utilità pubblica;
- La maggioranza del Consiglio degli Stati ha respinto l'11 marzo, con 12 voti favorevoli e 31 contrari, l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili. Il credito al fondo di rotazione è stato approvato con 36 sì contro 5 no.
- In medesima data la maggioranza del Consiglio degli Stati non ha, purtroppo, dato seguito (20 sì contro 23 no) alla proposta della competente commissione che chiedeva di stralciare il collegamento, democraticamente problematico, tra iniziativa popolare e fondo di rotazione. Si ricorda che secondo un parere legale del professor Andreas Glauser (Centro per la democrazia dell'università di Zurigo) "la libera formazione di un'opinione da parte di cittadine e cittadini sarebbe in questo modo concretamente limitata senza alcuna necessità".
- Il 9 ottobre il Consiglio federale ha deciso la data (9 febbraio 2020) in cui i cittadini sarebbero stati chiamati a votare a favore di un maggior numero di abitazioni a prezzi accessibili, ovvero sull'iniziativa popolare "Più abitazioni a prezzi accessibili" promossa nel 2015 dal comitato promotore composto dalla nostra Associazione, dalla Federazione delle cooperative abitative svizzere, dall'Unione sindacale svizzera USS, dal Partito Socialista Svizzero PSS e dalla Gioventù Socialista Svizzera GISO e dal Partito dei Verdi svizzeri. Vengono indicati in breve alcuni dati salienti: che l'iniziativa era stata poi depositata il 18 ottobre 2016, ben sei mesi prima della scadenza del termine di raccolta, con 105'000 firme valide.

Revisione delle regole per la fissazione delle pigioni

- Il 20 marzo il Consiglio degli Stati ha approvato senza opposizione alcuna la proposta della sua commissione degli affari giuridici, che

incarica il Consiglio federale di presentare una revisione equilibrata delle regole per la fissazione delle pigioni. La camera dei cantoni ha inviato così un segnale esplicito alle lobby immobiliari che vorrebbero indebolire la protezione degli inquilini.

Si osserva come il consigliere federale Guy Parmelin abbia sottolineato che il diritto di locazione è un ambito particolarmente sensibile che necessita di una revisione equilibrata. Tuttavia in questi ultimi anni i rappresentanti delle federazioni immobiliari hanno attaccato la vigente tutela degli inquilini contro gli abusi e le commissioni delle camere federali hanno dato seguito a cinque iniziative parlamentari che semplificano i compiti dei locatori e gli aumenti sconsiderati delle pigioni.

- Il 3 maggio la commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale ha accolto all'unanimità l'obiettivo di una riforma equilibrata delle regole che determinano le pigioni, raccomandata dal Consiglio federale e dal Consiglio degli Stati tramite la mozione adottata nel mese di marzo, ma ha riportato anche alla luce, con un solo voto di scarto, tre iniziative delle lobby immobiliari, già saggiamente bocciate dall'omologa commissione della camera dei cantoni.

L'iniziativa di Olivier Feller, segretario generale della Federazione romanda immobiliare, intende abolire il limite massimo di redditività di mezzo punto in più del tasso ipotecario di riferimento, per incrementare ulteriormente i profitti già ora più che appetibili del settore eco-nomico cui appartiene.

Le due iniziative di Philippe Nantermod, presidente dell'Unione svizzera dei professionisti immobiliari, vogliono abolire ogni tutela a favore degli inquilini se non si è in presenza di una situazione di penuria di alloggi accertata.

- Il 20 giugno il Consiglio nazionale ha bocciato una proposta di revisione equilibrata delle regole di fissazione delle pigioni, e nel contempo ha approvato tre iniziative parlamentari provenienti dai settori immobiliari che vanificano la lotta agli abusi in ambito locativo, sostenute dalla maggioranza borghese di destra (PLR, UDC;PBD e PPD).

In relazione con l'accordo istituzionale quadro Svizzera-Unione europea e aiuti statali, il 26 marzo l'ASI ha chiesto, prima della firma e della ratifica, che le politiche a favore dell'alloggio venissero escluse dal campo di applicazione dell'accordo istituzionale e da ogni ulteriore accordo e ha domandato al Consiglio federale e all'Unione europea rassicurazioni in tal senso.

La Commissione del Consiglio degli Stati ha messo in consultazione il 5 maggio la modifica del sistema di imposizione del valore locativo, che andrebbe a peggiorare ulteriormente la situazione fiscale degli inquilini e

incrementerebbe la disparità di trattamento rispetto ai proprietari (iniziativa parlamentare 17.400 – Cambio di sistema nell’ambito dell’imposizione della proprietà abitativa).

