



**ASSOCIAZIONE SVIZZERA
INQUILINI**

Sezione della Svizzera Italiana

50 *anni*
1972-2022
L'ASI da 50 anni al vostro fianco

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

Massagno, 20 marzo 2023

Assemblea generale

Rapporto d'attività ASI/SSI 2022

Introduzione

Ci siamo più o meno lasciati alle spalle due anni caratterizzati dalla pandemia che sappiamo avere avuto effetti negativi su tutta la popolazione e in particolare sulle inquiline e sugli inquilini che, come abbiamo visto, si sono ritrovati a dover vivere con maggiore presenza e consapevolezza i propri alloggi che sicuramente sono di dimensioni ridotte rispetto a quelli di chi vive in proprietà. Molti hanno dovuto affrontare una temporanea riduzione dello stipendio pur dovendo comunque pagare interamente affitto e spese accessorie.

Finita una crisi, ecco che il 2022 ce ne ha portata un'altra. Un po' a causa del conflitto bellico in Ucraina, un po' per colpa di qualche speculatore, ci siamo trovati confrontati con l'esplosione dei prezzi di riscaldamento e di tutte le fonti energetiche in generale. Ancora una volta, sono le fasce più deboli a pagare il prezzo più alto. E gli effetti peggiori si vedranno in questo 2023 con i conguagli delle spese accessorie. Abbiamo chiesto alle autorità federali di intervenire con un "sussidio energetico", ma non ci hanno ascoltato.

Oltre ai costi dell'energia, anche i tassi di interesse sono iniziati a salire e anche in questo caso gli effetti dell'inflazione vanno a riversarsi sugli affitti che continuano a salire. La pressione sulle pigioni è forte anche a causa dell'inversione di tendenza che ha caratterizzato lo sfitto. Per la prima volta dopo oltre dieci anni, la quota di appartamenti vuoti è diminuita in tutta la Svizzera!

Di questi andamenti ne dà buon conto il rapporto redatto dalla nostra segretaria generale Céline Dellagana-Rabuffetti.

I dati contenuti nel rapporto, confermano anche l'intensità del lavoro svolto dai nostri quattro uffici regionali. Ciò malgrado una leggera diminuzione dei soci tornati a cifre pre-pandemiche.

Per concludere, ringrazio l'intero comitato che si è preso cura della nostra associazione ma ancor di più ringrazio i nostri consulenti e le nostre consulenti, il nostro contabile e la nostra segretaria generale per l'ottimo lavoro che svolgono quotidianamente e con grande dedizione a sostegno delle nostre associate e dei nostri associati.

Adriano Venuti, presidente ASI/SSI

I primi 50 Anni dell'ASI/SSI

L'anno 2022 è stato caratterizzato da un traguardo di tutto conto: i primi 50 anni di attività della Sezione della Svizzera Italiana dell'Associazione Svizzera Inquilini.

In questi 50 anni l'ASI/SSI si è fatta portavoce di sostenere una parte della popolazione ticinese, gli inquilini, che non se la passavano bene negli anni 50-60. Nel boom economico del dopoguerra, dove iniziò la costruzione di alloggi di massa, e dopo che per molti decenni vigeva il controllo delle pigioni, la lobby immobiliare ha attuato un graduale smantellamento dei controlli sulle pigioni (vedi anche l'articolo apparso su Inquilini uniti no. 168/2021, visibile sul sito www.asi-infoalloggio.ch/documenti/archivio-inquilini-uniti/).

Interessante è stato il discorso tenuto dal signor Antonio Soldini di Balerna, il fondatore della sezione regionale del Mendrisiotto, durante la serata evento per i festeggiamenti del 50°, tenutasi lo scorso 9 novembre 2022 alla Casa del Popolo di Bellinzona. Una prima parte, pubblicata su Inquilini Uniti no. 174/2023 di dicembre 2022, così come il testo intero sono visibili sempre sul sito di cui sopra. È stato illustrato all'inizio lo stato della politica dell'alloggio a livello svizzero, si è poi passato alla nascita dell'ASI/SSI. Il tutto è partito da una notifica di aumento (del doppio dell'affitto) indirizzata agli inquilini di una ventina di appartamenti nel comune di Chiasso, che prima era una ex casa sussidiata, ma che nel mentre era uscita dagli aiuti statali. Vi è stata un'indignazione di un gruppetto di giovani, tra cui il signor Soldini, che ha portato a indire un'assemblea popolare per affrontare la situazione. In quella sera è stata fondata la prima associazione inquilini in Ticino, da un gruppo di promotori: due ferrovieri, due docenti di scuola elementare e altre persone presenti e interessate sulla sorte degli inquilini toccati dall'aumento. Da qui sono poi sorte le altre 3 sedi ticinesi: a Lugano il primo presidente è stato Marco Soldini, a Bellinzona è stato Giuseppe Bomio e a Locarno Silvano Bionda, che si sono riuniti nel 1972 nella Federazione Ticinese Inquilini (oggi denominata Sezione della Svizzera Italiana).

La situazione odierna ha molte similitudini con quella di 50 anni fa: in Parlamento da anni si tenta di affievolire i diritti degli inquilini, da ultimo con alcune iniziative volte a facilitare prima la disdetta e poi in seguito l'aumento delle pigioni.

L'ASI è tuttora sempre a fianco degli inquilini e si sta preparando per la controffensiva nei prossimi tempi, affinché gli inquilini non vengano abbandonati a loro stessi e non debbano subire pigioni abusive. Il diritto all'abitazione è comunque stabilito nella Costituzione Svizzera.

