

**GLI
AFFITTI
SONO TROPPO
CARI**



Argomentario

In questi ultimi anni i costi per l'abitazione sono letteralmente esplosi. Uno studio ha dimostrato che gli inquilini pagano in media 360 franchi mensili di troppo. Sono soldi che finiscono direttamente nelle tasche dei grandi gruppi immobiliari che approfittano di redditi locativi indecenti.¹

Per gli inquilini, che in Svizzera rappresentano più del 60% della popolazione, questa situazione è insostenibile. L'abitazione è una necessità primaria e a volte bisogna traslocare per mutazione della situazione familiare: per trovare un alloggio più vicino al lavoro, alle scuole, ai figli o ai nonni. Ed è proprio ciò che sempre più inquilini non si possono più permettere.



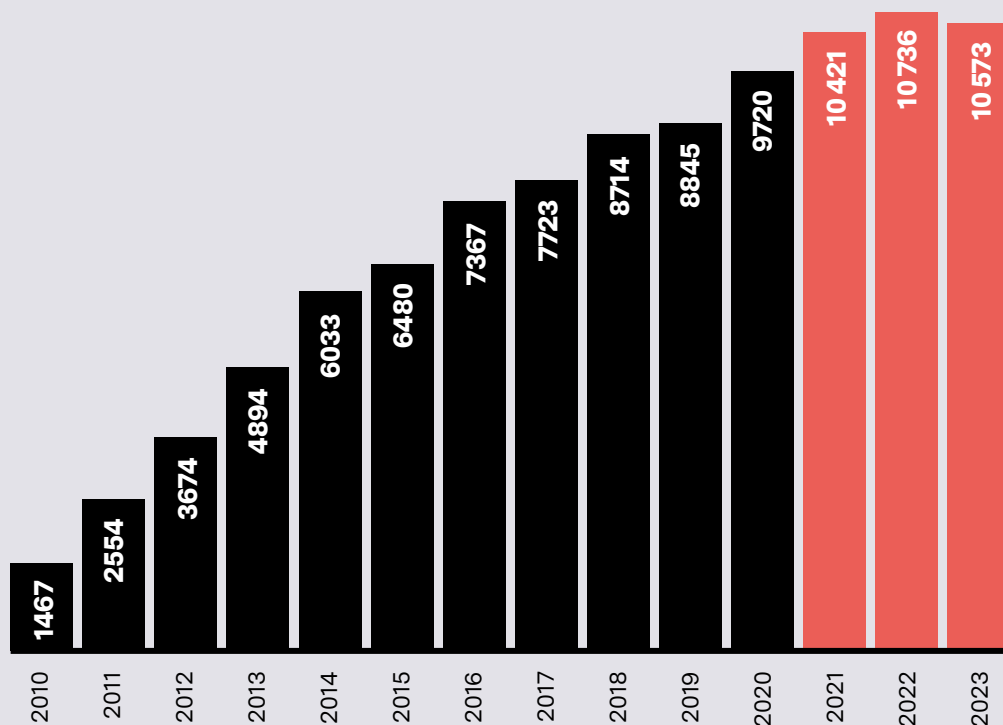
! Gli affitti devono diminuire!

In vent'anni gli affitti sono aumentati di quasi il 32%² mentre gli stipendi non hanno seguito lo stesso andamento. Essendo la pigione una delle voci di spesa più importanti del budget familiare³ questi aumenti colpiscono in pieno gli inquilini. In particolare, coloro che dispongono di redditi modesti o medi e, purtroppo, una fetta sempre maggiore delle famiglie a reddito medio alto.

Questa pressione sugli affitti riduce fortemente il potere d'acquisto. In media, un'economia domestica paga 360 franchi di troppo al mese.⁴ Gli inquilini rappresentano il 60% della popolazione.⁵ Di conseguenza, alla fine del mese resta sempre meno nel borsello. In sostanza, è tutta l'economia che subisce la sete di profitto dei gruppi immobiliari.

Ecco quanto pagano gli inquilini di troppo ogni anno

Ridistribuzione tra inquilini e proprietari di casa in milioni di franchi.



Fonte: Ufficio BASS

✓ Firmate l'iniziativa sulle pigioni per far diminuire gli affitti!

