

PROPOSTA DI RISOLUZIONE (iniziativa cantonale, art. 102 LGC)

di Giuseppe (Bill) Arigoni per il Gruppo PS che chiede misure urgenti della Confederazione per far beneficiare le pigioni del crollo dei tassi ipotecari avvenuto dal 1990 ad oggi

del 26 settembre 2005

Il documento che segue è il rapporto presentato all'assemblea annuale dell'Associazione Inquilini e documenta in modo chiaro la situazione del mercato dell'alloggio dove il meccanismo del libero mercato si è inceppato (percentuale di alloggi vuoti a disposizione della domanda solo dell'0.64%). Dove mediamente un'economia domestica con un reddito inferiore a 4'800.- franchi mensili destina il 24.5% del suo budget al pagamento del canone di locazione. **Dove nel 2004 ci sono stati 620 sfratti di persone che non ce la facevano più a pagare il canone.** Dove una parte dei circa 30 miliardi di franchi (diminuzione del tasso ipotecario dal 6.5% al 3.25%) non distribuiti agli inquilini vengono tenuti nelle casse dei proprietari degli stabili quando ci sono, oltre alle famiglie, piccoli artigiani in grave difficoltà finanziaria.

Il Gran Consiglio,

considerato che negli ultimi 15 anni i tassi ipotecari hanno subito una sensibile e relativamente rapida discesa, tanto da essere giunti ad un minimo storico, considerato che il tasso per le vecchie ipoteche in primo rango praticato dalla Banca dello Stato del Cantone Ticino, banca di riferimento per quanto riguarda le pigioni, era al 6.5% a metà 1993 (allora era tra l'altro uno dei più bassi sul mercato) e si situa attualmente al 3.25%, ciò che corrisponde ad una riduzione degli oneri per interessi per i debitori ipotecari del 50%, considerato che nel contempo le pigioni delle locazioni in corso non scendono in maniera del tutto ingiustificata (vedi documento allegato), considerato come in questo contesto sia oggi divenuto doveroso un intervento urgente a favore di una generalizzata riduzione delle pigioni con il triplice obiettivo di aumentare sensibilmente il reddito disponibile di numerosissime famiglie svizzere e piccoli artigiani, rilanciare i consumi e sollevare parzialmente gli operatori economici che lavorano in locazione da una delle loro principali voci di spesa, considerato come esistono oggi concrete condizioni affinché parte dei risparmi costituiti dai minori oneri per i proprietari, che diversi studi nazionali hanno quantificato in alcuni miliardi di franchi, si ripercuotano positivamente anche sulle pigioni, considerato come competente a legiferare in materia di contratto di locazione sia la sola Confederazione e per essa l'Assemblea federale,

invita l'Assemblea federale a voler varare provvedimenti urgenti che abbiano come effetto una riduzione generalizzata delle pigioni in corso sul mercato libero di quei canoni che non sono effettivamente già stati ridotti adeguatamente, volontariamente dal proprietario o su richiesta dell'inquilino.

Giuseppe (Bill) Arigoni
per il Gruppo PS

1. ASPETTI ECONOMICI E POLITICI RELATIVI ALL'ALLOGGIO

1.1. Costruzione d'alloggi e appartamenti sfitti

1.1.1 Dati statistici

Nota introduttiva:

Le rilevazioni statistiche relative all'anno 2004 sono parziali, in effetti i dati relativi agli alloggi sfitti in Ticino e nel resto della Svizzera sono rilevati e aggiornati annualmente, ma il giorno di riferimento è il 1° giugno di ogni anno. Una rilevazione dettagliata degli immobili in costruzione e degli alloggi sfitti in data 31 dicembre 2004 non è possibile.

Le osservazioni a riguardo sono il frutto di stime e valutazioni che si fondano su altri valori statistici, quali ad esempio il numero di costruzioni ultimate, il numero di permessi di costruzione concessi, ecc.

Consolidamento del numero di abitazioni vuote in Svizzera^{1,2}

Il tasso di abitazioni vuote al 1° giugno 2004 era pari allo 0,91%. Questo tasso è continuamente diminuito a partire dall'anno 1998, passando dall'1,85% al valore attuale.

Nel 2004 la costruzione di abitazioni in Svizzera è progredita di 3'450 unità (+10% rispetto al 2003) fino a raggiungere 36'300 unità abitative ultimate. La costruzione di abitazioni è divenuta più intensa soprattutto nelle agglomerazioni delle cinque città principali della Svizzera (BA, BE, GI, LO, ZU).