Si cita un unico dato, che però ben illustra lo stato attuale: nel 2021 a seguito delle pigioni abusive, alle economie domestiche svizzere sono stati sottratti circa 10,4 miliardi di franchi. In mancanza di un controllo da parte statale, gli inquilini dovendosi fare parte attiva nell'avanzare le pretese loro riguardanti al momento dell'aumento delle pigioni, e trovandosi in una situazione di dipendenza, spesso non osano lamentarsi.

Il compito dell'Associazione è chiaro e semplice: ci avvarremo di ogni mezzo a disposizione per contrastare il peggioramento dei diritti spettanti agli inquilini.

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 2022 verrà ricordato in particolare per l'avvio del conflitto bellico nell'est europeo, ciò ha avuto conseguenze pure sulla politica dell'alloggio, in particolare sull'aumento dei costi energetici. La revisione del diritto di locazione è rimasto un tema scottante.

Aumento dei prezzi dell'energia

Il costo dell'energia – di principio già non sempre costante poiché soggetto a più fattori, tra cui la domanda/offerta a livello del mercato mondiale - ha purtroppo subito un rialzo anche a seguito dell'avvio del conflitto bellico, sia di quella elettrica, che del costo del gas e della nafta.

Le economie domestiche in locazione, non avendo alcuna influenza sul tipo di riscaldamento installato dalla parte locatrice, subiscono o subiranno nei prossimi tempi con il conguaglio 2023 il rincaro del prezzo energia che andrà a riflettersi negativamente sul bilancio familiare, in particolare per chi ha un'entrata medio-bassa potrà causare grossi problemi. Ad esempio, per un appartamento di quattro locali mal isolato si è stimato un aumento di CHF 1'200.00, con l'aumento del doppio del costo energetico.

Purtroppo, si è rilevato che una causa dell'aumento repentino è pure in parte dovuta alla speculazione.

Ad inizio aprile 2022 l'ASI ha chiesto alla Confederazione di intervenire su più fronti: con la creazione di un gruppo di lavoro; con la concessione di un sussidio energetico di CHF 200/400 a persona per le economie domestiche con salari bassi, ad esempio ampliando il sistema cantonale dei sussidi ai premi della cassa malati (RIPAM); con la creazione di misure d'accompagnamento per la sostituzione di caldaie a energia fossile a favore di nuovi sistemi di riscaldamento; con l'avvio di una campagna generale di risparmio energetico, infatti riducendo di un solo grado centigrado si risparmia circa il 6% del fabbisogno energetico; non da ultimo con la posa di contatori individuali, che possano contribuire a limitare lo spreco di energia e a contenere l'utilizzo.

Revisione del diritto di locazione

Il 24 giugno 2022 la Commissione giuridica del Consiglio nazionale ha optato per un grave peggioramento del diritto di locazione, esprimendosi a favore di una revisione unilaterale dello stesso, ciò che sfavorirà gli inquilini. Le proposte di legge che sono state previste di arrivare in Parlamento a scaglioni - una prima parte era già agendata per l'inverno 2022 ma poi è stata aggiornata per la primavera 2023 - mirano a indebolire la tutela degli inquilini: in un primo momento i proprietari potranno più facilmente disdire i contratti di locazione per le abitazioni o i locali commerciali facendo valere un bisogno proprio o in caso

di sublocazione; in un secondo tempo, si vuole intaccare il diritto di difendersi da aumenti abusivi delle pigioni, legittimando aumenti di pigioni ingiustificati.

L'ASI ha criticato aspramente la tattica del salame utilizzata dalla lobby immobiliare, che ha deliberatamente deciso di non unire come di consueto le proposte in un unico pacchetto, obbligando in pratica a promuovere un referendum contro ogni singola modifica legislativa. L'attacco al diritto di locazione è necessario e ci si sta già organizzando. A settembre 2022 è stato lanciato un sito internet apposito, disponibile nelle tre maggiori lingue nazionali, in cui si rende attenta la popolazione sulle intenzioni della lobby immobiliare e sul perché è importante lanciare un referendum, o anche più di uno, se necessario. Poiché la maggioranza della popolazione svizzera aderisce alla causa degli inquilini contro i previsti attacchi al diritto di locazione, le probabilità di vincita degli strumenti referendari sono alte, ma non scontate.

Il 19 ottobre 2022 il Consiglio federale ha infine raccomandato di non entrare in discussione su due progetti parlamentari che tendono a indebolire in modo massiccio la protezione degli inquilini contro la disdetta. Il Consiglio federale si è schierato contro una disdetta del contratto facilitata in caso di bisogno proprio dei proprietari e contro una regolamentazione più restrittiva del subaffitto. L'ASI ha accolto con favore la suddetta raccomandazione, ritenendo i due progetti di legge un puro attacco frontale agli inquilini e ha ribadito la volontà, se si rendesse necessario, di lanciare uno o più referendum.

Rinnovamento stabili e quote trasferibili

Il 24 giugno 2022 la maggioranza della Commissione giuridica del Consiglio nazionale ha respinto una proposta del vice-presidente ASI Michael Töngi, che intendeva rivedere i limiti delle quote trasferibili in caso di rinnovamento, applicando i valori reali, in controtendenza a quanto oggi possibile secondo l'ordinanza che autorizza la ripercussione sulle pigioni di un importo forfettario compreso tra il 50% e il 70% dei costi in caso di ristrutturazione completa di uno stabile. La richiesta si basa su uno studio della Hochschule di Lucerna, che ritiene che il tasso sia palesemente troppo alto e che debba così aggirarsi solo tra il 35% e il 55%.

