



INQUILINI UNITI

Numero 169/2021
Agosto 2021

Pubblicazione trimestrale
www.asi-infoalloggio.ch

In questo
numero:
**SPECIALE
VOTAZIONE
INIZIATIVA**

NO alle pigioni abusive
SÌ alla trasparenza

per l'introduzione del formulario
ufficiale ad inizio locazione

Votate SÌ il prossimo 26 settembre 2021



Votiamo e facciamo votare Sì al Formulario ufficiale

Adriano Venuti, presidente dell'Associazione Svizzera Inquilini
- Sezione della Svizzera Italiana

Sono passati 3 anni da quando abbiamo raccolto le firme per la nostra iniziativa legislativa «No alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione». Dopo aver seguito un iter parlamentare a noi non troppo favorevole, ora tocca alle cittadine e ai cittadini far sentire la propria voce attraverso il voto popolare del prossimo 26 settembre.

In questo numero di Inquilini Uniti vi spieghiamo molto chiaramente il funzionamento e i vantaggi che l'introduzione del formulario ufficiale e obbligatorio può portare alle inquiline e agli inquilini. Al di là dei dettagli tecnici, sarebbero almeno due gli effetti positivi.

Primo: contenere i costi di locazione. Che le pigioni siano troppo alte è un dato di fatto. Dal 2009 vi sono state complessivamente nove diminuzioni del

tasso ipotecario di riferimento. In totale, in Svizzera le pigioni sarebbero dovute diminuire di circa 8,5 miliardi di fr., invece aumentano. Dovendo dichiarare la pigione precedente, il locatore non può praticare un aumento senza doverlo motivare in maniera precisa e pertinente. In questo modo si pone un freno agli aumenti ingiustificati.

Secondo: creare fiducia tra le parti. Il formulario istituisce le basi per un rapporto di trasparenza, e quindi di fiducia, tra locatore e locatario. In questo modo si riducono le incomprensioni e le possibilità di dover affrontare un conflitto spiacevole; ciò va a vantaggio di tutti.

Oggi il formulario ufficiale e obbligatorio è già una realtà in sette Cantoni (BS, GE, LU, NE, VD, ZG, ZH). Qui il suo utilizzo è risultato semplice, non ha generato inutile burocrazia e ha contribuito a limitare le controversie tra inquilini e locatori. Nelle prossime pagine riportiamo le testimonianze dirette di un paio di queste esperienze.

Con questa iniziativa, l'Associazione Svizzera Inquilini - Sezione della Svizzera Italiana intende compiere un importante passo avanti nella sua azione quotidiana svolta al fianco delle proprie associate e dei propri associati.

Ora è necessario muoverci assieme per raggiungere l'obiettivo. Ora è necessario che anche voi facciate la vostra parte.

Se vogliamo porre un freno all'aumento delle pigioni, il prossimo 26 settembre sarà necessario votare Sì all'iniziativa «No alle pigioni abusive Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione».



Su cosa si vota il prossimo 26 settembre?

→ Che cosa è il formulario ufficiale secondo l'art. 270 cpv. 2 CO?

Il formulario ufficiale ad inizio locazione è un modulo predisposto dal Cantone con cui il locatore deve indicare la pigione versata dal precedente inquilino, gli eventuali aumenti e la loro motivazione.

→ Perché è importante?

Il formulario ufficiale è un valido strumento per l'inquilino che conclude un nuovo contratto di locazione, poiché informa sull'entità della pigione richiesta dal locatore e potrà essere utilizzato per contestare la nuova pigione in caso di abusività.

→ Che cosa vuole l'iniziativa?

Lo scopo unico è quello di limitare gli aumenti di pigione alla conclusione di un nuovo contratto di locazione. Secondo l'attuale legislazione, l'inquilino può chiedere che venga messo a conoscenza della pigione in vigore prima del suo arrivo, ma non sempre il locatore gli fornisce l'indicazione, che però è un presupposto necessario per la contestazione della pigione.

Con l'obbligatorietà del formulario ufficiale ad inizio locazione, la trasparenza nel mercato immobiliare migliorerà: senza che l'inquilino debba chiederlo espressamente, egli verrà messo a conoscenza di eventuali aumenti di pigione apportati dal locatore e per quali motivi.

→ Il formulario è presente anche in altri cantoni?

Sì, in ben 7 cantoni della Svizzera tedesca e francese: nel Canton Basilea Città, nel Canton Ginevra, nel Canton Lucerna, nel Canton Neuchâtel, nel Canton Vaud, nel Canton Zugo e nel Canton Zurigo l'obbligo è stato introdotto in caso di penuria di abitazioni.

