

Scacciare gli inquilini per aumentare le pigioni?

No all'attacco contro gli inquilini!

Il 24 novembre:
2xNO
all'attacco contro gli inquilini



Il 24 novembre voteremo su due oggetti in relazione al diritto di locazione. Entrambi mirano a indebolire i diritti degli inquilini. L'obiettivo è palese: scacciare gli inquilini, per poi aumentare le pigioni.

Introduzione

Carlo Sommaruga,
Presidente

Gli aumenti delle pigioni avvengono al momento del cambio della parte inquilina. I locatori si limitano ad aggiungere qualche centinaio di franchi alla pigione, senza esserne autorizzati dalla legge. Queste pigioni abusive vengono raramente contestate. Di conseguenza, gli inquilini pagano 10 miliardi di franchi di troppo all'anno. Il massimale di reddito previsto dalla legge non è più rispettato già da molto tempo ormai.

Non sorprende che le società immobiliari vogliano cacciare gli inquilini dalle loro abitazioni per poterle rilocare a un prezzo più alto. Il Parlamento di destra ha fatto in modo che il subaffitto venga reso burocratico al fine di facilitare le disdette straordinarie e che la disdetta in caso di bisogno personale venga semplificata. E ciò senza motivi validi. Già oggi i proprietari devono dare il loro consenso al subaffitto e non si deve creare profitto.



L'abuso in materia di subaffitto è vietato dall'odierna legge. La legge attuale consente già ai locatori di recuperare l'abitazione in caso di bisogno personale. Con la revisione, sarà più facile cacciare di casa gli inquilini, soprattutto gli anziani e le famiglie.

Non possiamo permettere che ciò accada. L'esplosione delle pigioni deve essere fermata e non alimentata, come invece vorrebbe la lobby immobiliare. Dopo tutto, si tratta dell'abitazione di milioni di persone, non di un qualunque prodotto.
Votate 2xNO il 24 novembre!

**Argomentario:
2xNO all'attacco contro
gli inquilini**

I prezzi delle pigioni sono saliti alle stelle negli ultimi 18 anni, quando avrebbero dovuto diminuire drasticamente a causa dei tassi di interesse ai minimi storici, e della bassa inflazione. Le pigioni sono aumentate in modo ingiustificato, soprattutto al momento del cambio di inquilini. Non c'è da stupirsi che la lobby immobiliare stia cercando nuovi motivi per scacciare gli inquilini. È il metodo più efficace per aumentare le pigioni.

Il piano della lobby immobiliare è il seguente: facilitando le disdette, può aumentare più rapidamente le pigioni. L'ASI, in collaborazione con una larga alleanza, si oppone fermamente a questo stragemma.

«Se il mio proprietario dovesse disdire il mio contratto di affitto, la cosa di cui avrei più paura sarebbe di ritrovarmi per strada. In quanto persona all'AI con un lavoro in istituto e una piccola pensione, fatico a trovare un alloggio perché tutto è troppo caro per me.»

Anna Maria, Friburgo

In breve:

2x NO all'indebolimento dei diritti degli inquilini!

In nessun caso le disdette dovrebbero essere facilitate. Gli inquilini che perdono l'abitazione perdono anche il loro ambiente e i loro punti di riferimento.

2x NO a delle pigioni ancora più alte!

Facilitare le disdette mentre le pigioni sono in continuo aumento e il numero di alloggi a prezzi accessibili è in calo? Che affronto! Rendendo più facile le disdette, le pigioni continueranno a salire alle stelle e la spirale dell'inflazione non si fermerà. Più gli inquilini cambiano, più le pigioni aumentano.

2x NO a dei redditi sempre più indecenti per le società immobiliari!

I due oggetti in votazione sono solo il primo capitolo di una serie di attacchi contro gli inquilini da parte della lobby immobiliare. L'obiettivo di questa tattica del salame è di ottenere il massimo dei profitti sulle spalle degli inquilini.

**Argomentario:
2x NO all'attacco contro
gli inquilini**

2x NO all'indebolimento dei diritti degli inquilini!

Dover lasciare la propria abitazione è un incubo. Un'abitazione offre sicurezza e stabilità. Quando si perde l'abitazione, spesso si perdono anche i propri punti di riferimento e l'integrazione nel quartiere e nel vicinato.

Ma è proprio questo l'obiettivo del piano della lobby immobiliare. Le due revisioni della legge sono state concepite per poter scacciare gli inquilini e poi aumentare le pigioni. Chiunque abbia dovuto cercare un alloggio negli ultimi anni sa quanto possano essere care le pigioni. Spesso è impossibile trovare un alloggio conveniente e adeguato nel proprio ambiente abituale. Una realtà che conoscono non solo le grandi città, ma ormai anche le zone rurali.

