

Messaggio

numero

6368

data

8 giugno 2010

Dipartimento

FINANZE E ECONOMIA

Concerne

Rapporto del Consiglio di Stato sulla mozione 20 aprile 2009 presentata da Raoul Ghisletta per il Gruppo PS "Studio sull'utilizzo di capitale in esubero della Banca dello Stato allo scopo di promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata in Ticino"

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

la mozione in oggetto chiede al Consiglio di Stato di realizzare uno studio sulla situazione degli oggetti immobiliari locati in Ticino, che identifichi le zone problematiche per quanto riguarda il costo degli oggetti locati e le fasce di popolazione/economiche in difficoltà sul mercato e quindi di tracciare un piano pubblico d'investimenti mirato a promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata. Lo studio dovrebbe anche valutare la possibilità d'impiegare il capitale in "esubero" di BancaStato (in "esubero", rispetto agli obblighi legali in materia di fondi propri minimi) per la realizzazione di investimenti mirati a promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata.

La mozione è l'ultima di una serie di atti parlamentari sui temi delle statistiche riguardanti le pigioni in Ticino e dell'alloggio sussidiato, introducendo un elemento nuovo relativo al finanziamento di un eventuale piano di investimenti pubblici a favore dell'edilizia sussidiata attraverso i fondi propri "in esubero" di BancaStato.

Questi tre elementi, statistiche sulle pigioni, piano d'investimento cantonale e suo finanziamento attraverso l'istituto di credito cantonale, sono esaminati separatamente di seguito. Questa valutazione è preceduta da una breve illustrazione della situazione attuale e in prospettiva dell'alloggio sussidiato in Ticino.

1. DATI E PROSPETTIVE SULL'ALLOGGIO SUSSIDIATO

La promozione di nuovi alloggi sussidiati da parte della Confederazione e del Cantone in base alla *Legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà del 4 ottobre 1974* e alla *Legge cantonale sull'abitazione del 22 ottobre 1985* è terminata il 31 dicembre 2001. Continua però il versamento degli aiuti ricorrenti per gli impegni assunti e tutt'ora operanti. Esso è ammontato, nel 2009, a 21.8 milioni di franchi (13.0 milioni a carico della Confederazione e 8.8 milioni a carico del Cantone).

La tabella seguente presenta l'effettivo delle abitazioni sussidiate, indicando quante sono le abitazioni che beneficiano di sussidi federali, cantonali, o di entrambi:

Abitazioni sussidiate in Ticino, con la Legge federale del 4.10.74 e/o con la Legge cantonale del 22.10.1985

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
In totale	7'669	7'711	7'767	7'841	7'869	7'857	7.866	7.860	7.807
- con sussidi fed. e cant.	3'581	3'966	4'357	4'592	4'679	4'878	5.082	5.421	5.746
- solo con sussidi fed.	3'559	3'216	2'881	2'720	2'661	2'450	2.255	1.910	1.532
- solo con sussidi cant.	529	529	529	529	529	529	529	529	529
In affitto	4'943	4'955	4'986	5'032	5'040	5'028	5.038	5.038	5.038
- con sussidi fed. e cant.	2'656	3'031	3'410	3'639	3'714	3'906	4.006	4.016	4.098
- solo con sussidi fed.	1'758	1'395	1'047	864	797	593	503	493	411
- solo con sussidi cant.	529	529	529	529	529	529	529	529	529
In proprietà	2'726	2'756	2'781	2'809	2'829	2'829	2.828	2.822	2.769
- con sussidi fed. e cant.	925	935	947	953	965	972	1.076	1.405	1.648
- solo con sussidi fed.	1'801	1'821	1'834	1'856	1'864	1'857	1.752	1.417	1.121
- solo con sussidi cant.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

NB: Si tratta di abitazioni che ricevono sussidi o possono riceverli (se sono occupate da persone con redditi inferiori al limite). Fonte: Divisione azione sociale e delle famiglie, Servizio abitazione.

L'effettivo delle abitazioni sussidiate ammonta complessivamente a 7.669 unità nel 2009, di cui 4.943 in locazione e 2.726 in proprietà. Esse rappresentano circa il 4% delle abitazioni totali in Ticino. Quasi la metà (3'581 unità) beneficiano sia di un sussidio federale, sia di un sussidio cantonale; 3'559 sono sussidiate unicamente dalla Confederazione e 529 soltanto dal Cantone.