! I profitti delle società immobiliari devono essere limitati

Secondo uno studio recente, solo nel 2023, i locatori hanno incassato più di 10 miliardi di franchi di pigioni abusive.⁶ Sono in particolare le banche, le assicurazioni e i loro azionisti che ne traggono vantaggio (tali Mobimo, UBS, ecc). Mentre sono le persone che dipendono da una pigione moderata che ne fanno le spese. Questi grandi gruppi immobiliari alimentano direttamente l'esplosione delle pigioni. Il mercato immobiliare è al giorno d'oggi considerato un investimento sicuro, un puro «oggetto di reddito».

Quando la ristrutturazione serve principalmente al profitto

Quando ristrutturano il loro «oggetto di reddito» i locatori colgono spesso l'occasione per aumentare gli affitti in modo abusivo. La tecnica è ben roduta: interi palazzi, spesso a pigione moderata, vengono svuotati di tutti gli inquilini, rinfrescati

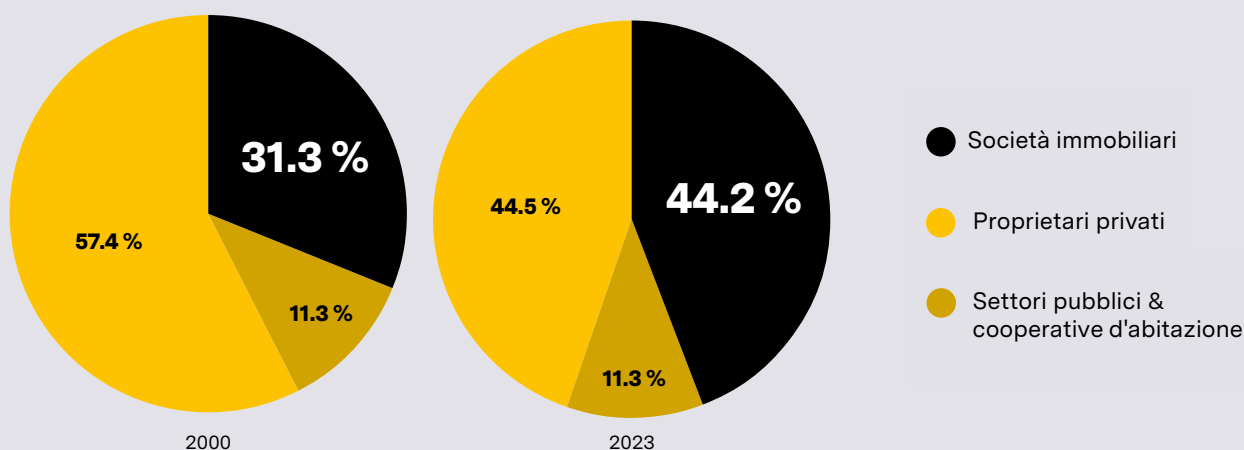
e poi rilocati o venduti a prezzi fortemente maggiorati. Questi palazzi sono il più delle volte occupati da persone o famiglie con redditi modesti o sostenute dai servizi sociali. Per molti di loro sarà pressoché impossibile trovare un altro alloggio con condizioni analoghe.

I privati sono estromessi

I grandi gruppi immobiliari vogliono approfittare di redditi sempre più alti. Ciò è maggiormente problematico in quanto la loro fetta di mercato non cessa di crescere. I proprietari privati sono estromessi dagli azionisti, dalle società immobiliari e altri. Oggi, un numero sempre maggiore di alloggi in locazione non è più pensato per rispondere ai bisogni degli abitanti, ma unicamente per massimizzare i profitti di Mobimo, UBS e affini. È un male per gli inquilini.

Sempre più investitori orientati al profitto

Abitazioni in affitto: tipologie di proprietari



Fonte: CIFI, UFAB 2000/2023



Firmate l'iniziativa sulle pigioni per limitare i redditi delle società immobiliari!

Stop ai redditi abusivi

Il diritto di locazione è chiaro: le pigioni devono essere calcolate sulla base dei costi effettivi dell'alloggio ai quali si aggiunge un reddito limitato. La formula è semplice, ma nella realtà quasi mai rispettata, poiché l'applicazione della legge non soggiace a nessun tipo di controllo sistematico. Con l'iniziativa si chiede che venga finalmente applicato il mandato costituzionale di cui all'art. 109 che mira a lottare contro le pigioni abusive.⁷ Quello che manca oggi è un controllo sistematico e regolare degli affitti. Al momento la responsabilità del controllo poggia unicamente sulle spalle degli inquilini.