A fine 2004 erano 46'350 le abitazioni in costruzione (+11%), i permessi di costruzione concessi nel 2004 sono inoltre aumentati del 13% rispetto al 2003, raggiungendo il numero totale di 46'650 unità abitative (+ 5'400).

Crollo delle abitazioni vuote in Ticino^{3,4}

Il miglioramento fatto registrare nella maggior parte delle regioni elvetiche non vale purtroppo per il Cantone Ticino. Al 1° giugno 2004 il numero di abitazioni vuote era in effetti diminuito di 541 unità. Il numero totale di abitazioni vuote si situava a 1'209 unità (1'750 al 1° giugno 2003).

Il tasso di alloggi vuoti è sceso ad un preoccupante 0,64%. Da notare come i dati che sono all'origine di questa percentuale comprendono sia gli appartamenti ad uso locativo (1'101 sfitti, -450) che le abitazioni messe in vendita (108 liberi, -90 unità).

Abitazioni vuote in Ticino (locazione e vendita) ordinate secondo il numero di locali⁵

Effettivo abitazioni	Abitazioni vuote in base al numero di locali										
	1	2	3	4	5	6 +	Totale	in %	in locazione	in vendita	
2004	189.817	174	223	389	328	48	47	1.209	0.6	1'101	108
2003	188.093	322	379	534	368	74	73	1.750	0,9	1'555	195
2002*	187.779	356	403	608	407	80	64	1.918	1,0	-	-

¹ Comunicato UST N. 0352-0409-30, del 24 settembre 2004

² Comunicato UST N.0352-0501-70, del 7 marzo 2005

³ Comunicato UST N. 0352-0409-30, del 24 settembre 2004

⁴ Comunicato UST N.0352-0501-70, del 7 marzo 2005

⁵ Comunicato USTAT del 17 agosto 2004; cfr. comunicato UST N. 0352-0309-60, del 29 settembre 2003

2001*	186.260	391	427	682	446	85	54	2.085	1,1	-	-
2000*	184.577	425	451	756	484	91	45	2.252	1,2	-	-
1999	183.205	482	535	898	588	100	40	2.643	1,4	-	-

*Dati stimati, poiché in Ticino - dal 2000 al 2003 - in assenza di basi legali non si è proceduto con una rilevazione sistematica dei dati

Evoluzione per il 2005

Negli ultimi anni si è potuto osservare un aumento del numero di proprietari (in particolare PPP). Tale evoluzione è stata favorita da una situazione congiunturale favorevole (tassi ipotecari bassi) e da un cambiamento ideologico nella valutazione delle soluzioni di investimento (l'attrattiva degli investimenti immobiliari è aumentata).

In base all'evoluzione prevedibile per l'anno 2005 si presume che l'attuale tasso di abitazioni libere - in Svizzera come in Ticino - sia da considerare un minimo che non sarà superato. Nel 2005 si dovrebbe assistere ad un lieve miglioramento dell'offerta di abitazioni, anche di quelle ad uso locativo. L'aumento del numero di appartamenti sfitti può avvenire in due modi distinti: direttamente, in base ad un aumento del numero di nuove costruzioni; o indirettamente, in seguito all'aumento del numero di (nuovi) proprietari che liberano immobili ad uso locativo.

1.1.2 Politica dell'alloggio: quale futuro?

Un tasso di sfritto inferiore al 1%-2% non è garante di un funzionamento fluido del mercato dell'alloggio e pertanto della soddisfazione ottimale - sia qualitativamente che dal punto di vista finanziario - delle esigenze degli inquilini.

Il settore privato sembra finalmente reagire alla situazione di mercato e alle richieste dei privati (inquilini e proprietari). Il settore pubblico sta purtroppo attuando una politica totalmente differente.

Ricordiamo che sino al 2008 la Confederazione ha deciso di sospendere la concessione di crediti (pari a 300 milioni di franchi) per il sostegno alla costruzione di immobili.

Una simile politica non è particolarmente lungimirante; inoltre i risparmi economici che si possono trarre sono di gran lunga inferiori ai preventivati 300 milioni di franchi. In effetti questi soldi non sarebbero comunque stati elargiti a fondo perso, bensì sotto forma di crediti a condizioni di favore (tasso zero).