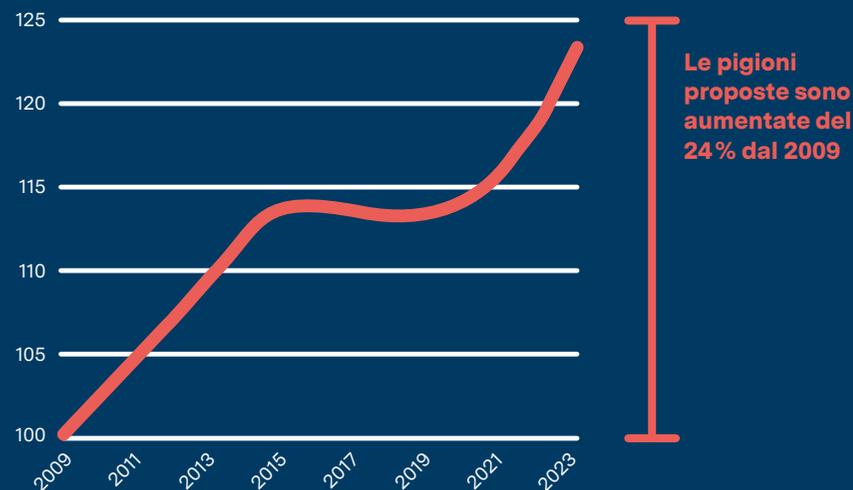
Essere costretti a lasciare la propria abitazione è angosciante per tutti, ma in particolare per gli anziani, le famiglie, le persone malate, disabili o precarie. Perdere l'alloggio può avere

conseguenze che minacciano la nostra stessa esistenza.

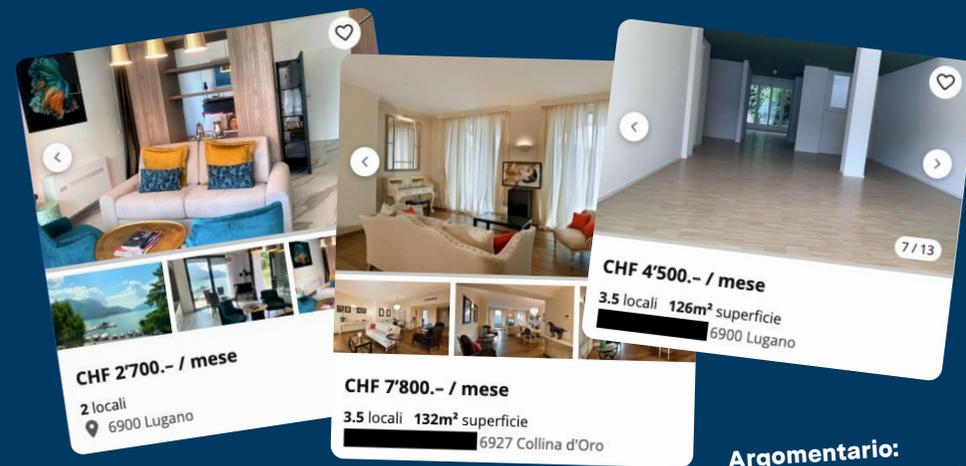
Tutti e tutte abbiamo bisogno di un alloggio. Per questo è importante proteggere efficacemente gli inquilini dalle disdette abusive.

Le due revisioni della legge riguardano il subaffitto e il bisogno personale dei locatori. Renderanno più facile per i proprietari scacciare gli inquilini per aumentare le pigioni. Ci opponiamo fermamente a tutto questo e votiamo 2x NO all'indebolimento dei diritti degli inquilini.

Evoluzione delle pigioni proposte*:



* Le pigioni annunciate su internet o nei quotidiani.



