

## **PRESA DI POSIZIONE DELL'AMMINISTRATORE DEI PALAZZI DI MASSAGNO, VEZIA E CADEMPINO**

**Servizio di "Patti chiari" del 7 maggio 2021**

**Osservazioni**

Lugano, 3 maggio 2021

A tal proposito, mi permetto con la presente di prendere posizione a nome e per conto del mio mandante in punto alle affermazioni e alle immagini che verranno prospettate nel corso del servizio di "Patti chiari".

Le osservazioni vengono formulate in base alla "scaletta" del servizio (Massagno, Vezia, Cadempino). In riferimento ad ogni immobile viene inoltre allegata della documentazione che potrà senz'altro essere rappresentata nel corso del programma compatibilmente con le esigenze di tempo e di contenuto della "diretta".

### **Immobile di Massagno**

Vanno fatte alcune premesse: la famiglia menzionata nel servizio è entrata nell'appartamento nel 2009. Al momento dell'immissione in possesso l'appartamento era in perfetto stato.

Sin dall'inizio, l'inquilino ha avuto problemi con il pagamento della pigione (CHF 1'380.00 + CHF 200.00 di acconto spese) per un 4.5 locali. Ciò ha dato atto a una **procedura di sfratto** con decreto esecutivo della Pretura del 26 agosto 2010 (l'esecuzione dello sfratto da parte della polizia era stata fissata il 14 ottobre 2010). Tuttavia, il mio mandante è venuto incontro all'inquilino, rinunciando all'esecuzione dello sfratto e permettendogli di pagare ratealmente gli scoperti.

Già dal principio la famiglia non ha mostrato rispetto nei confronti degli altri inquilini dell'immobile. Il mio mandante ha ricevuto sovente delle segnalazioni da parte degli inquilini in cui si facevano presente le **lamentele** riguardo ai rumori molesti generati dalle ore 22:00 alle ore 02:00 del mattino (schiamazzi, trascinamenti di mobili, su e giù per le scale del palazzo poiché nella casa abitano altri due nuclei famigliari strettamente imparentati)<sup>1</sup>.

L'appartamento risulta praticamente distrutto con **danni** che vanno al di là della normale usura. La tenda da sole è a brandelli poiché veniva lasciata sempre aperta (anche in caso di pioggia,

---

<sup>1</sup> ultimi due messaggi WhatsApp inviati dagli inquilini in data 11.04. 2021 e 21.04.2021.

grandine, e neve)<sup>2</sup>. Tutte le porte sono rotte, gli interruttori della luce sono rotti, vi sono scritte sui muri, e lo stato di pulizia è alquanto carente. Per quello che riguarda le prese elettriche e gli interruttori della luce, sulla base delle condizioni generali del contratto CATEF le stesse sono a carico dell'inquilino, deve pertanto provvedere alle riparazioni necessarie.

Come già anticipato verbalmente, l'inquilino era solito buttare di tutto nelle canalizzazioni tant'è che risultavano essere sempre intasate dal lavandino della cucina fino alla colonna principale. In più occasioni sono intervenute ditte specializzate per **disotturare la canalizzazione**<sup>3</sup>. Nell'ultimo intervento si è constatato che non vi era nemmeno più il sifone della cucina (si è pertanto posto rimedio con la sostituzione della piletta).

I lavori di falegnameria per ripristinare l'uso delle **finestre PVC** sono stati nel frattempo eseguiti<sup>4</sup>.

Visti i continui reclami e lo stato in cui si trova l'appartamento il mio mandante ha preferito lasciar partire l'inquilino (nonché le altre due famiglie) senza rispettare le condizioni previste nel contratto di locazione, concedendo un preavviso di 30 giorni (rispettivamente di 15 giorni per la terza famiglia) per liberare gli enti locati.

La ristrutturazione dei 3 appartamenti richiederà un intervento importante dal punto di vista finanziario che si stima in **ca. CHF 150'000.00**.

### **Immobile di Vezia**

1. Anche qui valgono alcune premesse: la signora è inquilina dal 15 ottobre 1991 (!). Abita in un 2.5 locali, e paga una pigione di CHF 900.00 + 150.00 CHF quale acconto spese.

Durante il corso degli anni sono stati fatti **diversi interventi** (richiesti sempre dall'inquilina). In pratica, l'appartamento è stato completamente rinnovato nel corso della locazione. Dal 2017 sono stati fatti i seguenti lavori:

- 2017 sostituzione veneziana<sup>5</sup>;
- 2018 ritinteggiamento appartamento<sup>6</sup> e riparazione perdite<sup>7</sup>;
- 2019 bagno nuovo (con nuovi sanitari e nuove piastrelle) e pavimento nuovo<sup>8</sup>.

Ad oggi, la signora **M non ha formulato una segnalazione riguardante le rolladen** da riparare (come indicato nel servizio). La ventilazione del bagno è centralizzata per tutto il palazzo e non c'è mai stato nessun ventilatore elettrico nei bagni.

---

<sup>2</sup> foto delle tende da sole di medesima "età" scattate in data 28.04.2021 presso l'immobile di Massagno.

<sup>3</sup> fatture "PR Pulizia e Risanamenti" 29.01.2021 per interventi di manutenzione nella cucina, e sostituzione piletta.

<sup>4</sup> fatture "Pirmin Murer Falegnameria" per ripristino finestre PVC 15.02.2021.