Indice degli affitti: le pigioni continuano ad aumentare

I dati dell'Ufficio federale di statistica, aggiornati all'1. dicembre 2022, confermano la tendenza in atto negli ultimi anni, ossia un aumento degli importi delle pigioni. In totale dal dicembre 2005 le pigioni sono aumentate di oltre il 22%, mentre l'aumento generale dei prezzi è rimasto al di sotto del 7%. Ciò significa che per le economie domestiche in locazione la pigione pesa in modo sproporzionato sul reddito, e per le famiglie a basso reddito si sono superati i limini della sopportazione. L'ASI teme che nel 2023 alcune famiglie si vedranno costrette a disdire il contratto d'abitazione perché, pur senza loro colpa, non

saranno più in grado di pagare i costi locativi. Alcuni proprietari e locatori, soprattutto le grandi società immobiliari, che guadagnano una fetta sempre più ampia del mercato immobiliare, si concentrano su redditi elevati, provocando un aumento ancora più alto delle pigioni, soprattutto in caso di cambio di inquilino o a seguito di ristrutturazione.

Tasso di riferimento costante all'1,25%

Il tasso ipotecario di riferimento è ininterrottamente fisso dallo scorso 3 marzo 2020 all'1,25%, che si ricorda essere al momento il più basso mai registrato.

1.2 Alcuni dati a livello svizzero sulle abitazioni

1.2.1 Patrimonio abitativo (stato al 2021)

- Numero di locali: oltre la metà del patrimonio abitativo è formato da abitazioni di tre o quattro locali:

Abitazioni secondo il numero di locali

| | 1990 | 2000 | 2010 | 2021 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Totale abitazioni | 3'159'977 | 3'569'181 | 4'079'060 | 4'688'288 |
| 1 locale | 237'075 | 241'239 | 260'047 | 300'613 |
| 2 locali | 463'941 | 502'636 | 559'278 | 693'260 |
| 3 locali | 889'145 | 976'211 | 1'077'308 | 1'268'125 |
| 4 locali | 824'230 | 959'666 | 1'129'971 | 1'287'805 |
| 5 locali | 419'720 | 524'787 | 624'469 | 700'727 |
| 6 locali e oltre | 325'866 | 364'642 | 427'987 | 437'758 |

Fonte: UST- Censimento federale della popolazione, Statistica degli edifici e delle abitazioni

- Superficie dell'abitazione: la superficie media era di 99m². La relativa stabilità che si riscontra dal 2000 (97m²) è riconducibile al fatto che la superficie media delle abitazioni costruite prima del 1981 (il 60% del parco abitativo) è inferiore ai 100m², mentre quella delle abitazioni più recenti non scende al di sotto di tale cifra, anzi, sale a 131m² per le abitazioni costruite tra il 2001 e il 2005.

Superficie media per abitazioni secondo l'epoca di costruzione, 2021

| Epoca di costruzione | Superficie media |
|----------------------|---------------------|
| Total | 99,1m ² |
| prima del 1919 | 96,5m ² |
| 1919 - 1945 | 92,2m ² |
| 1946 - 1960 | 83,8m ² |
| 1961 - 1970 | 82,9m ² |
| 1971 - 1980 | 93,2m ² |
| 1981 - 1990 | 106,8m ² |
| 1991 - 2000 | 112,3m ² |
| 2001 - 2005 | 131,1m ² |
| 2006 - 2010 | 124,9m ² |
| 2011 - 2015 | 115,1m ² |
| 2016 - 2021 | 102,4m ² |

Fonte: UST- Statistica degli edifici e delle abitazioni

Vi sono differenze su scala cantonale (ad es. Ti rispetto ad altri cantoni):

Superficie abitativa media e superficie media per locale nei Cantoni, 2021

| | Superficie abitativa media in m ² | Superficie media per locale in m ² |
|-----------------|---|--|
| Svizzera | 99,1 | 27,3 |
| Zurigo | 97,2 | 27,6 |
| Berna | 95,6 | 26,4 |
| Lucerna | 103,8 | 27,1 |
| Ticino | 97,8 | 28,3 |
| Vaud | 94,5 | 27,3 |
| Vallese | 92,5 | 26,9 |

1.2.2 Condizioni d'abitazione (2020-2021)

La Svizzera è un Paese di inquilini: alla fine del 2020 vi erano 2,3 milioni di economie domestiche di inquilini e 1,4 milioni di economie domestiche di proprietari dell'abitazione che occupano.

Tipo di occupante dal 1980

| | 1980 | 1990 | 2000 | 2020 | VI* |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----|
| Abitazioni occupate | 2'391'691 | 2'800'953 | 3'027'829 | 3'860'675 | 0,1 |
| Abitazioni in affitto | 1'601'196 | 1'861'704 | 1'929'448 | 2'342'406 | 0,4 |
| Abitazioni di proprietà | 720'137 | 877'892 | 1'047'447 | 1'397'830 | 0,5 |
| Altra situazione ¹⁾ | 70'358 | 61'357 | 50'934 | 120'438 | 2,3 |

1) Altra situazione: abitazione messa a disposizione gratuitamente da un parente o un datore di lavoro, abitazione di servizio (ad es. alloggio per la portineria), affitto gratuito.