Con il blocco dei crediti la Confederazione risparmia una cifra pari a circa 6 milioni di franchi, che corrisponde agli interessi cui lo Stato avrebbe rinunciato elargendo crediti di favore. Gli svantaggi per i singoli e le implicazioni per l'intero circuito economico nazionale - si pensi in particolare ai problemi di ordine sociale e finanziari causati da un mercato immobiliare che presenta un parco alloggi insufficiente - sono ben più numerosi e consistenti dei preventivati risparmi.

Da segnalare che a livello confederato è stata depositata un'iniziativa parlamentare da parte della deputata socialista Margret Kiener Nellen che chiede la soppressione del blocco della concessione dei crediti di cui sopra.

Le possibilità di successo sono però assai ridotte, unico pregio di una simile iniziativa è il "rilancio" della discussione riguardo la problematica della penuria di alloggi.

A livello cantonale le cose sembrano muoversi lentamente:

Nel Canton Berna è stata lanciata (in gennaio 2005) un'iniziativa popolare con la quale si chiede alle autorità cantonali di reagire alla soppressione degli aiuti federali, mettendo a disposizione di enti pubblici e privati una serie di strumenti pratici e finanziari atti a favorire e promuovere la costruzione di alloggi.

Un'iniziativa simile è stata lanciata anche nel Canton Neuchâtel.

Il parlamento zurighese ha deciso di continuare anche in futuro a stanziare aiuti finanziari a sostegno delle costruzioni abitative...non è un vero passo avanti, ma nemmeno un peggioramento.

L'ASI ha più volte sottolineato l'importanza di un intervento dello Stato nel mercato dell'alloggio. Il sistema degli alloggi sussidiati presenta delle lacune intrinseche (elevati costi di costruzione e gestione) ma ha comunque il vantaggio di creare nuovi spazi abitativi.

Esistono vie più innovative ed efficaci da percorrere (cfr. iniziativa parlamentare in forma generica inoltrata dal presidente dell'ASI, Bill Arigoni del 1999) ma in Ticino - come nel resto della Svizzera - manca una volontà politica generalizzata volta a risolvere il problema della scarsità degli alloggi ad uso locativo e del conseguente livello dei prezzi troppo elevato.

1.2. Evoluzione del prezzo delle pigioni

Un recente comunicato stampa dell'Ufficio federale di statistica⁶ (UFS) ha mostrato alcuni dati interessanti riguardanti il prezzo delle pigioni.

Elementi che determinano il prezzo dell'abitazione sono soprattutto la grandezza, l'età e l'equipaggiamento dell'immobile. A parità di oggetto esistono inoltre forti disparità tra zone urbane e rurali, nonché tra i differenti Cantoni.

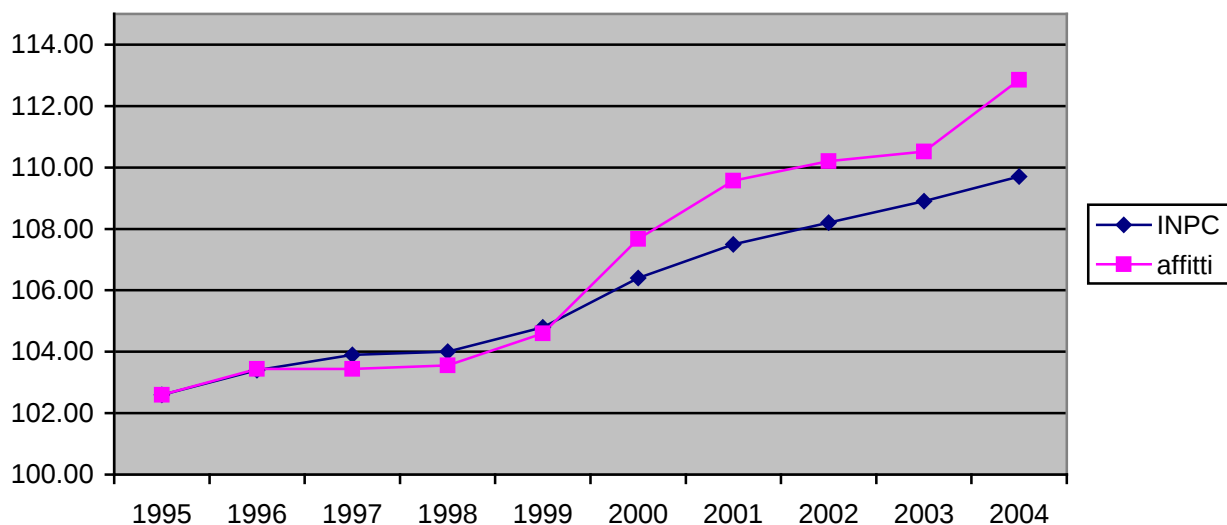
A livello svizzero le abitazioni di una stanza costano in media 632 franchi, mentre arrivano a 1'867 franchi le abitazioni di 6 o più stanze. L'affitto netto per metro quadro è di 14 franchi. Con l'aumentare della grandezza dell'abitazione si osserva una contemporanea diminuzione dell'affitto medio per metro quadro.