Tra il 2001 e il 2009 il parco degli alloggi sussidiati si è ridotto complessivamente di 138 unità, in ragione della scadenza dei contributi: 95 casi riguardano abitazioni in affitto, mentre 43 concernono oggetti in proprietà.

A tale proposito, ricordiamo che i contributi a fondo perso che alleviano le pigioni a carico di persone di condizione economica modesta che abitano in alloggi sussidiati hanno scadenze diverse: scadono dopo 15, 19 o 25 anni di erogazione, secondo la base legale e la tipologia dell'utente¹. La tabella indica, per ogni anno, il numero di alloggi i cui sussidi cantonali scadono da qui al 2019 (ultima scadenza di sussidi cantonali) e i cui sussidi federali scadono da qui al 2025 (ultima scadenza di sussidi federali).

Numero di alloggi i cui sussidi cantonali e federali scadono nell'anno considerato

Anno	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sussidi cantonali	66	40	279	382	878	576	348	289
Sussidi federali	0	82	11	104	194	74	341	459
In tutto	66	122	290	486	1072	650	689	748
Anno	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sussidi cantonali	144	20		0	0	0	0	0
Sussidi federali	474	554	815	459	424	289	20	20
In tutto	618	574	815	459	424	289	20	20

Fonte: Divisione dell'azione sociale e delle famiglie/ Ufficio del sostegno sociale e dell'inserimento/ Servizio dell'abitazione

¹ Solo gli appartamenti occupati da beneficiari di rendite AVS o AI possono contare su 25 anni di sussidi.

Occorre ricordare che i dati della tabella non tengono in considerazione la decisione adottata dal Gran Consiglio il 3 giugno 2009 nell'ambito delle "Misure di sostegno all'economia e all'occupazione per il periodo 2009 - 2011" (vedi Messaggio 6200 del 21 aprile 2009), che stabilisce che i sussidi cantonali che giungono a scadenza nel periodo 1° gennaio 2009 - 30 novembre 2011 (229 appartamenti) sono prorogati fin al 31 dicembre 2011. Quindi, nel corso degli anni 2009, 2010 e 2011 scadono i sussidi federali, mentre quelli cantonali scadono solo a fine dicembre 2011, con effetto sulle pigioni 2012. Nel 2012, quindi, saranno privi di sussidio cantonale gli appartamenti i cui sussidi avrebbero già dovuto scadere nel triennio precedente (269 alloggi) e poi, nel corso dell'anno, scadranno i sussidi cantonali di altri 279 appartamenti (oltre a quelli federali di 11 appartamenti).

Un altro aspetto da ricordare è che la Confederazione ha ancora la possibilità, sulla base della legislazione vigente, di prolungare di due anni il periodo di versamento del sussidio previsto oggi per 19 anni (non dunque, per il sussidio di 25 anni per i beneficiari AVS e AI). Il 14 dicembre 2009 il Dipartimento della sanità e della socialità ha sottoposto il tema delle scadenze al Dipartimento federale dell'economia auspicando che il Consiglio federale faccia uso della possibilità che gli è data dall'art. 27 cpv. 2 dell'Ordinanza del 30.11.1981 di prolungare la durata del versamento del sussidio fino al termine massimo (21 anni anziché 19) in modo da evitare scadenze simultanee o comunque ravvicinate. La risposta della Confederazione, ricevuta il 27 gennaio scorso, è purtroppo stata negativa.

La scadenza dei sussidi comporta ovviamente dei problemi per gli inquilini (e anche per i proprietari di alloggi locati), come spiegato nella risposta del Consiglio di Stato del 6 settembre 2005 all'interrogazione n. 98.05 presentata il 2.6.2005 da L. Quadri "*Come sta l'edilizia sussidiata in Ticino*". In quella risposta si mettono pure in evidenza le contromisure adottate dall'Ufficio federale dell'abitazione e dai locatori, che hanno permesso sino ad oggi di evitare conseguenze troppo pesanti per le parti in causa.

2. UNO STUDIO SULLA SITUAZIONE DEGLI OGGETTI IMMOBILIARI LOCATI IN TICINO

La conoscenza del mercato immobiliare, e in particolare del costo degli appartamenti nelle varie zone del Cantone, è certamente un aspetto importante alla base delle scelte in materia di politica dell'alloggio.