→ In quei cantoni sono sorti problemi con l'utilizzo del formulario?

Nient'affatto. L'utilizzo è risultato semplice e privo di paventate conseguenze. Non ha generato alcuna burocrazia. Ma soprattutto non ha contribuito ad aumentare le controversie tra l'inquilino e il locatore.

→ Alcuni benefici a seguito dell'introduzione del formulario ufficiale:

- Si appornerà una funzione calmierante nel mercato immobiliare.
- Si semplificherà la contestazione della pigione iniziale: il nuovo inquilino sarà automaticamente informato sulla pigione valedibile in precedenza e sulla possibilità di contestare la pigione se risultasse abusiva.
- Si migliorerà la relazione tra le parti, apportando più trasparenza.
- Si tuteleranno gli inquilini ma anche i locatori: si permetterà a questi ultimi di aumentare la pigione pagata dall'inquilino precedente se basata su lecite motivazioni.
- Si migliorerà il monitoraggio del mercato dell'alloggio.

Per tutti questi motivi, l'ASI/SSI invita i suoi membri e tutta la popolazione ticinese a votare Sì!

Hanno promosso l'iniziativa:

ASI, Associazione ticinese delle famiglie monoparentali e ricostituite, Forum Alternativo, GISO, Montagna Viva, OCST, PC, PS Ticino, UNIA, USS, I Verdi del Ticino, VPOD.

Sostengono l'iniziativa: Caritas Ticino, MPS, SIT, SSM.

Qui di seguito riportiamo alcune prese di posizione di varie personalità che invitano tutta la popolazione a votare Sì all'iniziativa il prossimo 26 settembre.

**Marina Carobbio Guscelli,
consigliera agli Stati**



L'introduzione del formulario ufficiale per ogni nuovo contratto stipulato, con il quale il locatore comunica al nuovo inquilino la pigione pagata dal precedente locatore, è una questione di trasparenza e di garanzia dei diritti degli inquilini di fronte ad aumenti di pigione sproporzionati e ingiustificati. Esso permetterà agli inquilini di conoscere la pigione pagata precedentemente, verificare le ragioni di un eventuale aumento e, se necessario, contestarlo.

**Giangiorgio Gargantini
Segretario Regionale Unia
Regione Ticino e Moesa**



Trasparenza significa poter difendere i propri diritti. Già confrontati alle gravi e ben note problematiche salariali, lavoratrici e lavoratori in Ticino devono poter contestare gli affitti abusivi per evitare ulteriori attacchi al loro potere d'acquisto. Uniti siamo forti, e votiamo SI all'iniziativa ASI

**Massimiliano Ay,
deputato in Gran Consiglio
per il Partito Comunista**



L'introduzione del formulario ufficiale garantisce una maggiore trasparenza a beneficio sia degli inquilini sia dei locatori onesti. Si tratta insomma di uno strumento per contrastare gli abusi nell'aumento delle pigioni e anche un modo per monitorare il mercato dell'alloggio. Il Partito Comunista sostiene pertanto questa iniziativa.

**Raoul Ghisletta,
segretario VPOD Ticino
e granconsigliere**



L'accesso all'informazione sull'affitto pagato dall'inquilino precedente è una proposta moderata, che fu avanzata dal Consiglio federale nel 2014, ma bocciata dalle Camere federali nel 2016. L'inquilino è la parte debole di chi stipula il contratto di locazione e va informato per poter contestare gli aumenti immotivati di affitto. Per questo il Sindacato VPOD invita a votare Sì all'iniziativa.

**Françoise Gehring
Mendrisio
L'Alternativa - Verdi e Sinistra insieme**



Il diritto a un'abitazione è un diritto sancito nella Dichiarazione universale dei diritti umani. Ma per molti diventa una corsa ad ostacoli. In un mercato dell'alloggio sotto pressione ed esposto ad appetiti speculativi, la trasparenza è un valore fondamentale. Ecco perché sostengo l'iniziativa "No alle pigioni abusive, sì alla trasparenza".

**Renato Ricciardi,
Co-Presidente e Segretario
Cantonale OCST**



Garantire una maggiore trasparenza delle pigioni e la parità di trattamento tra gli inquilini, oltre che arginare la speculazione, sono obiettivi importanti. Il livello delle pigioni è alto e incide sul bilancio delle famiglie che va protetto, specialmente in un momento di incertezza come questo.

