

## MOZIONE

### Acquisto di stabili messi all'asta

del 23 gennaio 2006

In Ticino gli alloggi sussidiati dal 1978 al 2005 sono diminuiti di quasi 2200 unità. Mentre nel 1978 la quota parte degli alloggi sussidiati era dell'11% degli alloggi locativi questa percentuale è scesa ad un attuale 6.3%. Eppure negli anni Settanta le prospettive economiche erano migliori di adesso, ma i politici si preoccupavano ugualmente di chi aveva difficoltà economiche in particolar modo in relazione ai costi dell'alloggio.

627 sfratti (da non confondere con le disdette) nel 2004 dimostrano la drammaticità della situazione. La mancanza di alloggi a pigione moderata deve preoccupare molto. Nel rapporto votato negli scorsi mesi dal Parlamento relativo al credito concesso alla Logis Ticino (attualmente Alloggi Ticino SA) per l'acquisto di 8 immobili di proprietà di una società della Confederazione ad un prezzo di favore, che gli permette di mettere sul mercato appartamenti a pigione moderata, si leggeva: "(...)in questo contesto Logis Ticino non rappresenterebbe la soluzione del problema neppure dopo i nuovi acquisti, il suo parco alloggi a quel momento, ammonterebbe infatti a 757 appartamenti, ben lungi dalle cifre viste prima".

Anche chi ha sottoscritto il rapporto, poi votato dal Parlamento, ha sottolineato la mancanza di un parco a pigione moderata.

Sempre dal rapporto **"il problema dell'alloggio sussidiato potrebbe riproporsi a breve in termini drammatici"**.

Con l'importante diminuzione degli appartamenti sussidiati e con il peggioramento delle finanze familiari dato dalla crisi economica (disoccupazione, lavori precari, famiglie monoparentali, invalidità psichica, ecc.), si rende sempre più indispensabile un parco alloggi a pigione moderata anche perché sul mercato, essendoci una penuria di appartamenti liberi (in Ticino attualmente la percentuale di appartamenti vuoti si aggira attorno allo 0.78%) il gioco della domanda e dell'offerta non funziona più. Siccome il locatore ha il diritto di dare la disdetta nel rispetto del contratto di locazione, un certo numero di inquilini deve trovare una nuova sistemazione e si vede costretto, a causa della penuria, a dover accettare sistemazioni con canoni alti (perché è ciò che offre il mercato) non perfettamente in sintonia con le proprie possibilità finanziarie. Difficilmente con il nuovo inquilino il canone di locazione scende; la tendenza è quasi sempre quella ad un aumento. I salari negli ultimi anni non sono aumentati mentre gli affitti sono aumentati mediamente in 10 anni del 12.2%. Per fare un paragone il caro vita è aumentato dell'8.8%. I costi per l'abitazione sono di gran lunga la voce più onerosa tra le spese di consumo delle economie domestiche. Secondo l'ufficio federale di statistica mediamente un'economia domestica con un reddito inferiore a 4'800 franchi mensili vi destina il 24% del suo budget per pagare il canone di locazione e ci sono redditi anche più bassi.

**In Ticino la pigione media annua complessiva è inferiore di fr. 1'416.- rispetto alla media svizzera mentre il reddito medio annuo pro capite è inferiore di ben fr. 11'362.- sempre rispetto alla media svizzera.**

A proposito di sfratti: le 627 persone o famiglie contro le quali è stato emesso un decreto di sfratto sono state evidentemente sistemate in qualche alloggio, considerato come non le si veda sotto i ponti. Ciò significa quindi che ancora una volta lo Stato (servizi sociali) è

intervenuto pagando. Forse sarebbe meglio intervenire prima di dover risolvere situazioni drammatiche che rovinano la qualità di vita di molte persone e bambini. Bisogna evitare il formarsi di "stabili ghetto" con uno standard basso. Bisognerebbe intervenire prima che succedano fatti gravi accaduti nel resto dell'Europa (ad esempio in Francia).

É solo entrando sul mercato acquistando vecchi stabili e quelli messi all'asta a prezzi ridotti che si potrà rispondere ai bisogni di una fascia sempre più grande di popolazione. Costruire stabili nuovi e poi sussidiarli è troppo oneroso (anche la Confederazione ha congelato un credito di 300 milioni destinati a questo scopo) e nelle casse dello Stato resta solo una perdita, mentre l'acquisto di stabili a prezzi interessanti, oltre che risolvere parzialmente un grave problema sociale risulta anche essere un investimento redditizio per lo Stato. Oltre all'esempio descritto nella mozione del 1999 (che diventa quindi di attualità e che ritengo debba essere presa in esame al più presto, non aspettando altri 6 anni, **magari modificando la richiesta iniziale e dando i mezzi e le basi legali all'Alloggi Ticino SA**) **riporto l'altro esempio già illustrato in Parlamento:**