* Intervallo di confidenza 2020 : ± (in %)

Fonte: UST - Censimento federale della popolazione, Rilevazione strutturale

Nel 2021 la densità di occupazione era di 0,59 persone per locale.

Densità di occupazione per locale dal 1970

| | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2021 |
|----------------------|------|------|------|------|------|
| Occupanti per locale | 0,79 | 0,70 | 0,63 | 0,59 | 0,59 |

Fonte: UST - Censimento federale della popolazione, statistica degli edifici e delle abitazioni

Nel 2021 in ogni locale abitavano 2,2 persone (nel 1970 erano 2,9).

Densità di occupazione per abitazione dal 1970

| | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2021 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|
| Occupanti per abitazione | 2,9 | 2,5 | 2,4 | 2,3 | 2,2 |

Fonte: UST - Censimento federale della popolazione, statistica degli edifici e delle abitazioni

1.2.3 Abitazioni in locazione (a fine 2020)

In Svizzera alla fine del 2020 vivevano in un'abitazione in locazione o in cooperativa 2,3 milioni di economie domestiche (61%). A prescindere dalle dimensioni delle abitazioni, l'affitto mensile netto nel 2020 ammonta in media a 1'373 franchi. Gli affitti più elevati si trovano nei Cantoni di Zugo, Zurigo e Svitto, mentre i Cantoni meno cari sono il Giura, Neuchâtel e il Vallese.

Affitto medio delle abitazioni in affitto e di cooperazioni secondo il numero di locali

| | 1990 | 2000 | 2020 | IC* |
|------------------------------|-------|-------|-------|-----|
| Affitto medio (in fr.) | 820 | 1'059 | 1'373 | 3 |
| Abitazioni di 1 locale | 492 | 598 | 819 | 8 |
| Abitazioni di 2 locali | 641 | 814 | 1'111 | 5 |
| Abitazioni di 3 locali | 761 | 976 | 1'327 | 4 |
| Abitazioni di 4 locali | 945 | 1'198 | 1'578 | 5 |
| Abitazioni di 5 locali | 1'249 | 1'526 | 1'928 | 12 |
| Abitazioni di 6 locali e più | 1'626 | 1'978 | 2'429 | 42 |

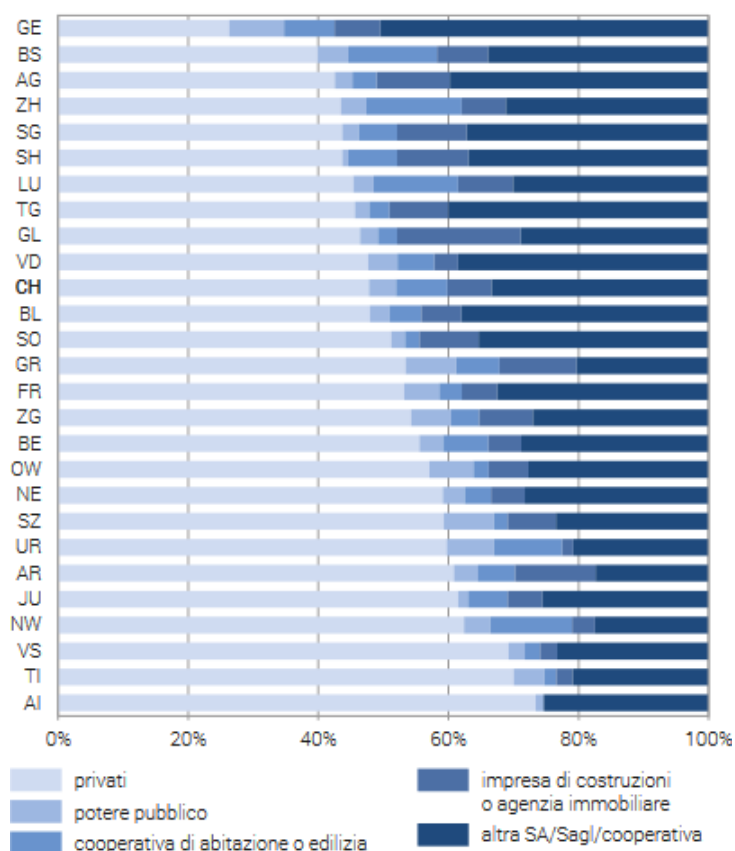
* Intervallo di confidenza 2020 : ± (in fr.)

Fonti: UST - Censimento federale della popolazione, rilevazione strutturale

Nel 2021 quasi la metà di tutte le abitazioni in locazione era detenuta da privati¹. Si rilevano molte differenze regionali.

Tipo di proprietario delle abitazioni in affitto il Cantone

Cumulati 2019–2021



Fonte: UST – Indice degli affitti (IDA)

© UST 2022

¹ N.b.: I risultati sul tipo di proprietario delle abitazioni in locazione derivano dalla rilevazione sull'indice degli affitti realizzata ogni tre mesi; il campione conta circa 6400 abitazioni in affitto. Per garantire l'attendibilità statistica, i dati rilevati ogni 3 mesi vengono cumulati nel corso di 1 anno.