Attualmente, come peraltro già indicato nel nostro rapporto del 6 novembre 2007 sulla mozione 31 maggio 1999 presentata da M. Bertoli "*In materia di statistiche efficaci sulle pigioni in Ticino*" e nella nostra risposta del 16 settembre 2009 all'interrogazione n. 135.09 presentata da G. B. Arigoni il 2 maggio 2009 "*Aggiornamento dei dati statistici relativi ai prezzi delle pigioni*", l'offerta di dati statistici concernenti le pigioni in Ticino rimane modesta. La realizzazione di uno studio come quello richiesto nella mozione rischia quindi di confrontarsi con un'insufficienza di dati significativi di base.

Come già indicato nella nostra risposta all'interrogazione n. 135.09, il miglioramento dell'informazione statistica in materia di pigioni è ostacolato da oggettive difficoltà e richiederebbe quindi importanti risorse per essere realizzato. Riteniamo quindi opportuno, prima di avviare un dispendioso progetto cantonale, cercare le necessarie sinergie con i progetti di modernizzazione messi in cantiere dall'Ufficio federale di statistica nel campo delle statistiche dell'alloggio; tra questi, il nuovo Censimento federale della popolazione potrebbe portare nuovi importanti elementi conoscitivi in termini di disponibilità e qualità di dati statistici regionalizzati. Si tratta quindi di capire in che misura dal rinnovato sistema statistico nazionale si potranno ricavare dati sufficientemente disaggregati a livello di

contenuti e a livello geografico, per essere veramente utili per l'analisi e la gestione della tematica dell'alloggio in Ticino.

Nel contesto attuale, la realizzazione di uno studio sulla situazione dell'alloggio in Ticino con al centro la questione delle pigioni appare quindi prematura. La concretizzazione dei nuovi progetti promossi a livello federale potrebbe infatti migliorare la comprensione di questa tematica. In funzione dei dati che saranno messi a disposizione verosimilmente a partire dal 2012, sarà allora possibile meglio rispondere all'obiettivo della mozione.

3. UN PIANO PUBBLICO D'INVESTIMENTI MIRATO A PROMUOVERE L'OFFERTA DI OGGETTI A PIGIONE MODERATA

La riflessione riguardante il lancio di un eventuale piano pubblico d'investimenti mirato a promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata richiede, oltre alla definizione del fabbisogno in base a dati oggettivi del mercato dell'alloggio, che si considerino alcuni importanti elementi, già parzialmente discussi dal Governo in risposta a precedenti atti parlamentari.

- La politica cantonale in materia di alloggio è vincolata dall'art. 14 cpv. 1 lett. b) Cst., che prevede che *"il Cantone provvede affinché: ... b) ognuno possa trovare un'abitazione adeguata a condizioni economicamente sopportabili"*. Ribadendo quanto già indicato nella nostra risposta all'interrogazione n. 172.02 presentata da M. Bertoli e G. B. Arigoni l'11 ottobre 2002 *"Quali realizzazione e quali progetti per il diritto all'alloggio?"*, questo diritto, unitamente alle altre componenti del diritto al minimo vitale, è garantito ad ogni persona che non vi possa provvedere con i propri mezzi tramite diversi strumenti: le prestazioni complementari rette dalla legislazione federale e cantonale (per gli anziani e gli invalidi); le prestazioni cantonali di complemento armonizzate e coordinate dalla Legge sull'armonizzazione e il coordinamento delle prestazioni sociali (Laps), segnatamente da quelle che coprono interamente il fabbisogno vitale degli individui e delle famiglie: l'assegno complementare per il perfezionamento e la riqualificazione professionale; l'indennità straordinaria ai disoccupati; l'assegno di prima infanzia; le prestazioni assistenziali.

Ciò significa che la concretizzazione dello scopo costituzionale previsto dall'art. 14 cpv. 1 lett. b) può essere garantita indipendentemente dall'eventuale lancio di un piano pubblico di investimenti a sostegno dell'alloggio sussidiato.