A Massagno è stato messo all'asta uno stabile di 40 appartamenti, se teniamo conto del costo di acquisto, della superficie e del reddito non abusivo che deve essere assicurato al locatore per un appartamento di 3½ locali il canone di locazione potrebbe essere fissato attorno a fr. 900.-, attualmente l'affitto di questo appartamento è di fr. 1400.-. Se lo Stato per mezzo di una società anonima avesse avuto la possibilità di acquistare questo stabile gli affitti per le famiglie **avrebbero potuto essere inferiori di fr. 500.- mensili, che all'anno fanno fr. 6'000.-, che sarebbero rimasti nelle tasche di chi si trova in difficoltà economica.**

Nella documentazione su Internet riguardante gli atti parlamentari presentati dai deputati risulta che la mozione presentata nel 1999 relativa a questa problematica sia stata evasa. Forse ciò è dovuto ad un malinteso, ma già nel mio intervento durante la discussione sul credito per la Logis Ticino SA avevo sollevato il fatto che se il relatore della Commissione della gestione e delle finanze, o la Consigliera di Stato Masoni, non mi avessero dato assicurazioni sulla reale volontà di dare a questa società la possibilità di entrare sul mercato per l'acquisto di stabili messi all'asta, io avrei mantenuto la mozione.

**Non avendo ricevuto nessuna assicurazione e vedendo che la situazione sul mercato dell'alloggio diventa sempre più difficile la ripresento sottolineando che il principio può anche essere modificato nel senso di non creare un doppione ma dando la possibilità di questo intervento all'Alloggi Ticino SA.**

## **MOZIONE**

### **Acquisto di stabili messi all'asta**

*del 29 novembre 1999*

#### Motivazioni della mozione

*Sempre più spesso si hanno notizie di stabili messi all'asta a prezzi stracciati che potrebbero essere acquistati nel quadro di istituzioni senza scopo di lucro e (quando necessario) ristrutturati senza arrivare ad uno standard eccessivo ma dignitoso. L'acquisto di questi stabili permetterebbe di allargare il parco alloggi a pigione accessibile anche ai ceti modesti*

sganciati dalla logica del profitto. L'allargamento di questo parco alloggi permette di far giocare maggiormente la logica di mercato per tutte le altre abitazioni in locazione. Difficilmente questi obiettivi si ottengono con gli appartamenti sussidiati (che oltretutto hanno un termine di scadenza del sussidio). Scaduto il sussidio bisogna di nuovo ricominciare a finanziare (a fondo perso) la costruzione di nuovi stabili ad un costo molto alto.

Inoltre, ogni volta ci sono famiglie di reddito basso che devono cambiare casa e che si trovano in difficoltà nella ricerca di nuovi alloggi a prezzo accessibile. È una politica di corto respiro che porta a rincorrere il problema degli alloggi a pigione moderata.

Perché lasciare la possibilità di acquisto di stabili messi all'asta solo ai privati che possono speculare sull'alloggio senza diminuire gli affitti?

Questi appartamenti - acquistati attraverso una società a capitale misto (offrendo la possibilità di investimenti privati) - con affitti bassi serviranno anche come calmieri per tutti i canoni di locazione.

Affitti più bassi uguale più potere d'acquisto. Questa tendenza è molto importante in un periodo dove il potere d'acquisto è diminuito e non si vogliono aumentare i salari per essere concorrenziali con il resto dell'Europa.

### Esempio di uno di uno dei racconti sentiti

Stabile di 22 appartamenti messo all'asta nel Mendrisiotto al prezzo di fr. 1'000'000.-. Ipotizzando una ristrutturazione di fr. 2'000'000.- il costo dello stabile arriva a fr. 3'000'000.-; calcolando un reddito lordo complessivo del 6% si ottiene un costo annuo di fr. 180'000.- da dividere tra 22 inquilini.

Risulta quindi una pigione media mensile inferiore a fr. 700.- (il calcolo è stato fatto come se tutti gli appartamenti fossero grandi uguali e l'investimento di ristrutturazione fosse di fr. 2'000'000.-).

Con questa mozione si chiede la creazione di una SA di diritto privato, con capitale misto a maggioranza pubblico, per l'acquisto e la gestione di stabili messi all'asta.

Questa società dovrà gestire la ristrutturazione degli stabili acquistati rispettando uno standard decente, dovrà inoltre gestirne l'uso amministrando gli stabili e avrà a disposizione un capitale di dotazione che andrà a formare il pacchetto di maggioranza che verrà votato dal Gran Consiglio, il quale ne stabilirà l'ammontare (il credito fornisce il capitale per poter accedere ai mutui per finanziare l'operazione).

Le restanti azioni potranno essere acquistate da privati, le operazioni d'acquisto verranno finanziate in parte prioritaria con il capitale proprio e per il resto facendo ricorso al mercato ipotecario.

Il Gran Consiglio, come rappresentante azionario di maggioranza, dovrà poter dare indicazioni al consiglio di amministrazione della società sul criterio di assegnazione degli alloggi.

Per il Gruppo PS:

Giuseppe (Bill) Arigoni