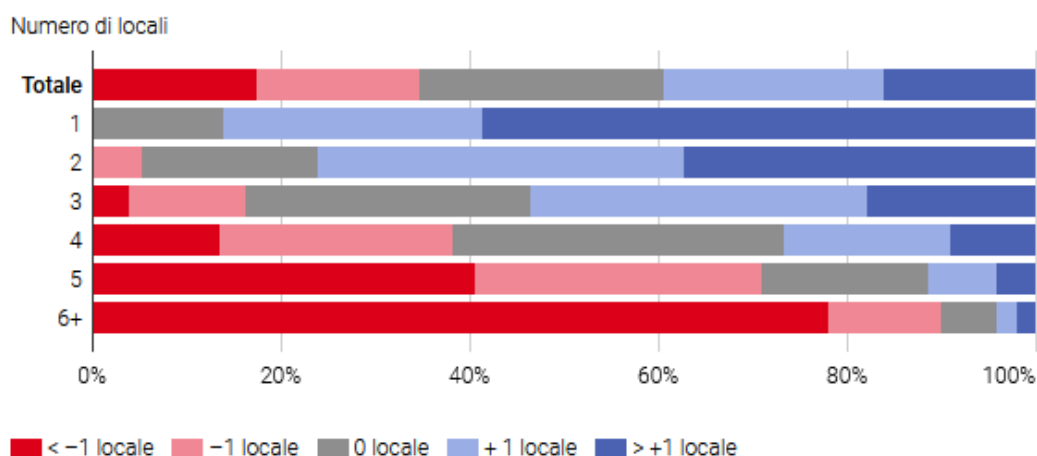
1.3 Statistica dei traslochi (stato 2021)

Nel marzo 2022 l'UST ha pubblicato per la prima volta la statistica dei traslochi². Nel corso del 2021, ha traslocato poco più del 10% della popolazione svizzera. La maggiore propensione a trasferirsi in un'altra abitazione è stata osservata tra i giovani adulti. Le persone residenti in case unifamiliari si sono spostate meno di quelle residenti in case plurifamiliari. La distanza media dello spostamento è stata di 13 km.

Quasi tre quarti delle persone che hanno traslocato, l'hanno fatto all'interno dello stesso Cantone.

Una delle ragioni principali di trasloco è il desiderio di passare a un'abitazione di dimensioni diverse. Quasi 3/4i delle persone che hanno traslocato nel 2021 si sono stabilite in abitazioni più grandi o più piccole.

Personne che hanno traslocato secondo il numero di locali nell'abitazione di partenza e la differenza nel numero di locali, 2021



Fonti: UST – SEA, STATPOP

© UST 2022

² La statistica della popolazione e delle economie domestiche (STATPOP) permette di sapere in quale edificio abita una persona all'inizio e alla fine dell'anno. Ogni edificio ad uso abitativo situato in territorio svizzero dispone di un identificatore federale dell'edificio (EGID), che è un numero di identificazione unico.

Per l'elaborazione della statistica dei traslochi, si considera che una persona ha traslocato quando l'EGID dell'edificio nel quale risiedeva all'inizio dell'anno (01.01) è diverso da quello in cui risiedeva alla fine dello stesso (31.12). Sulla base di questa definizione, anche le immigrazioni in Svizzera e le emigrazioni dalla Svizzera sono considerate come traslochi. Sempre dalla definizione consegue che, in questa statistica, un cambiamento di abitazione all'interno dello stesso edificio non è conteggiato come un trasloco. Inoltre, la statistica computa i traslochi a livello delle persone. Infatti, quando un'economia domestica composta da quattro persone si trasferisce, si contano quattro traslochi. Inoltre, la statistica dei traslochi tiene esclusivamente conto della popolazione residente permanente che abita in economie domestiche private situate in edifici ad uso abitativo.

N.b.: talvolta succede che si verifichi un cambiamento di EGID senza che la persona abbia traslocato. In questo caso si parla quindi di «falso trasloco». Ciò si verifica quando l'EGID dell'edificio nel quale risiede una persona viene modificato per motivi amministrativi.

1.4 La politica dell'alloggio in Canton Ticino

A causa del conflitto bellico, dalla primavera 2022 vi è stato un esodo migratorio che ha toccato tutto il continente europeo, Svizzera compresa. Da subito si è rilevato un aumento dei rifugiati provenienti dall'Ucraina registrati pure nel nostro Cantone. In aggiunta alle informazioni messe in campo dalla Confederazione e dai Cantoni tramite l'ordinaria informazione sui maggiori campi (opuscoli, pagine internet e linee telefoniche apposite), l'ASI-SSI dal canto suo ha contribuito con delle raccomandazioni sul diritto di locazione, pubblicate sul sito internet (www.asi-infoalloggio.ch) sull'accoglienza di persone rifugiate.

Non si hanno avuto novità sul Centro di competenza sull'alloggio (CCAI), istituito dalla SUPSI a seguito del mandato del Consiglio di Stato conferitogli nel 2019 per aggiornare il "Piano cantonale dell'alloggio" presentato nel 2015.