Arch. Germano Mattei, Studio d'architettura e animazione regionale, Fondatore e animatore del Movimento "MontagnaViva"



Nel 2018 avevo contribuito alla raccolta firme. Una buona causa per fare luce nel mercato degli affitti, poco chiaro e con abusi. Non capisco la preclusione a informare sull'ammontare dell'affitto precedente se non si vuole nascondere niente. Per migliori basta documentare, magari non sono pigioni abusive. Non è una questione ideologica e di principio, ma adeguatezza nell'informazione legittima e dovuta.

**Adriano Venuti,
Presidente ASI/SSI**



Un patto chiaro che permette di costruire un rapporto di fiducia tra inquilini e locatori, questo è il Formulario Ufficiale a inizio locazione. Un documento trasparente che riduce le occasioni di litigio tra le parti. Un documento che impedisce gli aumenti ingiustificati delle pigioni. Votiamo un bel Sì convinto!

**Dott. Med. Franco Cavalli,
oncologo**



L'iniziativa in votazione il prossimo 26 settembre è uno strumento utile per limitare l'aumento incontrollato delle pigioni e contrastare la speculazione edilizia. Il formulario ufficiale ad inizio locazione si è rivelato efficace nei cantoni in cui è già stato introdotto, dimostrando che la trasparenza è la base per prevenire gli abusi. Per questo vi invito a votare Sì.

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



L'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione è una possibilità concessa dalla legislazione federale. Già altri 7 cantoni, da ultimo con la votazione positiva dello scorso autunno nel Canton Lucerna, hanno introdotto nella loro legislazione cantonale l'obbligo in questione in caso di penuria d'abitazioni. Si chiede a tutto il mercato immobiliare maggiore trasparenza, a beneficio di tutta l'economia.

Contiamo sulla partecipazione di tutti gli aventi diritto di voto. Uniti potremo migliorare la situazione locativa in Ticino.

UN ESEMPIO DA BASILEA CITTÀ

Il locatore corretto non deve temere

10 giugno 2018. Per noi dell'Associazione Inquilini di Basilea Città (MV Basel) questa è una data storica: ben quattro iniziative, di cui tre lanciate dal MV Basel, aventi scopo la protezione degli inquilini e degli alloggi a prezzi accessibili ottennero la maggioranza dei voti. Con addirittura il 72,01% delle preferenze spiccò la nostra iniziativa di legge per l'introduzione del formulario ufficiale a inizio locazione. Da allora, se il tasso di sfritto nel Cantone non supera l'1,5%, a Basilea-Città è previsto l'obbligo per i locatori di utilizzare il formulario previsto dall'art. 270 cpv. 2 CO in caso di stipulazione di un contratto di locazione. Nel Cantone di Basilea-Città nel 2018 il tasso di sfritto era dello 0,8%, nel 2020 si attestava all'1%. La votazione è stata preceduta dalla solita procedura parlamentare: dichiarazione del Consiglio di Stato, rapporto della Commissione parlamentare e raccomandazione del Gran Consiglio. Non ci ha veramente sorpreso la posizione molto aperta e fa-

vorevole del Consiglio di Stato, che ha raccomandato di accettare l'iniziativa senza presentare alcuna controproposta. Esso ha giustificato la propria posizione affermando che l'introduzione dell'obbligo di presentare il formulario può essere soddisfatta senza grande sforzo amministrativo da parte dei proprietari, aumentando così la trasparenza nel mercato degli alloggi in locazione. Il Consiglio di Stato è partito inoltre dal presupposto che più i tassi di sfritto sono bassi, più il potere di mercato è dalla parte del locatore, il che può dare al settore uno stimolo a raggiungere un reddito che sarebbe considerato abusivo. Il dibattito in Commissione parlamentare è stato meno conciliante. Di parere nettamente contrario, la maggioranza, tra cui molti esponenti vicini agli ambienti immobiliari, ha raccomandato di respingere l'iniziativa con gli stessi argomenti che ora vengono espressi pure in Ticino: il formulario sarebbe un'ingerenza immotivata nella libertà contrattuale delle parti e la sua intro-

duzione aumenterebbe gli oneri amministrativi, nonché si creerebbe una conflittualità nel rapporto tra proprietari e conduttori che finirebbe con l'aumentare i casi di contestazioni del contratto. Però, infine, in Gran Consiglio una stretta maggioranza ha ribaltato la raccomandazione, invitando i cittadini e le cittadine a votare per l'iniziativa. Il diritto di locazione è una legislazione contro le pigioni abusive, di cui pure il formulario ufficiale ne fa parte. Chi dovrebbe veramente temere l'introduzione di questo formulario sono solamente coloro che esagerano con le pigioni iniziali, ovvero coloro che abusano della loro posizione di potere sul mercato locativo richiedendo pigioni abusive. La nostra campagna per la votazione è stata incentrata anche su questo aspetto: chi è corretto non deve temere nulla. I locatori corretti lo hanno infatti capito, difatti molti di loro il 10 giugno 2018 hanno votato Sì all'introduzione del formulario ufficiale nel Cantone di Basilea-Città.