I Cantoni a carattere prevalentemente urbano (ZH, BS, VD, GE, LU) o quelli attrattivi da un punto di vista fiscale (ZG, OW, NW) sono caratterizzati da un prezzo medio delle pigioni sensibilmente superiore alla media elvetica.

Il Ticino si situa - tenendo in considerazione il prezzo medio complessivo di tutti i tipi di appartamenti - in 21° posizione; risultando però solo leggermente meno caro di alcuni altri cantoni che lo precedono in questo tipo di classifica (BE, GL, SO, BS).

L'evoluzione dei prezzi degli affitti durante l'ultimo decennio dimostra come il costo di tale bene sia aumentato mediamente del 12,2%. Interessante a tal riguardo annotare come per lo stesso periodo l'INPC sia aumentato solamente in misura dell' 8,8%.

⁶ Comunicato UFS N. 0352-0412-30, del 21 dicembre 2004

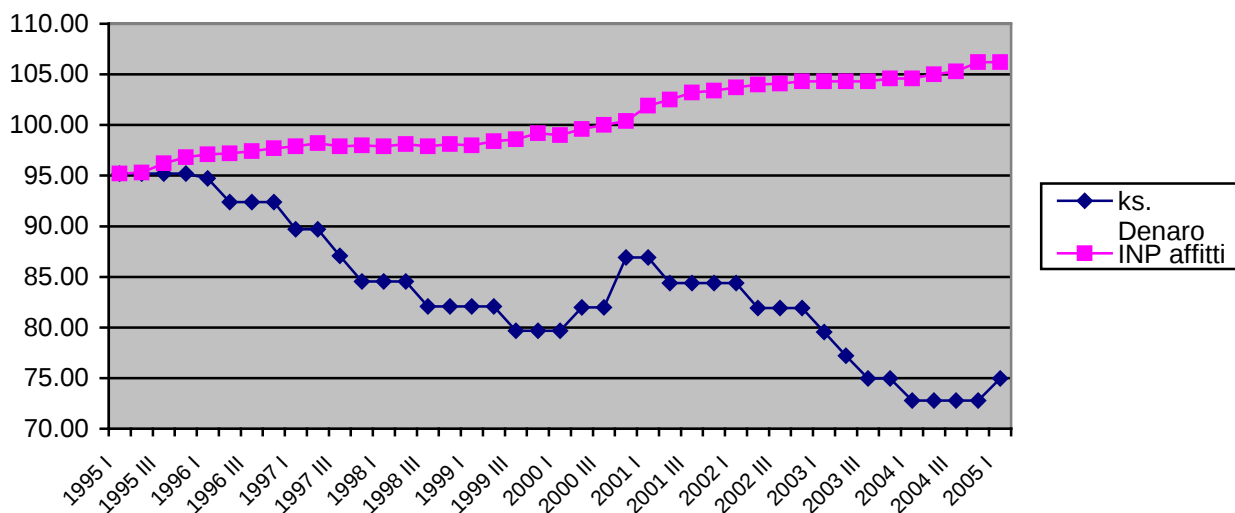


INPC gennaio 1994 = 102,6; Indice prezzo pigioni gennaio 1995 = 102,6

Questa situazione è ancor più paradossale e iniqua se si considera l'evoluzione del tasso ipotecario di riferimento nell'ultimo decennio, che è passato da un 6% (dicembre 1994) ad un 3,25% (dicembre 2004).

Ci preme ricordare quanto già più volte sottolineato in occasione delle ultime due campagne politiche federali (*iniziativa popolare "per delle pigioni corrette"* e *referendum contro la revisione del CO*), ovvero che l'evoluzione del prezzo delle pigioni nell'ultimo decennio (e ancor prima!) non rispecchia assolutamente l'evoluzione dei costi del denaro.