L'alloggio non è una merce

Disporre di un alloggio non è una scelta, è un bisogno fondamentale. È quindi sbagliato parlare di «mercato». Nel corso degli ultimi anni e decenni, gli ambienti legati ai grandi gruppi immobiliari, focalizzati al solo profitto, si sono impegnati ad introdurre sempre più elementi di mercato nel diritto di locazione.

Un mercato propone ai consumatori delle merci che possono acquistare o meno. Gli inquilini non hanno la scelta, devono trovare un alloggio e questa necessità diventa vieppiù inaccessibile. In molte regioni gli affitti hanno ormai perso ogni legame con i costi della cosa locata o del reddito consentito. I locatori fissano pigioni troppo elevate, senza rispettare la legge e godendo di redditi eccessivi. Questo fenomeno colpisce soprattutto coloro che sono alla ricerca di un nuovo alloggio e ciò soprattutto nei centri urbani dove lo spazio è limitato. Il problema si sta però allargando e lo si riscontra ora anche negli agglomerati e nelle zone turistiche.⁸

Non è accettabile lasciare che il prezzo degli alloggi in locazione sia fissato da questi gruppi immobiliari senza nessun controllo. Ci vogliono regole chiare per determinare le pigioni. Sì, i locatori devono poter ottenere un giusto reddito ma non per questo devono applicare delle pigioni abusive.



Firmate l'iniziativa sulle pigioni per fermare i redditi indecenti!

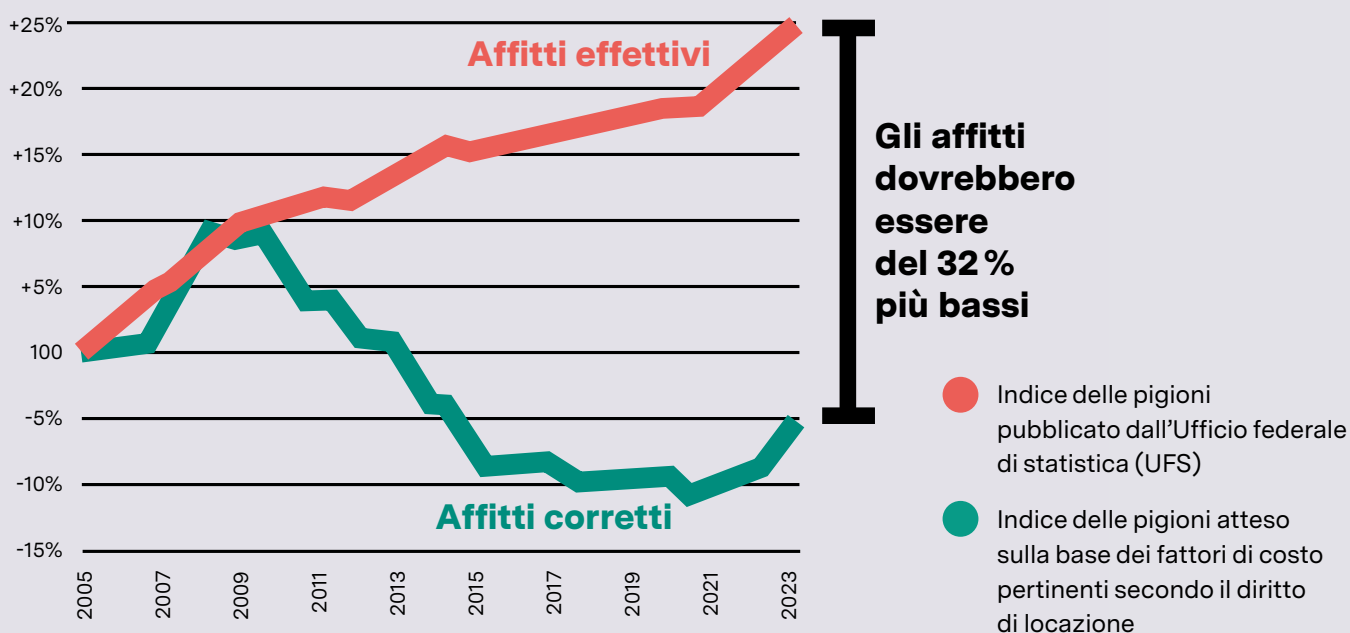
! Gli affitti devono essere controllati

L'esplosione delle pigioni dimostra che le regole in vigore non sono rispettate. La diretta conseguenza sono delle pigioni abusive. I gruppi immobiliari non rinunceranno volontariamente ai loro profitti. Pertanto, è urgente introdurre un controllo regolare e automatico delle pigioni.