Patrizia Bernasconi
Direttrice
Mieterinnen- und
Mieterverband Basel
(MV Basel)

UN ESEMPIO DA ZURIGO

Il formulario ufficiale sta mostrando i primi risultati

Nel 1994 il popolo del Canton Zurigo ha accettato di introdurre l'obbligo del formulario ufficiale in caso di penuria di abitazioni. Nel 2003, la notifica della pigione iniziale è stata invece abolita, a seguito di un'iniziativa parlamentare dell'Associazione dei proprietari di case (HEV). Il 25 novembre 2012, la sezione zurighese dell'Associazione Svizzera Inquilini ha però avuto la sua rivincita: l'iniziativa popolare per la trasparenza delle pigioni iniziali è stata approvata dal 52% degli aventi diritto al voto. Dal 1° novembre 2013 è quindi necessario utilizzare il formulario ufficiale al momento della conclusione di un nuovo contratto di locazione. Il suo utilizzo sta mostrando buoni risultati. Nel più grande Cantone della Svizzera, malgrado l'aumento dell'offerta immobiliare, non c'è però stata nessuna rivoluzione. Andando a

spulciare i dati, si osserva che nel 2020 nei 12 uffici di conciliazione del Canton Zurigo sono state trattate 287 procedure di contestazione della pigione iniziale. In 247 casi, è stato raggiunto un accordo. Non bisogna dimenticare i casi in cui i proprietari e gli inquilini, prima dell'udienza di conciliazione, hanno trovato un'intesa per ridurre la pigione inizialmente richiesta. Considerando i circa 60'000 contratti di locazione che vengono conclusi ogni anno nel Canton Zurigo, il numero di contestazioni è comunque molto basso. La ragione è semplice. Dopo una breve fase di incertezza, gli avvocati hanno caldamente raccomandato ai proprietari di immobili di astenersi dal proporre massicci aumenti al momento della rimessa in locazione delle abitazioni. Chi aumenta la pigione di più del 10%

deve aspettarsi che la pigione iniziale venga contestata. Gli adeguamenti esorbitanti del 30% o più, che hanno portato alla reintroduzione dell'obbligo del formulario nel novembre 2013 sono nel frattempo diventati rari. Dato che i nuovi inquilini chiedono la verifica della pigione iniziale anche dopo una vendita o una ristrutturazione degli appartamenti, l'effetto calmiera dell'obbligo del formulario ufficiale comincia a dare i suoi frutti anche in queste situazioni. L'interesse a contestare la pigione iniziale non è diminuito nemmeno dopo la nuova prassi del Tribunale federale dello scorso novembre. La vecchia prassi del 10% è stata messa comunque in discussione. Quei proprietari avidi che chiedono per le loro proprietà immobiliari delle pigioni di mercato dovranno però ancora aspettarsi delle cause legali.



Walter Angst,
responsabile
della comunicazione
Mieterinnen- und
Mieterverband Zürich
(adattamento cd)

6

7

COME ASSOCIARSI ALL'ASI

Aderire all'ASI è semplice. È sufficiente versare la tassa di adesione e sottoscrivere l'impegno a rimanere socio per i due anni successivi. La tassa di socio è differenziata per le abitazioni e per i locali commerciali. L'associato ha diritto a una consulenza approfondita presso i nostri uffici. Per l'accompagnamento o la rappresentanza presso le autorità di conciliazione e giudiziarie per gli atti giudiziari, come per alcune prestazioni fuori ufficio, sono previste modiche tasse aggiuntive.

Per ulteriori informazioni:
www.asi-infoalloggio.ch/come-associarsi

NUOVI ORARI

Dal 1. Luglio 2021 informiamo l'utenza che la sezione del mendrisiotto ha nuovi orari:

lunedì
dalle 8.30 alle 11.00

mercoledì
dalle 8.30 alle 11.30

giovedì
dalle 8.30 alle 11.00

Assemblea generale ASI

2021

Bellinzona e Valli

L'Assemblea generale ordinaria dell'Associazione Svizzera Inquilini – Sezione di Bellinzona e Valli si terrà

Martedì 28 settembre 2021 alle ore 20.30
presso il **Centro Spazio Aperto**
Via Gerretta 9A, 6500 Bellinzona

L'Assemblea generale ordinaria è aperta a tutti i soci, che devono annunciare –entro il 20 settembre 2021– la loro partecipazione e fornire i dati personali (nominativo, indirizzo, no. telefono) inviando una e-mail all'indirizzo: asibellinzona@bluewin.ch o chiamando la sede durante gli orari d'apertura. Hanno diritto di voto le persone che hanno rinnovato la quota sociale per l'anno in corso.