- Il meccanismo alla base della promozione di abitazioni a pigioni moderate attuata tramite la *Legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla proprietà* del 4 ottobre 1974 e la *Legge sull'abitazione* del 22 ottobre 1985 si è rilevato inadeguato alla nuova situazione economica a partire dagli anni novanta (vedi risposta del 6 settembre 2005 all'interrogazione n. 98.05 presentata il 2 giugno 2005 da L. Quadri *"Come sta l'edilizia sussidiata in Ticino"*): per questo, dopo il 2000, le promozioni di alloggi sulla base della legge federale del 1974 e della legge cantonale del 1985 sono state interrotte.

Nell'ambito della nuova *Legge federale del 21 marzo 2003 che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati* sono attivi soltanto gli strumenti relativi agli aiuti indiretti alle organizzazioni mantello di operatori che svolgono un'attività di utilità pubblica nella costruzione di abitazioni e ai loro istituti. Si è per contro definitivamente rinunciato all'introduzione di quelli diretti (si tratta di: a) aiuti mediante la concessione di mutui senza interessi o a saggi d'interesse favorevoli ai committenti di utilità pubblica che costruiscono abitazioni locative; b) aiuti mediante concessione di mutui senza interessi o a saggi d'interesse favorevoli ai proprietari di un alloggio destinato ad un uso personale) è stata nuovamente rinviata.

Questo parziale ritiro della Confederazione dalla politica di sostegno dell'alloggio a pigione moderata costituisce quindi un elemento importante che impedisce al Cantone, anche volendo, di lanciarsi efficacemente in un nuovo programma di promozione di unità abitative a costi ridotti. L'assenza di mezzi federali complementari richiederebbe infatti dal Cantone uno sforzo finanziario insostenibile se, considerata la situazione finanziaria in prospettiva, non si rinuncia parallelamente e contemporaneamente ad altri compiti di pari rilevanza finanziaria.

- Il Cantone ha rinunciato a rinnovare gli strumenti della Legge cantonale del 1985, impegnandosi comunque a rafforzare l'operatore immobiliare di utilità pubblica ATISA (ex Logis Suisse (Ticino) SA; vedi risposta all'interrogazione n. 98.05). Con l'operazione illustrata nel messaggio 5666 del 5 luglio 2005 concernente *la richiesta di un credito di 3.5 milioni di fr. per l'aumento della partecipazione al capitale sociale della Logis Suisse (Ticino) SA per l'acquisto di 8 immobili sussidiati di proprietà della Sapomp SA (società della Confederazione)*, ATISA ha accresciuto di 325 appartamenti il suo parco alloggi sussidiati. Successivamente (dicembre 2007), con l'adesione del Consiglio di Stato tramite il rappresentante del Cantone nel Consiglio d'amministrazione, ATISA ha effettuato un'altra operazione immobiliare concertata con la Confederazione - il ritiro degli attivi e passivi della Fondazione Parloca - che le ha permesso di aumentare il suo parco alloggi di altri 148 appartamenti, senza aumento del capitale sociale. Pure senza aumento del capitale sociale, ma facendo capo ai mezzi propri, ATISA ha poi acquistato, il 31.12.2008, altri 111 appartamenti da Casa Libera SA di Zurigo.

Gli appartamenti gestiti oggi da ATISA sono 1016, rispetto ai 408 del 2003. Il Cantone, tramite ATISA e con i suoi partner in questa SA di utilità pubblica, ha esplicato quindi una certa attività nel mercato cantonale dell'alloggio, evitando che appartamenti costruiti nell'ambito della promozione di alloggi a pigione moderata fossero eventualmente distolti dalla loro finalità originaria.

Essa costituisce quindi un'importante attore nel settore dell'alloggio a pigione moderata cantonale ed è la sola istituzione in Ticino che attualmente beneficia degli aiuti indiretti introdotti dalla Legge federale del 2003.

- Senza interventi incisivi e complementari da parte della Confederazione, le possibilità del Cantone di influenzare direttamente l'offerta di alloggi sussidiati, per esempio attraverso un piano pubblico d'investimenti, sono alquanto limitate.