<sup>5</sup> fattura "Alberti Sergio" 05.12.2017.

<sup>6</sup> fattura "Color Design sagl" 27.09.2018.

<sup>7</sup> fattura "Color Design sagl" 08.09.2018.

<sup>8</sup> fattura "Saniterklima sagl" 14.11.2018 e fattura "Color Design sagl" 14.12.2018.

2. Il signor S è inquilino dal 1. agosto 2015, abita in un appartamento di 1.5 locali con posteggio esterno e paga una pigione di CHF 770.00 + 80.00 CHF di acconto spese. Dal verbale di consegna non è risultato nulla se non una macchia sul parquet della camera.

L'inquilino ha dato la disdetta ordinaria per il 29 settembre dell'anno corrente. Attualmente è in arretrato di 2 mesi (che si trascinano dal 2018) per una mensilità, e dal 2020 per la seconda. Nonostante ciò, nel suo appartamento sono stati eseguiti diversi lavori dal 2017 in avanti:

- 2018 riparato il congelatore<sup>9</sup>;
- 2019 pavimento nuovo e riparato le rolladen<sup>10</sup>.

3. Per quanto riguarda il problema dei **topi** segnalato dalla signora M, la stessa ha contattato la figlia del proprietario alle 04:00 del mattino per chiedere di intervenire con urgenza. La figlia ha chiamato la ditta di disinfestazione alle ore 07:30 che è prontamente intervenuta<sup>11</sup>. Sono state anche installate delle grate metalliche<sup>12</sup> per non far entrare i topi nello stabile poiché secondo il servizio di disinfestazione i topi e i ratti potevano arrivare dal terreno incolto del vicino<sup>13</sup>. Il proprietario ha pure chiesto **l'intervento del Municipio di Vezia** per porre rimedio allo stato di abbandono del terreno adiacente.

Il problema di **acqua nelle cantine** è stato generato da due problemi: il *primo* deriva da un'infiltrazione d'acqua dovuta alla rottura di una tubazione della cucina in un appartamento del primo piano dello stabile (che causava solo sporadiche infiltrazioni poiché con la pandemia l'inquilina era spesso assente e non utilizzava la cucina). Per tale motivo è stato difficile individuare il problema per le difficoltà di accesso nell'appartamento.

Il *secondo* è stato generato da una perdita nelle canalizzazioni verticali di fognatura dello stabile, anche questo di difficile individuazione.

Tutti e due i problemi sono nel frattempo stati risolti (come risulta dall'offerta che è stata confermata alla ditta di intervento, la fattura del muratore, la lettera scritta agli inquilini per l'intervento urgente occorso in data 05.02.2021)<sup>14</sup>.

Per quanto riguarda il **quadro elettrico** gli inquilini hanno a disposizione presso gli uffici del proprietario il rapporto RASI che attesta che è tutto a norma.

## Immobile di Cadempino

---

<sup>9</sup> fattura "La Domestica" 27.03.2018.

<sup>10</sup> fattura "Color Design sagl" 07.07.2019, fattura "Regazzi".

<sup>11</sup> fatture "Lo sterminatore sagl" riferite all'intervento del 15.07.2019.

<sup>12</sup> fattura "Color Design sagl" 11.09.2019.

<sup>13</sup> foto del terreno incolto adiacente all'immobile di Vezia.

<sup>14</sup> offerta "PR Pulizia e Risanamenti" 05.02.2021, fattura "Color Design sagl" 11.03.2021, comunicazione della proprietà 05.02.2021.

Le **porte dei garages** sono state completamente sostituite nel mese di aprile 2021, il ripristino era in programma per il 2020, ma a causa della pandemia si è dovuto rimandare<sup>15</sup>.

Per quello che riguarda la **porta d'entrata** sono state effettuate diverse riparazioni nel corso degli anni (tutte documentate da fatture)<sup>16</sup>, ma ogni volta, dopo circa due settimane, veniva "sabotata" e rotta di nuovo. In programma vi era anche il ritinteggiamento della porta d'entrata (rinviato a causa della pioggia e delle cattive condizioni meteorologiche). Gli inquilini si sono offerti di ridipingere la porta d'entrata senza che il mio mandante ne fosse a conoscenza.

Alla luce delle sopraindicate osservazioni, si chiede pertanto di voler evidenziare nel corso del programma "Patti chiari" come, da un lato, vi sono state delle serie **problematiche generate anche da una parte degli inquilini** degli immobili (v. soprattutto per Massagno, e Cadempino), mentre dall'altro, si chiede che venga precisato (con la documentazione allegata), che il **proprietario degli immobili si è sempre attivato per ripristinare e/o ristrutturare gli appartamenti** nei casi in cui vi erano delle necessità di intervento nel pieno rispetto del contratto di locazione.

Rimango in ogni caso a disposizione per ogni ulteriore precisazione in merito, soprattutto per concordare le modalità di formulazione della presente presa di posizione. Ci tengo a ribadire che il mio mandante intende **mantenere l'anonimato**, le chiedo in questo senso di avvertire gli ospiti (inquilini) di **non pronunciare il nominativo** dello stesso durante la diretta.

Nel frattempo, rinnovo i miei migliori saluti.

**Allegati:** menzionati.

---

<sup>15</sup> fattura "Securplus SA" 01.04.2021, foto porte garages.

<sup>16</sup> fatture riferite alle riparazioni della porta 2013, 2015, 2017.