

Berna, 31 marzo 2026

Testo del discorso, **Céline Dellagana-Rabufetti**, segretaria generale dell'ASI-SSI e consulente legale

Fa fede il testo pronunciato

Gli inquilini non osano – come dimostra anche la consulenza legale

La partecipazione al grande sondaggio tra gli inquilini è stata eloquente: hanno partecipato quasi 35'000 persone. Ciò dimostra soprattutto una cosa: il tema dell'alloggio è importante – ed è urgente.

I risultati sono inequivocabili. Gli inquilini sono sottoposti a una pressione enorme.

Per molti, l'alloggio è diventato una prova di resistenza finanziaria: difatti oltre il 40% spende addirittura più del 30% del proprio reddito per l'affitto.

Non si tratta di un caso isolato, ma di un problema diffuso in tutta la Svizzera: riguarda le grandi città così come le zone rurali, la Svizzera tedesca così come la Romandia e il Ticino. Sebbene vi siano differenze regionali, la ricerca di un alloggio è tutt'altro che facile per la maggior parte degli inquilini. È sempre più difficile trovare un appartamento a prezzi accessibili:

- Il 72% degli intervistati afferma che la ricerca di un alloggio è difficile o molto difficile. In Ticino e Grigioni italiano, la cifra cresce a ben l'86%.

I problemi emergono durante la consulenza legale

Circa il 70% degli inquilini riferisce di conflitti con i propri locatori. Si tratta spesso di manutenzione carente, riparazioni ritardate, spese accessorie o affitti in aumento. Molti di questi conflitti non sono ancora stati risolti oppure sono stati risolti a sfavore degli inquilini. Spesso i locatori hanno la meglio, anche perché molti inquilini non fanno valere i propri diritti. Ciò è dovuto al fatto che gli inquilini hanno semplicemente paura di un conflitto con il locatore:

- il 23% teme una disdetta entro i prossimi due anni, in particolare in relazione a lavori di ristrutturazione – cosa molto comprensibile dal punto di vista ticinese, essendo una buona fetta del parco abitativo ormai vetusto. Nella svizzera italiana, il dato è di poco inferiore e si attesta al 20%;
- Molti evitano consapevolmente i conflitti per non appesantire il rapporto con il locatore;
- Molti semplicemente non conoscono i propri diritti.

Queste tendenze le osserviamo quotidianamente nell'attività di consulenza dell'ASI nei nostri 4 uffici regionali in Ticino: gli inquilini vengono debitamente informati sui loro diritti e come possono farli valere. Ma poi spesso rinunciano a farli valere, consapevoli che in caso di dubbio hanno più da perdere rispetto alla controparte.

Problema strutturale – l'attuale sistema non funziona a favore degli inquilini

I diritti esistono nella legge, ma spesso non vengono esercitati nella pratica:

- Solo il 5% degli inquilini ha contestato il proprio canone iniziale, sebbene quest'ultimo venga spesso aumentato in modo significativo in caso di cambio di inquilino.
- Più della metà degli intervistati non ha fatto valere il diritto ad una riduzione nel 2025, quando il tasso ipotecario è sceso per ben due volte. Il sondaggio riporta per la Svizzera italiana una cifra ancora più allarmante: ben il 74% è rimasto silente. Ciò dimostra soprattutto una cosa: il sistema non funziona. Difatti il 58% degli intervistati ritiene che il diritto locativo favorisca i proprietari.

Oggi la responsabilità di far rispettare il diritto locativo ricade sul singolo, che deve difendersi da solo – con rischi, sforzi e incertezze. L'ostacolo concreto per far valere individualmente il diritto di locazione è quasi insormontabile, poiché gli inquilini sanno di essere semplicemente in una posizione di svantaggio. Essi sono la parte più debole nel rapporto giuridico.

Gli intervistati hanno chiare richieste politiche:

- Al 1° posto c'è il trasferimento automatico delle riduzioni degli affitti quando il tasso di riferimento scende. Le persone non vogliono lottare continuamente – compresi laboriosi scambi di corrispondenza e, in alcuni casi, pratiche burocratiche – per ottenere ciò che spetta loro di diritto.
- Abbiamo una soluzione: l'iniziativa sulle pigioni. Essa garantisce che gli affitti vengano rivisti automaticamente e regolarmente. In questo modo la responsabilità viene finalmente distribuita in modo equo e non ricade più sulle spalle dei singoli inquilini. Ben l'86% degli intervistati ritiene che tale revisione debba essere una priorità.

È presto detto: l'alloggio è un bisogno fondamentale – non è un lusso. Tuttavia, i costi dell'alloggio da un lato e la paura di perdere l'abitazione dall'altro stanno diventando così opprimenti che la qualità della vita, il potere d'acquisto, le possibilità di realizzazione personale e molti altri aspetti della vita ne risentono enormemente. Ma finché la politica rimarrà inerte e bloccherà le riforme necessarie sotto la pressione della lobby immobiliare, la situazione continuerà ad aggravarsi.

Ecco perché ora c'è bisogno di un cambiamento. Ed ecco perché c'è bisogno di questa iniziativa.