1.2 La politica dell'alloggio in Canton Ticino

Sul piano cantonale, il 27 agosto il presidente dell’ASI-SSI e Elena Fiscalini sono stati convocati dalla Commissione Costituzione e leggi del Gran consiglio per illustrare le motivazioni che hanno spinto a lanciare nel 2018 l’iniziativa popolare "NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale a inizio locazione".

Sul piano comunale qualcosa inizia a smuoversi. Non si può comunque negare che nella maggior parte dei comuni ticinesi la politica di sostegno agli alloggi a pigione sostenibile è pressoché inesistente.

La Città di Lugano ha fatto un primo passo positivo, dopo l’approvazione all’unanimità del consiglio comunale a novembre 2015 del controprogetto sull’iniziativa popolare “Per abitazioni accessibili a tutti”, organizzando un 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 bando di concorso persegue la realizzazione di uno stabile destinato ad alloggi a pigione moderata ai piani superiori e ad attività commerciali e artigianali al pianterreno. Per consentire l'allestimento delle candidature anche a enti di pubblica utilità neo-costituiti, il periodo di pubblicazione del concorso sarà almeno di nove mesi: da dicembre 2019 a settembre 2020.

1.3 Il tasso di sfritto

Il 1° giugno 2019 in Svizzera si contavano 75'383 abitazioni vuote, ovvero l'1,66% del patrimonio abitativo di tutto il Paese (comprese le case unifamiliari). Rispetto all'anno precedente, tale dato è di 3'089 unità superiore e corrisponde a un aumento del 5% circa¹.

Il tasso di abitazioni vuote in Ticino era del 2.29%, con un aumento dello 0.27% rispetto al 2018. Nel 2019 gli alloggi vuoti erano 5'532, di cui 4'652 (84,1%) in affitto e 882 (15,9%) destinati alla vendita.

A paragone, nel 2018 gli alloggi vuoti erano 4826, di cui 3927 in affitto e 899 destinati alla vendita. In termini assoluti l’incremento rispetto al 2018 è stato di 708 unità, pari a una crescita del 14,7%.

¹ Dati Ufficio federale di statistica USTAT, 9 settembre 2019, rivisti al 30 gennaio 2020

Il tasso di abitazioni vuote in Ticino nel 2019 era pari al 2.29%, si tratta del più elevato tasso da quando l'Ufficio federale di statistica redige questa distinta statistica, ovvero dal 1993.

Sempre il 1 giugno 2019 in Svizzera si registravano circa 75'500 alloggi sfitti, corrispondenti all'1,66% del totale. Rispetto all'anno prima (1,62%) l'aumento è di 3'100 unità. *“Pur con cifre più limitate, a livello nazionale si conferma dunque la tendenza al rialzo in atto da 10 anni. Nel 2019, 16 cantoni superano la media nazionale, incluso il Ticino.”*

“Il 2019 è il sesto anno consecutivo in cui si assiste a un aumento delle abitazioni vuote in Ticino. Dal 2013 il loro numero è triplicato, passando da 1.819 a 5.534 unità (+ 204.2%). Il tasso cantonale, che ora è del 2,29%, supera ampiamente quello registrato a livello nazionale (1,66%) e batte il precedente record del 2.15, registrato nel 1994. (...) L'11,2% (619 unità) si trova in case unifamiliari, mentre il 21,0% (1'164 unità) in edifici recenti.”

In Svizzera quindi è vuoto un alloggio locativo su quaranta. Il numero di alloggi vuoti dovrebbe ancora incrementare, soprattutto nel settore locativo e nelle località piuttosto periferiche².

L'ASI osserva ormai da anni che nel computo del tasso di affitto sono compresi gli oggetti in vendita, quelli di recente costruzione, solitamente con una pigione elevata. Questo “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, la loro ubicazione, due elementi essenziali per capire qual è la reale situazione del mercato dell'alloggio e soprattutto per stabilire l'esistenza o meno di penuria. Ricordiamo che il TF ritiene non arbitrario parlare di penuria quando il tasso di affitto è inferiore al 2%. Da qui si vede quanto importante sia raccogliere dati che siano veramente indicativi.

Da una prima lettura dei dati, riferita in particolare al nostro Cantone, si evidenzia un aumento delle abitazioni vuote in Ticino, così come la tendenza al rialzo rilevata a livello nazionale, che deve fare riflettere, tenendo pure in considerazione che è previsto ancora un aumento nei prossimi anni. Anche per questo anno 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. Infine in Ticino se si toglie dal computo totale lo affitto riferito alla proprietà, il risultato rimane solo leggermente inferiore alla faticosa soglia del 2%.