Oggi l'onere del controllo poggia unicamente sulle spalle degli inquilini. Questo sistema è un fallimento. In Svizzera almeno 240'000 economie domestiche locatarie traslocano ogni anno. Solo 1'200 ne

contestano la pigione iniziale ossia meno dello 0.5% dei nuovi contratti. Le altre pigioni non vengono contestate nei termini e in seguito non possono più essere messe in discussione, che siano abusive o meno. Non c'è quindi da stupirsi che gli affitti siano diventati così cari. Solo un controllo automatico e regolare degli affitti può garantire che le pigioni vengano fissate correttamente. Tale controllo ha un carattere preventivo molto importante.

Evoluzione degli affitti tra il 2005 e il 2023



Fonte: Ufficio BASS



Firmate l'iniziativa sulle pigioni per finalmente instaurare un controllo degli affitti!



Porre fine alla speculazione immobiliare

Più i gruppi immobiliari focalizzati al profitto esigono pigioni elevate, più possono permettersi di pagare i terreni a prezzi esorbitanti. In certe regioni i prezzi dei terreni edificabili sono più che raddoppiati in pochi anni. L'iniziativa sulle pigioni mira a spezzare questo circolo vizioso prevedendo affitti basati sul costo dell'immobile oltre un reddito ammissibile. Combinato con un controllo automatico e regolare delle

pigioni, questa misura permetterà di riportare gli affitti a livelli legalmente corretti e di abbassare i prezzi dei terreni edificabili, oggi spesso esagerati. Le cooperative, i privati o i comuni potranno nuovamente acquistare terreni per costruire alloggi a pigione moderata. Si potrà nuovamente costruire immobili per viverci e non per trasformarli in meri investimenti finanziari.



Firmate l'iniziativa sulle pigioni per porre fine alla speculazione immobiliare!



Cos'è una pigione basata sui costi?

Il diritto di locazione attualmente in vigore poggia su un principio chiaro: le pigioni devono basarsi sui costi. Il locatore deve poter coprire i costi con gli introiti della locazione e ottenere un reddito appropriato sul capitale proprio investito. Tuttavia, un locatore non può ottenere un reddito abusivo dalla locazione (art. 269 CO).

Il principio delle pigioni basate sui costi è stato confermato dalla giurisprudenza come quello determinante. In assenza di controlli efficaci, degli elementi di mercato si sono insinuati nella

fissazione della pigione con il risultato di affitti sempre più basati sui prezzi di mercato, allontanandosi sempre più dal principio delle pigioni basate sui costi.



L'iniziativa sulle pigioni non determina un modello di calcolo specifico delle pigioni basate sui costi. Chiede che la determinazione degli affitti sulla base dei costi effettivi della cosa locata sia fissata nella costituzione e implementata quale unica ammissibile.

Berna, maggio 2025

Source

- https://asi-infoalloggio.ch/sites/asi-infoalloggio.ch/files/2024-02/Studio%20BASS_08-02-2022_essenziale_IT.pdf
- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/it/home/statistiche/prezzi/affitti/indice-affitti.assetdetail.35952452.html>
- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/it/home/statistiche/prezzi/rilevazioni/liik/paniere-tipo.html>
- https://asi-infoalloggio.ch/sites/asi-infoalloggio.ch/files/2024-02/Studio%20BASS_08-02-2022_essenziale_IT.pdf
- <https://www.bfs.admin.ch/bfs/it/home/statistiche/costruzioni-abitazioni/abitazioni/condizioni-abitazione.html>
- www.buerobass.ch/fileadmin/Files/2022/2022_MV_Entwl_Rend_Mietwhg_Zusammenfassung_DE.pdf
- <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1999/404/it>
- <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/92032.pdf>

Conclusione

Sì all'iniziativa sulle pigioni

... per far diminuire gli affitti!

... per limitare il reddito delle società immobiliari!

... per fermare i redditi indecenti!

... per finalmente instaurare un controllo delle pigioni!

... per porre fine alla speculazione immobiliare!



Per iscriversi alla
nostra newsletter



Per impegnarsi a favore
della campagna



asi

Associazione
Svizzera Inquilini

Monbijoustrasse 61
3007 Berna
info@iniziativa-pigioni.ch
www.iniziativa-pigioni.ch

**Iniziativa
sulle pigioni** ✓