**Argomentario:
2x NO all'attacco contro
gli inquilini**

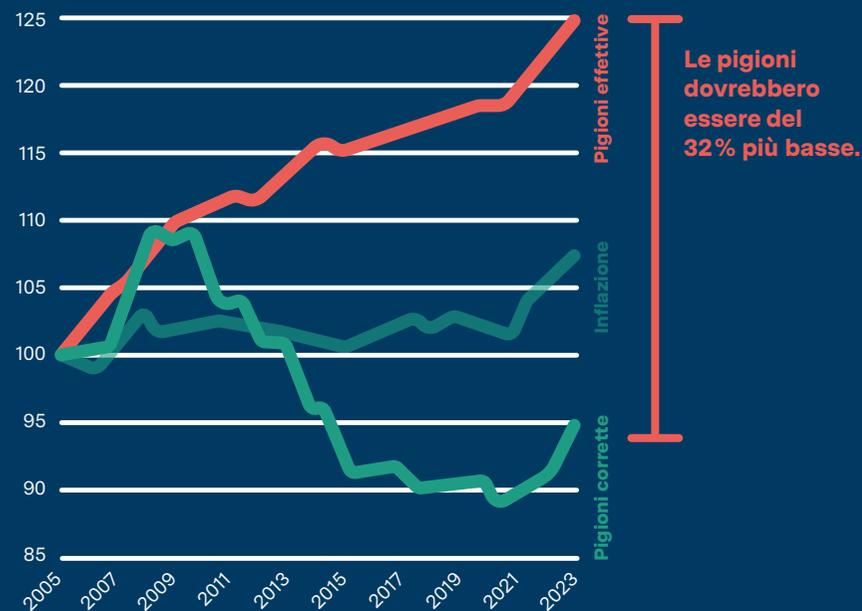
2xNO a delle pigioni sempre più care

La situazione attuale del mercato immobiliare è drammatica: le pigioni sono alle stelle! Dal 2005, le pigioni sono aumentate di quasi il 25%! Eppure, gli stipendi non hanno conosciuto questo aumento. Le pigioni stanno diventando una spesa sempre più importante per le economie domestiche. Insieme agli aumenti dei premi dell'assicurazione malattia, stanno decimando il potere d'acquisto. Tutti ne soffrono.

Rendendo più facile le disdette, le pigioni già alte continueranno a crescere. Infatti, ogni cambio di inquilino offre al proprietario l'opportunità di aumentare le pigioni. In breve, più cambiano gli inquilini, più aumentano le pigioni.

Le due revisioni della legge volte a rendere più facili le disdette in caso di subaffitto e di bisogno personale del locatore contribuiscono all'esplosione delle pigioni. Ci opponiamo fermamente a tutto questo. 2xNO a pigioni sempre più care!

Come sono cambiate le pigioni:



- Indice delle pigioni pubblicato dall'Ufficio federale di statistica (UFS)
- indice nazionale dei prezzi al consumo
- Indice delle pigioni atteso sulla base dei fattori di costo pertinenti secondo il diritto di locazione

Le pigioni dovrebbero essere del 32% più basse.

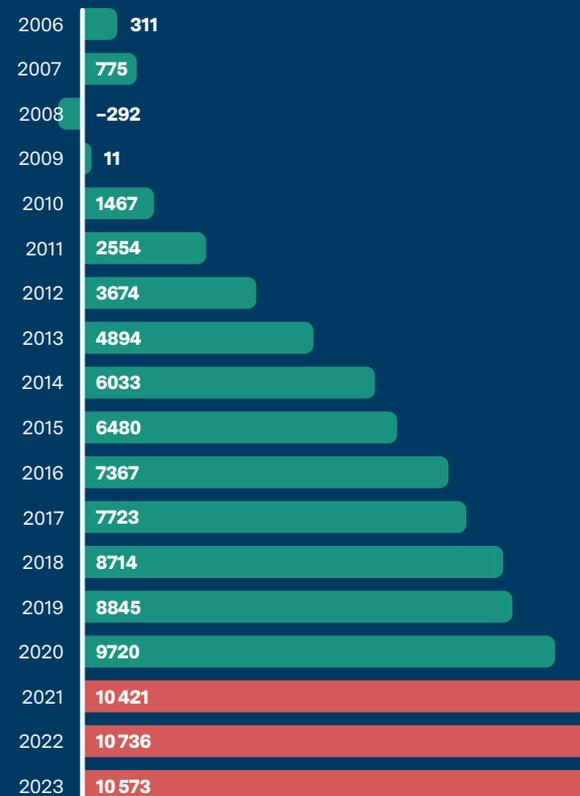
Argomentario:
2xNO all'attacco contro
gli inquilini

Gli inquilini hanno pagato oltre **100 miliardi** di franchi di troppo!