INQUILINI UNITI



REDAZIONE E PUBBLICITÀ

Associazione Svizzera Inquilini
Sezione della Svizzera Italiana
Segretariato generale
Via Bernardino Stazio 2,
6900 Massagno
federazione@asi-infoalloggio.ch

HANNO COLLABORATO A QUESTO NUMERO

Céline Dellagana-Rabuffetti
(redattrice responsabile),
Adriano Venuti,
Corrado Mordasini,
Patrizia Bernasconi,
Walter Angst.

STAMPA

Tipo Offset, Aurora SA,
Via Sonvico 11, 6952 Canobbio

SEZIONE DI BELLINZONA E VALLI

Viale Stazione 31A, 6500 Bellinzona
A Biasca si riceve su appuntamento
Appuntamenti: telefonare
lunedì dalle 09.00 alle 11.30
martedì dalle 14.00 alle 19.00
giovedì dalle 09.00-11.30
e 14.00-17.00

Tel.: 091 825 71 72 / Fax 091 825 71 56
asibellinzona@bluewin.ch
ccp 65-949-3

UFFICIO DI LOCARNO

Via ai Saleggi 11, 6600 Locarno
Appuntamenti: telefonare
lunedì dalle 14.00 alle 17.00

mercoledì dalle 08.30 alle 11.30
venerdì dalle 13.30 alle 16.30
Tel.: 091 752 11 22 / Fax 091 751 16 37
locarno@asi-infoalloggio.ch
ccp 65-6841-1

UFFICIO DI LUGANO

Via Bernardino Stazio 2,
6900 Massagno
Appuntamenti: telefonare
da lunedì a venerdì dalle 14.30 alle
16.30

Tel.: 091 966 25 02 / Fax 091 967 51 45
massagno@asi-infoalloggio.ch
ccp 69-3578-6

UFFICIO DEL MENDRISIOTTO

Via Luigi Favre 10, 6828 Balerna

Appuntamenti: telefonare
lunedì dalle 8.30 alle 11.00
mercoledì dalle 8.30 alle 11.30
giovedì dalle 8.30 alle 11.00
(nuovo orario dal 01.07.2021)

Tel. 091 683 40 67/Fax 091 682 02 06
balerna@asi-infoalloggio.ch
ccp 65-261731-7

8

La redazione ha
chiuso il numero
venerdì 30 luglio 2021



asi-infoalloggio.ch

Per brevi domande potete contattare il centro

INFOALLOGGIO

aperto il lunedì, martedì, giovedì e venerdì dalle
10 alle 12 telefonando al numero 091 966 82 72

www.asi-infoalloggio.ch

GAB CH-6900 Massagno
Posta CH SA

Assemblea generale ordinaria

2021

Ordine del giorno:

1. Nomina Presidente del giorno
2. Approvazione ordine del giorno definitivo
3. Approvazione verbale Assemblea 2020
4. Rapporto d'attività 2020
5. Approvazione conti 2020
6. Nomina del Presidente e del vice Presidente;
altre nomine statutarie
7. Eventuali

L'Assemblea generale ordinaria dell'Associazione
Svizzera Inquilini – Sezione della Svizzera Italiana si terrà

Martedì 31 agosto 2021, ore 18.00
presso il Ristorante Millefiori
viale Stazione 7, Giubiasco

L'Assemblea generale ordinaria è aperta a tutti i soci,
che devono annunciare – entro il 20 agosto 2021 – la
loro partecipazione e fornire i dati personali (nominativo,
indirizzo, no. telefono) inviando una e-mail all'indirizzo:
federazione@asi-infoalloggio.ch o chiamando
le sedi cantonali durante gli orari d'apertura.
Hanno diritto di voto le persone che hanno rinnovato
la quota sociale per l'anno in corso.

L'assemblea sarà preceduta da una conferenza:

*Expérience genevoise sur l'obligatorité de la formule
officielle pour la conclusion de tout nouveau bail.*

Relatore: Pierre Stasny, Consulente giuridico presso
l'ASLOCA Ginevra da oltre 15 anni