² UFAB panoramica del mercato dell'alloggio, gennaio 2020

2. L'attività dell'Associazione nel 2019

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

Durante tutto il 2019 è continuato l'impegno dell'associazione nazionale a sostegno dell'iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili". Ad inizio anno l'iniziativa è passata prima nelle mani della commissione dell'economia e dei tributi del Consiglio degli Stati, che l'ha respinta, andando ad approvare un credito quadro di 250 milioni su dieci anni per rinnovare i prestiti attuali a favore degli enti di utilità pubblica. L'incarto dell'iniziativa è poi passato al Consiglio degli Stati che ha confermato le scelte fatte dalla commissione. Infine il 9 ottobre 2019 il Consiglio federale ha fissato la data della votazione dell'iniziativa al 9 febbraio 2020, che purtroppo è stata rifiutata, con il 42,1% di voti favorevoli. Nei suoi numerosi comunicati stampa, l'associazione nazionale ha sempre sottolineato l'importanza dell'iniziativa quale risposta al crescente bisogno di alloggi sociali e alle difficoltà della popolazione nel trovare un alloggio dignitoso a prezzi accessibili. Ha senza mezzi termini giudicato insufficiente e miope la politica della confederazione.

I gruppi di lavoro creati dall'associazione nazionale per l'organizzazione della campagna a sostegno dell'iniziativa sono stati vari. Il sostegno all'iniziativa ha necessitato oltre che di tempo, energie, mezzi tecnici e competenze adeguate, anche di mezzi finanziari non indifferenti. Le singole sezioni cantonali sono state chiamate a collaborare attivamente ai lavori preparatori attraverso i loro rappresentanti e con il versamento di importi proporzionali al numero dei loro soci.

3. L'attività dell' ASI/SSI

3.1 La sezione

L'ASI/SSI (di seguito semplicemente ASI) intrattiene rapporti costanti e assidui con la direzione centrale di Berna, che sta cercando ora di svilupparsi in tutta la Svizzera, nell'intento di acquisire un maggior numero di soci e aumentare così la sua forza politica, già ora molto importante. Il potenziamento dei servizi centrali e la concentrazione dell'apparato amministrativo sono per ora solo agli albori ma dovrebbero permettere a lungo termine di individuare le possibilità di rendere più funzionante l'apparato e di ottimizzare le risorse. Non sembrerebbe per ora prevista una sorta di uniformazione delle prestazioni offerte ai soci nelle varie sezioni. La presidenza di Berna ha istituito un gruppo di lavoro denominato "sviluppo associativo", che ha iniziato a incontrarsi e ora fa capo a una ditta di

consulenza esterna. Per la nostra sezione vi partecipa la segretaria cantonale.

I contatti fra le sezioni sono proseguiti con l'annuale conferenza delle sezioni, durante la quale si è discusso esclusivamente dell'iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili". Si tratta di contatti sempre proficui anche per la possibilità di conoscersi e così scambiarsi le esperienze fra i diversi responsabili regionali. Le sezioni sono molto varie sia per il numero dei soci, sia per la loro forza politica e finanziaria. A questo proposito, è anche all'esame l'istituzione di un fondo di solidarietà che possa venire in aiuto alle sezioni più deboli. Anche qui ci sono per ora solo tracce. Teniamo ad anticipare che, grazie al contributo versatoci da Marina e alla remunerazione che Berna ci versa per le traduzioni effettuate dalla segretaria, alla fine del 2019 è stato possibile saldare interamente il debito che avevamo contratto anni fa con l'ASI svizzera (iniziali fr. 9'600.—, a fine 2018 già ridotti di fr 3'000.—).

Anche durante il 2019 l'ASI ha promosso i corsi di formazione per tutori e curatori, in collaborazione con il cantone.

L'ASI ha proposto all'USSI una collaborazione per informare chi è al beneficio di prestazioni sociali della possibilità di ridurre le pigioni per l'abbassamento del tasso ipotecario di riferimento. Dopo un incontro l'ASI ha sottoposto all'USSI una bozza di accordo. Il progetto avrebbe dovuto partire in autunno del 2019 ma il cantone, dopo aver informato che c'erano ritardi, non si è più manifestato. Si suppone non vi sia interesse in questo senso. La segretaria generale ha invece tenuto tre pomeriggi informativi ai capi ufficio dell'USSI nei quali ha illustrato a grandi linee le disposizioni di legge relative al diritto della locazione.