Il diritto di locazione consente ai locatori di beneficiare di un reddito da locazione chiaramente limitato dalla legge. Tuttavia, sono in tanti, in particolare le grandi società immobiliari, coloro che ignorano volontariamente il quadro legislativo ottenendo così redditi troppo elevati e quindi abusivi. Non devono temere conseguenze, poiché il diritto di locazione non prevede alcun controllo. Non sorprende dunque che in molti comuni le

pigioni siano troppo alte. In Svizzera, le famiglie inquiline pagano in media 360 franchi al mese di pigione in più a causa di questi redditi eccessivi! Nel corso degli anni, i proprietari hanno accumulato redditi impressionanti: dal 2005, oltre 100 miliardi di franchi (!) sono stati addebitati in eccesso agli inquilini. Eppure, le pigioni avrebbero dovuto diminuire grazie alle successive riduzioni del tasso d'interesse di riferimento nel corso degli anni.

Ecco quanto pagano gli inquilini di troppo ogni anno:



Negli ultimi tre anni, più di 10 miliardi per anno!

Ridistribuzione tra inquilini e proprietari di casa in milioni di franchi.
Fonte: Ufficio BASS

Argomentario:
2x NO all'attacco contro
gli inquilini

2x NO a redditi sempre più indecenti per le società immobiliari

Le due revisioni della legge sottoposte al voto questo autunno sono solo la prima fase. La lobby immobiliare vuole indebolire il diritto di locazione attraverso una serie di interventi in Parlamento. Il suo obiettivo è chiaro: ottenere profitti sempre più alti per le società immobiliari. Questo approccio è semplicemente scandaloso. Sotto la pressione della lobby immobiliare, il Parlamento si è deliberatamente astenuto dal riunire le varie revisioni della legge in un unico disegno di legge complessivo, come avviene di solito. Dobbiamo quindi lanciare un referendum contro ciascuna delle revisioni della legge. Questo costa ai contribuenti molto denaro e i cittadini e le cittadine dovranno recarsi alle urne più volte. Questa «tattica del salame» è poco tradizionale nella politica svizzera, poco democratica e indegna di uno Stato di diritto.

I prossimi attacchi contro gli inquilini sono già in cantiere. Se saranno accettati, renderanno ancora più facile per i proprietari di casa richiedere pigioni eccessive per aumentare i propri profitti. Al contrario, i diritti degli inquilini per difendersi da questi aumenti abusivi verranno limitati.

Le due revisioni della legge sul subaffitto e il bisogno personale del locatore portano ad aumenti delle pigioni sulle spalle degli inquilini. Ci opponiamo fermamente a tutto questo. 2x NO a redditi ancora più alti per le società immobiliari!

Cos'è la lobby immobiliare?

La lobby immobiliare difende gli interessi degli ambienti immobiliari. Ne fanno parte le società immobiliari, nonché le compagnie di assicurazione e le banche (ad es. SwissLife e UBS), che oggi possiedono una parte sempre più grande degli immobili in affitto in Svizzera. Anche l'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (HEV), l'Associazione svizzera degli immobili (VIS) e l'Associazione dei

professionisti dell'immobiliare (SVIT) e la Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF) fanno parte della lobby immobiliare. Queste associazioni esercitano una grande influenza sul Parlamento: molti parlamentari sono legati ad esse e ricoprono posizioni chiave. Questi ultimi formano una maggioranza influente che difende spietatamente gli interessi dei proprietari, a discapito degli inquilini.

Argomentario:
2x NO all'attacco contro
gli inquilini

Una riforma inutile e molto pericolosa

Perché rifiutare la revisione riguardante il bisogno personale?

In breve:

- Gli inquilini sono meno tutelati contro le disdette.
- La minaccia incombe in particolare sulle famiglie, sulle persone anziane e in situazione di handicap
- Il potere delle parti proprietarie è ulteriormente rinforzato
- La modifica contribuisce all'esplosione delle pigioni

Cosa chiede la revisione?

Con il pretesto di un cambiamento nell'uso del bisogno personale, si vuole in realtà massicciamente indebolire la protezione contro la disdetta. Le famiglie, le persone anziane, le persone a basso reddito o in situazione di handicap, per le quali una disdetta è particolarmente gravosa, saranno in futuro molto meno protette, anche se il bisogno personale della parte proprietaria non è urgente.

Inutile, poiché:

Oggi è già possibile disdire un contratto di locazione per motivi di necessità. I proprietari che locano un immobile e desiderano recuperarlo per uso personale o della propria famiglia possono disdire il contratto di locazione degli inquilini nei termini di legge. Non è necessaria una nuova norma per farlo. Gli interessi dei piccoli proprietari che desiderano locare la loro proprietà a parenti o familiari sono sufficientemente tutelati dall'attuale legge sulla locazione. È proprio per questo motivo che il Consiglio federale si è opposto a questa modifica.