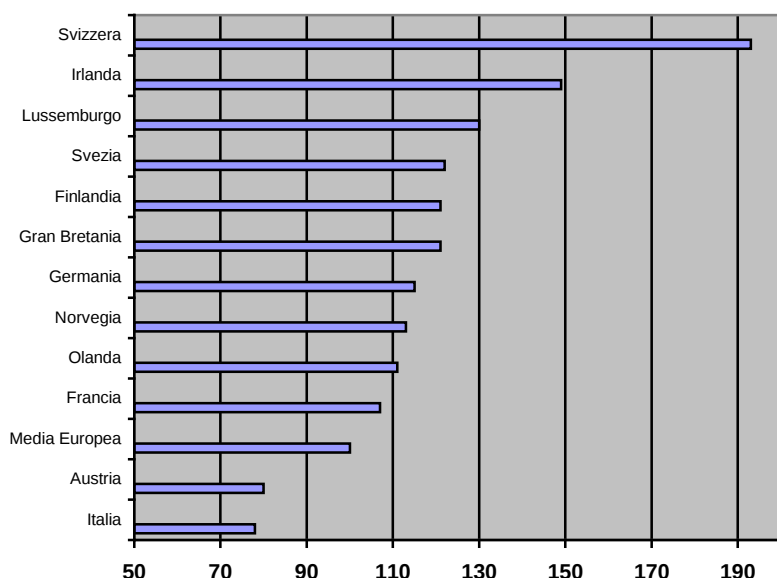
Ad ogni riduzione del tasso ipotecario di riferimento non si è mai osservato una proporzionale riduzione degli affitti. Uno studio del BASS⁷ ha dimostrato come solo nel decennio dal 1989 al 1999 la somma di franchi che in tal modo non sono stati ridistribuiti agli inquilini era di 18 miliardi circa. A tutt'oggi, in considerazione dell'andamento del tasso ipotecario di riferimento, si stima che tale somma superi di gran lunga i 30 miliardi.



Il costo del denaro è stato calcolato applicando le riduzioni/aumenti in ossequio all'art. 13 OLAL al valore 102,6 valido a gennaio 1995; Indice prezzo pigioni gennaio 1995 = 102,6

⁷ Proiezioni e stime in base a: *Studie Hypozinsentwicklung und Mieten in der Schweiz zwischen Oktober 1989 un October 1999*, Büro für Arbeits- und Sozialpolitische Studien.

Il costo delle abitazioni è aumentato in misura ancor maggiore se si tiene in considerazione anche il costante e preoccupante aumento delle spese accessorie che ammontano in media a 150 franchi al mese, ovvero al 12,6% dell'affitto lordo. Nel 1996 tali spese costituivano solo il 10,8% dell'affitto lordo, ossia 127 franchi.



I costi per le pigioni sono aumentate in maniera costante negli ultimi decenni. A livello europeo la Svizzera è in assoluto la nazione con le pigioni più care. Un'analisi comparativa tra le differenti nazioni ha mostrato che, dando alla media europea un valore di 100 punti, il livello delle pigioni medie in Svizzera raggiunge il valore di 193.

I costi per l'abitazione sono di gran lunga la voce più onerosa tra le spese di consumo delle economie domestiche: l'UFS ha presentato recentemente un'indagine sul reddito e sul consumo illustrante la struttura delle spese delle economie domestiche nel 2002 (dati più recenti non sono ancora stati pubblicati)⁸.

Da questo documento si può evincere come le spese per le abitazioni rappresentano il 17,6% delle spese medie mensili, le assicurazioni sociali e assicurazioni malattia/infortuni raggiungono (sommate!) "solamente" una percentuale di 16,6%.

Solo questo dato illustra quanto sia importante operare una politica dell'alloggio lungimirante che abbia come obiettivo primario la creazione e il mantenimento e il potenziamento di un parco alloggi a pigioni sostenibili.

La parte delle spese destinate all'abitazione diminuisce fortemente con l'aumentare del reddito: mediamente un'economia domestica con un reddito inferiore a 4'800 franchi mensili vi destina il 24,5% del suo budget, contro il 14,3% delle economie domestiche con un reddito mensile superiore a 12'000 franchi.

Da anni ormai si sta discutendo sull'elevato costo della vita in Svizzera, si è però tralasciato - salvo poche e personali eccezioni - di focalizzare tali discussioni anche sulle spese correnti riconducibili all'abitazione.

Quest'ultime sono tuttora - in effetti l'osservazione e valida anche per l'anno appena concluso - la voce di gran lunga più importante per tutte le economie domestiche, in particolare per quelle che dispongono di redditi medio-bassi.

⁸ Comunicato UFS N. 0352-0407-00, del 15 luglio 2004