L'ASI ha continuato a partecipare agli incontri organizzati da "Il franco in tasca" e dal "Tavolo di lavoro sulla povertà". Occasioni importanti per far conoscere la nostra associazione, spiegare il suo ruolo e i suoi interventi e offrire, quando e dove possibile, la propria collaborazione.

Il 25 novembre 2019 la segretaria cantonale è stata ospite della trasmissione radiofonica di Rete Uno "La Consulenza" dal titolo "Diritti e doveri di inquilini e proprietari", moderata da Carlotta Moccetti, durante la quale i radioascoltatori hanno potuto porre domande e ricevere risposte.

3.2 L'attività politica

Dopo una campagna di votazione animata da un ampio dibattito pubblico, la nostra iniziativa "Più abitazioni a prezzi accessibili" è stata purtroppo

bocciata. Il risultato - 43% di SÌ - è riconducibile alla campagna contraria della lobby immobiliare costata milioni e alla diffusione di numerose informazioni false. Il SÌ in tutte le maggiori città, molti comuni e cinque cantoni (Basilea Città, Neuchâtel, Ginevra, Vaud e Giura) dimostra che gran parte della popolazione ritiene necessario intervenire e sostiene provvedimenti più incisivi per più abitazioni a prezzi accessibili.

Anche dopo la votazione continueremo a impegnarci per la tutela dei diritti degli inquilini. La lobby immobiliare sta già pianificando i prossimi attacchi al diritto di locazione.

3.3 L'attività di consulenza e assistenza giuridica degli uffici

È sempre difficile valutare il numero delle consulenze che viene fornito dai nostri uffici, considerato che, una volta noto il contatto elettronico e il nome della consulente, l'inquilino le si rivolge direttamente, ciò che permette di evitare un appuntamento e di risolvere le questioni più semplici, ma che comporta anche un dispendio di tempo ed energia non quantificabile.

L'attività di consulenza degli uffici è in linea con quella del 2018, con un lieve incremento che va di pari passo con l'incremento dei soci. Si sottolinea infatti che spesso i nuovi soci chiedono subito una consulenza, in seguito alla quale è necessario aprire un nuovo caso.

Nel 2019 sono stati così trattati 1'032 incarti dagli Uffici regionali e dalla Sezione di Bellinzona e Valli. Più esattamente l'ufficio di Balerna ha aperto 218 incarti, Bellinzona 221, Locarno 83 (su un totale di 530 consulenze) e Massagno 510.

Alcuni incarti aperti si risolvono dopo uno scambio di lettere, un incontro o un accordo extragiudiziario, altri necessitano di essere portati davanti a un ufficio di conciliazione in materia di locazione (UC) o addirittura in Pretura.

In particolare risultano:

Udienze Uffici / Sezione	Ufficio di conciliazione	Pretura
Massagno	95	19
Bellinzona	45	9
Balerna	44	3
Locarno	22	1

Le consulenti dell'ASI hanno pertanto complessivamente presenziato a ben 206 udienze presso gli Uffici di conciliazione in materia di locazione e 32 in Pretura.

La maggior parte delle richieste di assistenza concernono, nell'ordine, 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, le domande di riduzione della pigione o le verifiche degli aumenti.

3.4 L'attività di consulenza del Centro Infoalloggio

Nel 2019 le telefonate pervenute al nostro servizio Infoalloggio sono state 4'144, totalizzando una media di 345 contatti ogni mese, di gran lunga superiore a quella del precedente anno. 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 17 richieste. Per il 30% si tratta di soci, le restanti chiamate provengono da non soci. Si fa notare che quando il servizio Infoalloggio non è effettuato dalla sede di Massagno e quindi la linea è deviata, la stessa linea si sdoppia, nel senso che se la consulente è in chiamata con un utente e un altro digita il numero apposito, una seconda linea suona a Massagno e spesso le consulenti rispondono anche a questa seconda chiamata. Inoltre, il segretario di Massagno, presente di pomeriggio in sede, se riceve una telefonata che potrebbe essere indirizzata alla permanenza telefonica, se si tratta di un socio la passa alla consulente che effettua il servizio, ciò che evidentemente concorre ad aumentare i numeri perché si tratta di servizio fornito fuori dalle fasce orarie.