Sul piano comunale prosegue la concretizzazione di uno degli obiettivi definiti dalle Linee di sviluppo 2018-2028 della Città di Lugano: la promozione dell'accesso all'alloggio in ottica di sostenibilità economica, sociale e ambientale. Nel 2021 è stato concesso un diritto di superficie per sé stante e permanente sul sedime di Via Lambertenghi alla Cooperativa Vivere Lambertenghi. Nell'agosto 2022 è stata pubblicata la documentazione relativa al programma di concorso allestita dallo studio di architettura Piero Conconi di Lugano. L'obiettivo dichiarato dalla stessa Cooperativa (l'ente di pubblica utilità costituito nell'ottobre 2020) era di individuare la proposta più adeguata dal profilo dell'inserimento nel territorio, architettonico, costruttivo, economico, sostenibile e concettuale sulla base delle esigenze formulate sul programma di concorso. I destinatari degli alloggi, oltre alle famiglie con bambini, saranno anziani e famiglie monoparentali a basso reddito. Il piano terreno ospiterà un centro diurno per anziani con funzione di portineria di quartiere ed un asilo nido per l'infanzia. La giuria, composta in maggioranza da architetti con sensibilità ed esperienze diverse, concluderà i lavori di scelta dei vincitori nel marzo 2023.

Come già indicato nell'ultimo rapporto d'attività (2021), ricordiamo che la politica comunale dell'alloggio, definita da un controprogetto all'iniziativa popolare sostenuta anche dall'ASI, approvata senza opposizioni dal consiglio comunale il 16.11.2015, non ha ancora trovato un'applicazione all'altezza del suo obiettivo di promuovere e mantenere lo sviluppo di abitazioni a pigioni accessibili. Il controprogetto prevede, tra l'altro: che il Municipio elabori un programma coerente con l'obiettivo e riferisca annualmente della sua realizzazione; promuova le misure di pianificazione appropriate allo scopo; costituisca e/o partecipi a una o più Organizzazioni di utilità pubblica per attuare il programma tramite acquisti, ristrutturazioni e nuove costruzioni.

Ci preme sottolineare che una lacuna evidente della proposta vincente per il nuovo Piano Direttore Comunale sta proprio nell'assenza di una visione per una politica dell'alloggio cittadina.

L'ASI sollecita Lugano ad attuare quanto deciso dal suo consiglio comunale ormai 9 anni fa.

1.5 Il tasso di sfritto

Il 1° giugno 2022 in Svizzera si contavano 61'496 abitazioni vuote, ovvero l'1,31% del patrimonio abitativo di tutto il Paese (comprese le case unifamiliari). Rispetto all'anno precedente, vi sono 9'869 unità in meno, ciò che corrisponde a una diminuzione del 14% circa³.

Lo sfritto in Ticino era del 2.49%, con una leggera diminuzione dello 0.34% rispetto al 2021, anno che aveva stabilito un record con un tasso del 2.83 (per trovare il precedente primato bisogna risalire al lontano 1994 con uno sfritto del 2.15%). La diminuzione è da ricondurre probabilmente anche alla richiesta di abitazioni a seguito della guerra in Ucraina.

Il 9.65% (604 unità) è costituito di case unifamiliari, il 13,69% (857 unità) si trova in edifici recenti. Nel 2022 gli alloggi vuoti erano 6'262, di cui 5'492 (87,7%) in locazione e 770 (12,3%) in vendita. Nel 2021 gli alloggi vuoti erano 7'017, di cui 5'941 in affitto e 1'076 in vendita. In termini assoluti la diminuzione rispetto al 2021 è stata di 755 unità, pari a una riduzione del 10.8%⁴.

Anche a livello nazionale vi è stata una contrazione dello sfritto, per il secondo anno di fila negli ultimi 13 anni. A livello cantonale è stata interrotta la tendenza al rialzo dello sfritto, in atto negli scorsi 12 anni. In Ticino lo sfritto resta comunque di gran lunga superiore alla media nazionale. Nel 2022, altri 13 cantoni superavano la media nazionale.

Nel 2023 la tendenza del tasso medio di alloggi vuoti in Svizzera potrebbe nuovamente confermarsi al ribasso⁵.

Da notare 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

³ Dati Ufficio federale di statistica UST 2022, 12 settembre 2022

⁴ Dati Ufficio federale di statistica UST 2022, 12 settembre 2022

⁵ UFAB panoramica del mercato dell'alloggio, IV/2022

veramente indicativi. Ad esempio, se in Ticino si toglie dal computo totale lo sfritto riferito alla proprietà, il risultato sarebbe solo leggermente superiore alla faticosa 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 vuote⁶. 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 2022 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, che continuano a mancare malgrado l'intensa attività edificatoria.

2. L'attività dell'Associazione nel 2022

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

L'Assemblea nazionale dei delegati ASI si è tenuta l'11 giugno 2022 in presenza di oltre un centinaio di 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: Pierre Mauron (FR) ha presentato le dimissioni ed è stato eletto al suo posto Matthieu Loup, avvocato e membro del comitato della sezione di Friburgo.

Il tema politico della giornata si è focalizzato sul tentativo di smantellamento del diritto di locazione orchestrato dalla lobby immobiliare. I delegati all'unanimità si sono dichiarati pronti a ricorrere, se necessario, allo strumento del referendum e se necessario a farne anche più di uno.

Il processo di sviluppo associativo è stato discusso solo in parte, il gruppo di lavoro è stato provvisoriamente sospeso e il tema verrà approfondito nelle singole sezioni e federazioni linguistiche.

È incoraggiante la crescita dei membri dell'ASI: rispetto al 2021, il numero di membri ASI nel 2022 delle 20 sezioni è aumentato dell'1% (+ 2'210), per un totale al 31 dicembre 2022 di 227'137 membri. Con 2,2 milioni di abitazioni in

⁶ UFSTAT, notiziario statistico 2022-33.

Svizzera, circa il 10% dei nuclei famigliari di inquilini sono attualmente iscritti presso l'ASI.

