

Sondaggio « Abitare in locazione » : conclusioni

Grande sondaggio nazionale tra gli inquilini

Con più di 18'000 risposte di inquilini e inquiline da tutta la Svizzera, questo sondaggio mostra il punto di vista della parte inquilina rispetto all'accesso ad un'abitazione, le condizioni di alloggio e l'efficacia del diritto di locazione. I risultati del sondaggio sono rappresentativi delle preoccupazioni della maggioranza della popolazione inquilina che vive in Svizzera.

Problemi identificati: grande difficoltà a trovare un alloggio accessibile

Circa tre quarti degli inquilini ha avuto problemi a trovare un alloggio accessibile o adatto ai loro bisogni. Non ci sono grandi differenze tra le città, le grandi agglomerazioni o la campagna. Il problema è semplicemente ampliato in funzione delle dimensioni della città. Più del 70% degli inquilini ed inquiline riscontrano problemi al momento della conclusione del contratto e molti di questi problemi persistono durante la locazione.

Il diritto di locazione non rimedia sufficientemente allo squilibrio dei poteri tra proprietari di casa ed inquilini. La parte inquilina ne soffre

Gli inquilini affermano di non volere problemi con i loro padroni di casa. Temono la disdetta del contratto di locazione e la perdita dell'alloggio. Questa è una conseguenza del fatto che gli inquilini sono la parte più debole del contratto e che dipendono fortemente dal loro locatore. Questo squilibrio di potere tra la parte inquilina ed i proprietari di casa ha come conseguenza che gli inquilini spesso non si difendono, anche quando ne avrebbero il diritto. Allo stesso tempo, i proprietari di casa accontentano "spontaneamente" gli inquilini e solo in casi molto rari (ad esempio, solo il 6% dei padroni di casa concede automaticamente agli inquilini la riduzione del tasso ipotecario di riferimento).

Nei casi in cui gli inquilini si difendono, gli viene spesso riconosciuto il diritto rivendicato: nella contestazione della pigione iniziale gli inquilini hanno ricevuto (parzialmente) ragione nel 67% rispettivamente nell'82% dei casi. Nel caso di una riduzione del tasso ipotecario di riferimento, il 63% degli inquilini d'abitazioni ha successo (contro solo il 37% per gli inquilini commerciali).

Chiara volontà di migliorare la protezione degli inquilini e d'instaurare un controllo delle pigioni

Il diritto di locazione esige che la parte inquilina sia attiva nel far valere i propri diritti. Non ci sono meccanismi automatici di controllo delle pigioni. Di conseguenza, pochi inquilini contestano le pigioni imposte al momento dell'entrata. Gli inquilini si aspettano soluzioni concrete per migliorare la loro protezione o per abbassare il livello delle pigioni (in generale, tra il 70 e il 90% appoggia queste proposte). Gli inquilini vogliono soprattutto evitare di dover

intraprendere un'azione legale per assicurarsi che i loro diritti siano rispettati (per esempio, la ripercussione automatica delle riduzioni di pigione, la trasparenza riguardo alla pigione precedente, il controllo del reddito del locatore). Essi temono che questo possa provocare delle reazioni da parte del loro padrone di casa, o addirittura delle ritorsioni. La protezione contro la disdetta (per esempio, in caso di ristrutturazione) e la lotta contro la speculazione sul mercato immobiliare sono ugualmente una priorità.

In conclusione : gli inquilini si aspettano dei miglioramenti del diritto di locazione

Il sondaggio mostra che gli inquilini vogliono delle soluzioni ai problemi che riscontrano e che i loro diritti siano concretamente rispettati. È evidente che in Svizzera non vi è una maggioranza per un deterioramento del diritto di locazione, come richiesto da alcune iniziative parlamentari degli ambienti immobiliari attualmente in studio al Parlamento federale. Il sondaggio mostra che oggi molti inquilini rinunciano a far valere i loro diritti a causa degli ostacoli associati all'obbligo di intraprendere un'azione legale. Lo studio illustra chiaramente un chiaro sostegno al principio del controllo delle pigioni e a una reale protezione contro le disdette.

Secondo comitato dell'8 dicembre 2021.