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

- difetti: 932
- disdetta per mora: 46
- subentrante: 723
- pretese danni: 430
- spese accessorie: 134
- conteggi: 247
- riduzione della pigione: 147
- disdetta locatore: 179
- deposito garanzia: 157
- aumento pigione: 49
- disdetta inquilino: 779
- vari: 2023

3.5 La situazione dei soci

Come l'anno scorso, anche quest'anno si è riusciti ad avere un incremento dei soci, di 186 unità, pari in percentuale a un aumento del 2,9%. La regione nella quale l'incremento è stato maggiore è il luganese.

In nessuna sezione vi è stata una diminuzione di soci e di questo ce ne rallegriamo.

3.6 La situazione finanziaria 2019/2020

Per il terzo 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. Viene inoltre allegata la tabella della contabilità analitica suddivisa nelle varie sezioni. Il consuntivo 2019 si chiude con un utile di fr 15'244.01.

Segue un breve commento alle singole voci di costo e ricavo:

Costi

Stipendi

Stipendi federazione legati con Stipendi Lugano:

Le prestazioni lavorative del segretario/contabile sono state invertite a partire da marzo, il segretariato a Massagno è ora del 20% e la parte contabile per la Federazione è ora del 30%.

Stipendi Lugano: Costi aggiuntivi di supplenza del segretario nel 2019.

Stipendi Locarno: Una consulente ha aumentato dal 1. ottobre 2019 la prestazione lavorativa del 10%.

Stipendi Balerna: Costi aggiuntivi di supplenza della segretaria nel 2019.

Stipendi Infoalloggio: Costi aggiuntivi di supplenza della consulente nel 2019.

Pigioni e spese accessorie

Pigioni Locarno: Vi è una diminuzione dei costi (ca. fr. 1'500.—) dovuta alla diminuzione della pigione della sede.

Amministrazione generale

Federazione: fr 5'511.20 è riferito in gran parte al supporto informatico per la gestione dei soci e per il sito internet.

Altre sedi: vi è una generale diminuzione dei costi, tranne che per Locarno, dove per oltre la metà i costi sono dovuti al supporto informatico.

Stampati

Stampati federazione: fr 2'484.15, in gran parte si riferisce alla ristampa del foglio bianco con polizza annessa, alla comanda di buste C5 e alla ristampa delle nuove tariffe per l'anno 2020.

ASLOCA Suisse e IUT: fr 12'768.- pari al versamento di fr 2.— per socio.

Diversi Inquilini Uniti: fr. 29'577.65, aumento dovuto all'aumento di soci.

Iniziativa ASLOCA: fr 12'203.20 pari al versamento di fr 2.— per socio. Inclusa quota parte Bellinzona.

Imposte: negli ultimi 7 anni c'erano delle perdite riportate (ca. fr. 14'872.—), che ora sono state azzerate. Vi è un saldo di ca. fr. 1'000.— (visibile solo nella dichiarazione fiscale) e quindi l'ASI deve pagare la relativa imposta.

Ricavi

Quote sociali: fr 377'343.75, si consolida l'andamento positivo.

Prestazioni ordinarie: fr 15'150.— rispetto al consuntivo 2018 si registrano fr 650.— in più dovuto a un maggior numero di accompagnamenti.

Prestazioni fatturate: fr 42'013.—, ricordo che sono i versamenti delle varie PG che ci assegnano un mandato. Vi è una differenza negativa rispetto al 2018 di fr. 11'116.— (l'anno scorso c'era una differenza positiva di fr 19'373.— rispetto al 2017). In parte è dovuta alla contropartita positiva alla voce prestazioni ordinarie.

Ancora una volta si sottolinea come questa posizione, che influenza in modo notevole il risultato d'esercizio, non è possibile preventivarla con attendibilità.

Ricavi diversi

Ricavi federazione: fr 8'240.— di cui fr. 6'000.— sono il riversamento delle indennità ricevute da Marina come vicepresidente dell'ASI/MV/ASLOCA, fr. 1'440.— sono i ricavi della formazione ai capi uffici USSI e fr. 800.— sono il riversamento delle indennità ricevute dalla segretaria cantonale per la presenza in Comitato centrale.

Commento generale

Per il terzo anno consecutivo si registra un aumento dei soci, tendenza che quindi si conferma e ci può indurre da preventivare questa entrata, per il prossimo anno, con più ottimismo.

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

Come già indicato negli anni precedenti, l'ASI 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.

Céline Dellagana-Rabuffetti, segretaria generale ASI/SSI

(N.B.: La redazione dei titoli 3.1-3.4 è avvenuta ad opera della segretaria generale in carica fino al 31 gennaio 2020, l'avv. Francesca Coda Jaques)