Dal 1. settembre è entrata in carica presso l'associazione mantello la nuova segretaria generale, Linda Rosenkranz, subentrata a Natalie Imboden, la quale è stata nominata al Consiglio Nazionale a seguito delle dimissioni di Regola Rytz. La nuova segretaria generale dell'ASI ha maturato molti anni d'esperienza in un'organizzazione mantello nazionale e in varie organizzazioni non governative; è stata per molti anni la responsabile delle comunicazioni. Porta con sé doti di gestione di un team, di gestione di progetti e nelle finanze, oltre a un'esperienza pratica e una formazione aggiunta nei settori dello sviluppo organizzativo e associativo. Ha inoltre completato la formazione con studi sui media, sulla comunicazione e in scienze politiche (laurea bilingue all'Università di Friburgo).

2.2 L'attività dell'ASI/SSI

2.2.1 I primi 50 anni

Il 2022 ha sancito i primi 50 anni della Sezione della Svizzera Italiana dell'Associazione Inquilini. All'inizio, si è partiti dalla creazione delle singole 4 sezioni regionali: Locarno, Bellinzona, Lugano e Chiasso, che nel 1972 si sono organizzate sotto la Federazione della Svizzera Italiana. Nel mentre la sezione di Bellinzona ha pure offerto consulenza a Biasca per i soci delle valli superiori.

50 anni di sostegno agli inquilini, forniti da persone volenterose, all'inizio in totale volontariato e senza retribuzione alcuna, che si sono messi a disposizione per informare e aumentare le conoscenze sui diritti spettanti ai cittadini. Diritti che erano pochi all'inizio, ma che con gli anni sono aumentati, da ultimo dopo la revisione del 1990: ora si annoverano gli articoli di legge del Codice delle obbligazioni (CO) dal 253 al 273c e gli articoli dell'ordinanza concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL), quest'ultimo frutto appunto dell'ultima revisione. Ritornando ai consulenti, essi si sono da subito specializzati nella tematica, ostica e per molti versi tecnica, riconoscendosi un chiaro posto nella realtà cantonale.

I primi 50 anni sono stati festeggiati il 5 novembre 2022 in una serata evento in cui hanno partecipato i 3 fondatori all'origine delle 4 sedi ancora oggi in vita. Presenti erano pure altri pilastri dell'ASI/SSI: ex presidenti sezionali, ex segretari generali, ex consulenti, ex membri di comitato. Si è potuto constatare che l'ASI/SSI in questi anni ha sostenuto la popolazione e ha fortificato la protezione degli inquilini, la parte più debole nel rapporto di locazione. L'ASI/SSI guarda con positività ai prossimi anni, continuando gli sforzi effettuati, nonostante si prevedano tempi difficili per gli inquilini.

2.2.2 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 2022 si sono riuniti sia in forma digitale che in presenza, essendo la situazione pandemica ridimensionatasi, sebbene non ancora risolta.

I contatti fra le sezioni regionali e cantonali dell'ASI sono proseguiti. Vi sono state due conferenze semestrali delle sezioni (SEKO): la 7° tenutasi il 2 aprile 2022 dove si è discusso tra l'altro sui risultati del sondaggio effettuato presso i soci e simpatizzanti ASI nell'autunno 2021 e sul futuro referendum contro le modifiche legislative in discussione in Parlamento; l'8° tenutasi il 23 settembre 2022 dove si è discusso sulla crisi energetica e sulle conseguenze per gli inquilini.

Vi sono state tre conferenze di coordinazione svizzera dei segretariati generali (KOKO): la 3° tenutasi il 24 marzo 2022 dove si è discusso sulla nuova identità visiva dell'ASI e sul futuro referendum contro le modifiche legislative in discussione in Parlamento, così come sul sondaggio ASI del 2021 indirizzato ai soci e simpatizzanti; la 4° tenutasi il 15 settembre 2022 e la 5° tenutasi il 3 novembre 2022 (online) hanno continuato la discussione sui temi di marzo 2022.

L'Associazione mantello ha inoltre organizzato nel 2022 a Berna due mezze giornate (primavera e autunno) per lo scambio di conoscenze/casi/pratiche/usi e costumi tra i consulenti giuridici ASI.

Vi hanno partecipato varie sezioni della Svizzera tedesca e francese, in primavera pure l'ASI/SSI per il tramite della segretaria cantonale.

L'assemblea generale dell'ASI/SSI si è svolta in presenza il 14 giugno. Vi sono stati alcuni rinnovamenti nelle cariche statutarie: Mattea David ha presentato le dimissioni; per l'ufficio regionale di Massagno vi è stata la sostituzione di Francesca Coda Jaques (dimessasi dal suo impiego di consulente) con Martino Colombo. Gli altri membri di comitato si sono ripresentati e sono stati tutti confermati.

Il 15 dicembre 2022 si è tenuta un'assemblea generale straordinaria, dove sono state riviste al rialzo le quote annuali per i locali d'abitazione, aumentate di CHF 5.00 annui raggiungendo quota CHF 70.00, e per i locali commerciali, aumentate di CHF 15.00 annui raggiungendo quota CHF 130.00. Le quote triennali per i nuovi soci hanno quindi subito anche loro il relativo aumento, andando a stabilirsi a CHF 225.00 (locali d'abitazione) rispettivamente a CHF 415.00 (locali commerciali). L'aumento è stato comunque minimo; l'ultimo aggiornamento risaliva al lontano aprile 2014. Si è voluto assicurare il

pagamento dei costi fissi, che negli ultimi anni hanno subito alcuni importanti aumenti, uno tra tanti il rincaro dei salari dal mese di gennaio 2022.