Perché ci opponiamo a questa revisione?

Oggi è già possibile disdire un contratto di locazione per motivi di necessità. I proprietari che locano un immobile e desiderano recuperarlo per uso proprio o della propria famiglia possono disdire il contratto di locazione degli inquilini nei termini di legge. Non è necessaria una nuova norma per farlo. Gli interessi dei piccoli proprietari che desiderano locare la loro proprietà a parenti o familiari sono sufficientemente tutelati dall'attuale legge sulla locazione. È proprio per questo motivo che il Consiglio federale si è opposto a questa modifica.

Cosa si nasconde dietro la revisione

Spesso il bisogno personale del proprietario viene annunciato solo come pretesto per liberarsi degli inquilini e poi locare l'immobile a un prezzo più alto. Non ci sono controlli atti a verificare che il locatore o i suoi parenti occupino effettivamente l'immobile dopo la disdetta. La revisione incoraggia questo tipo di abuso disonesto, già comune nella pratica.

«Ho ricevuto una disdetta per causa di bisogno personale, che ha avuto un impatto devastante sulla mia vita. Non ho trovato nulla di equivalente e ad un prezzo abbordabile sul posto. Ho quindi deciso di emigrare. Perdere il mio alloggio di lunga data è stato per me un trauma!»

Ingrid, Alsazia

Perché rifiutare la revisione riguardante il subaffitto?

In breve:

- Restrizione importante del diritto di subaffittare
- Maggiore difficoltà per gli inquilini nel condividere l'uso dell'alloggio e ridurre così i costi di locazione
- Centinaia di migliaia di inquilini in conflitto con i loro locatori per esigui dettagli
- Possibilità di disdire un contratto di affitto in caso di minime inadempienze per un periodo di tempo molto breve

Cosa chiede la revisione?

La revisione mira a limitare il subaffitto, un tipo di contratto importante e collaudato. Con la revisione, i proprietari potranno prendere decisioni arbitrarie e rifiutare il consenso se, ad esempio, il subaffitto dura più di due anni. Questa restrizione non è in linea con i bisogni degli inquilini e subinquilini, soprattutto quando si tratta di subaffittare una singola stanza per un lungo periodo. L'aspetto particolarmente sconvolgente della nuova legge è che i proprietari potranno facilmente utilizzare il subaffitto come motivo di risoluzione del contratto. Ciò significa che potranno cacciare gli inquilini dall'abitazione se questi ultimi sono colpevoli di piccole mancanze amministrative.

Inutile, poiché:

La legislazione attuale risponde in maniera soddisfacente ai bisogni degli inquilini e permette di combattere efficacemente gli abusi. Le ulteriori restrizioni imposte dalla revisione mirano semplicemente a rendere più difficile la vita agli inquilini. Attualmente, gli inquilini devono già ottenere il consenso del proprietario prima di subaffittare il loro alloggio. Inoltre, è vietato applicare canoni di locazione eccessivamente elevati per l'oggetto subaffittato.

Perché ci opponiamo a questa revisione?

Oggi il subaffitto è un diritto che aiuta molti inquilini e inquiline a dividere l'alto costo della pigione formando, ad esempio, una co-locazione. Permette inoltre di mantenere un alloggio nel caso di un soggiorno all'estero prolungato (lavoro, formazione, ecc.). Data l'esplosione delle pigioni e la pressione sui redditi, sempre più inquilini scelgono la sublocazione per ragioni economiche. È essenziale mantenere l'opzione del subaffitto.

Cosa si nasconde dietro la revisione

La restrizione al subaffitto riguarda centinaia di migliaia di persone: gli anziani, la cui casa è troppo grande e che, grazie al subaffitto, possono condividere lo spazio abitativo e la pigione; l'impiegato che si reca all'estero per lavorare e subaffitta la sua casa, o ancora lo studente che firma un contratto di subaffitto per una stanza. In caso di modifiche, si rischia di perdere l'alloggio. E poiché le pigioni aumentano fortemente quando si cambia il contratto di locazione, questa revisione della legge accelera l'esplosione delle pigioni.

«Il subaffitto è importante perché molte persone non possono permettersi un appartamento proprio ai prezzi attuali. È utile poter subaffittare una stanza per ridurre il carico dei costi.»

Tünde, Bülach



asi Associazione
Svizzera Inquilini

Monbijoustrasse 62, 3007 Berna
info@attacco-inquilini-no.ch
www.attacco-inquilini-no.ch

**Argomentario:
2x NO all'attacco contro
gli inquilini**