Dall'1.1.2022 la Sezione ASI di Bellinzona e Valli è stata inglobata dalla Sezione della Svizzera Italiana ed è ora di fatto il quarto ufficio regionale ASI-SSI attivo nel Canton Ticino. La presidente, pure attiva quale consulente da circa un ventennio nell'ufficio della capitale, signora Pieranna Casari, ha rassegnato le dimissioni e da aprile è andata in pensione. L'ASI-SSI la ringrazia per tutti gli anni profusi a favore degli interessi degli inquilini della regione.

Anche durante il 2022 l'ASI/SSI ha promosso i corsi di formazione per curatori, in collaborazione con il cantone, tenuti dalla segretaria cantonale in due serate nel corso di febbraio, il 1° in presenza e il 2° da remoto via Teams.

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.

2.2.3 L'attività di consulenza e assistenza giuridica degli uffici ASI/SSI

Nel 2022 le consulenze sono proseguite sia tramite consulenza telefonica (a seguito del rodaggio dei 2 anni passati) che è pure richiesto dagli stessi soci, che di persona, con l'avvenuto allentamento delle prescrizioni statali. Si è constatata una costante richiesta di consulenza da parte dei soci.

L'attività di accompagnamento nelle istanze giudiziarie si riassume così:

| Udienze Uffici / Sezione | Ufficio di conciliazione in materia di locazione | Pretura |
|-------------------------------------|---|----------------|
| Massagno | 95 | 32 |
| Bellinzona | 32 | 9 |
| Balerna | 17 | 2 |
| Locarno | 22 | 0 |

Le consulenti dell'ASI/SSI hanno pertanto complessivamente presenziato a ben 166 udienze presso gli UC e 43 in Pretura.

Teniamo a sottolineare 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 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, infine le verifiche degli aumenti. Non bisogna dimenticare le domande di riduzione della pigione, vista la diminuzione del tasso ipotecario di riferimento del 3 marzo 2020, che molti inquilini non hanno ancora fatto valere.

2.2.4 L'attività di consulenza del Centro InfoAlloggio

Nel 2022 le telefonate pervenute al nostro servizio Centro InfoAlloggio sono state 1'914, totalizzando una media di 160 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 tutti gli uffici sono chiusi) si ha che per ogni giorno d'apertura la nostra consulente ha ricevuto una media di circa 8 richieste. Si tratta per il 28% 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: 435
- disdetta per mora: 16
- subentrante: 233
- pretese danni: 152
- conteggi: 134
- riduzione della pigione: 16
- disdetta locatore: 111
- deposito garanzia: 53
- aumento pigione: 35
- disdetta inquilino: 216
- vari: 513

2.3 La situazione dei soci

Quest'anno si è rilevata una leggera perdita dei soci, di 115 unità, pari in percentuale di -1,7%. Tutte le regioni hanno subito una lieve perdita. Il dato non desta preoccupazioni in generale, negli scorsi 5 anni la sezione aveva sempre riscontrato un leggero aumento, pertanto la fluttuazione è letta come passeggera.

2.4 La situazione finanziaria 2022

Quest'anno il conto economico e il bilancio si sono chiusi con una perdita. Per i dati puntuali del conto economico e gli ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata, in particolare alla tabella. Il consuntivo 2021 si chiude con una perdita di Fr. 24'372.98.

3. Commento generale

Dopo cinque anni di aumento dei soci, l'anno 2022 ha presentato una sottile diminuzione dei soci. Il dato non spaventa, avendo l'ASI-SSI vissuto nel 2021 alcune eventi specifici, quali la votazione cantonale persa sull'introduzione del formulario obbligatorio ad inizio locazione in caso di penuria d'abitazioni libere e il persistere della pandemia.

Si registra una lieve perdita, ma è dovuta a fluttuazioni passeggera. Si ricorda nuovamente che il risultato è fuorviante, anche solo per il fatto che le prestazioni fatturate alle protezioni giuridiche non vengono per forza effettuate alla fine dell'anno contabile ma solo alla conclusione della pratica, che potrebbe quindi essere contabilizzata in un anno ma riferirsi alla prestazione effettuata nell'anno precedente. Vi è stato inoltre il riconoscimento 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. Inoltre, si è intervenuti con il leggero aumento delle quote dal 2023.

La situazione pandemica è migliorata nel 2022 e non ha causato – anche per l'anno 2022 - la sospensione delle consulenze e neppure delle attività degli uffici regionali ASI-SSI.

Nel 50 dalla creazione dell'ASI/SSI, un ringraziamento particolare è indirizzato ai suoi dipendenti, persone fedeli e sostenitrici della causa degli inquilini. In particolare, ai consulenti, passati e presenti, che hanno ogni giorno il contatto diretto con i soci, a cui offrono la preziosa consulenza, e per cui tentano di risolvere le problematiche sorte con i loro proprietari e/o con le amministrazioni.

Il futuro è difficile da prevedere, ma le attività ASI-SSI, visto anche gli attacchi pianificati dalla lobby immobiliare, sono e saranno una certezza. Nonostante sia passato un altro anno con alcuni strascichi dalla pandemia, si pensa vi sarà una certa stabilizzazione della situazione, che porta a vedere un futuro in tinte rosee e in ripresa.

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