Il Cantone, e soprattutto i Comuni, possono tuttavia influenzare la costruzione di abitazioni a prezzi accessibili tramite un'adeguata pianificazione territoriale. Nel suo periodico apparso questo mese (VLP-ASPAN, *Promouvoir la construction de logements d'utilité publique*, Territoire & Environnement, Janvier n° 1/10), l'Aspan pubblica uno studio svolto su mandato dell'Ufficio federale dell'abitazione, nel quale mette in luce le misure di pianificazione del territorio necessarie alla promozione della costruzione di alloggi di utilità pubblica, con prezzi o affitti che restino accessibili nel tempo. Lo studio parte dalla constatazione secondo cui vi è in generale una mancanza di terreni edificabili adatti alla costruzione di stabili di utilità pubblica acquistabili a prezzi ragionevoli; le riserve sono particolarmente deboli nelle regioni dove la domanda è più alta, ossia nei centri urbani. Ciò ha portato in molte città e comuni a una penuria di alloggi e a un considerevole aumento dei canoni di locazione e dei prezzi di terreni e immobili.

Per porre un limite a questa situazione, lo studio dell'Aspan identifica alcune misure di pianificazione del territorio che potrebbero permettere di promuovere la costruzione di alloggi con affitti accessibili nel tempo alle categorie economicamente deboli della popolazione.

Tra le misure considerate, troviamo le seguenti:

- la definizione di quote di alloggi di utilità pubblica nei piani regolatori dei comuni. In determinate zone una parte della superficie utile lorda non ancora utilizzata viene così riservata alla realizzazione di alloggi di utilità pubblica;
- i comuni possono anche riservarsi il diritto di acquisto di una determinata parte di una futura superficie edificabile e vincolarla alla costruzione di alloggi a prezzi accessibile. Può poi essere il comune stesso a edificare questi terreni, oppure cederli a locatori di abitazioni di utilità pubblica, che possono beneficiare dei fondi per la promozione dell'alloggio della Confederazione per finanziare i loro progetti;
- la concessione, nell'ambito di un piano di utilizzo particolareggiato (piano di quartiere, piani speciali, ...), di possibilità edificatorie maggiorate ai proprietari, che intendono realizzare alloggi a pigione moderata (bonus sull'indice di sfruttamento, aumento delle altezze massime, riduzioni delle distanze tra stabili);
- la vendita a prezzi contenuti di terreni o stabili facenti parte del patrimonio finanziario del Comune a promotori di abitazioni di utilità pubblica.

Queste misure di natura incitativa costituiscono quindi delle ipotesi di lavoro, da eventualmente esaminare e integrare nella riflessione riguardante la politica cantonale in materia di promozione di alloggi a pigione moderata.

Le indicazioni che precedono ci inducono quindi a ritenere che oggi non vi sono le premesse per orientare la politica dell'alloggio (diritto all'alloggio) sul lancio di un piano pubblico di investimenti mirato a promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata. Oggi il diritto all'alloggio è garantito attraverso la normale legislazione sociale; un intervento del Cantone direttamente nel mercato dell'alloggio attraverso un piano pubblico di investimenti sarebbe finanziariamente insostenibile, anche perché non sostenuto da analoghe politiche federali.

Quanto precede non significa sottovalutare il problema dell'alloggio, ma semplicemente adottare una politica cantonale che tenga conto dei vincoli effettivi che oggi si pongono (orientamenti a livello federale, sostenibilità finanziaria). In questo senso, il Cantone intende continuare a collaborare attivamente con i vari attori che sul territorio possono influenzare l'offerta di stabili a pigione moderata: ATISA, in quanto promotore di utilità pubblica di alloggi ad affitti moderati (promotori sui quali è concentrata attualmente la politica di sostegno federale); i comuni, in quanto enti proprietari di importanti patrimoni finanziari destinabili alla realizzazione di alloggi a pigione moderata e ai quali è delegata la pianificazione del territorio.

4. UTILIZZO DELLE RISORSE IN ESUBERO DI BANCASTATO PER LA REALIZZAZIONE DI INVESTIMENTI MIRATI A PROMUOVERE L'OFFERTA DI OGGETTI A PIGIONE MODERATA

La mozione, partendo dalla constatazione secondo cui il capitale di BancaStato è superiore di circa 300 milioni di franchi rispetto ai minimi imposti dalla legislazione federale, chiede di valutare se questo capitale possa essere impiegato per la realizzazione di investimenti mirati a promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata.

La richiesta richiama almeno due considerazioni generali:

- riguardo alla costituzione di un fondo cantonale per la promozione di alloggi a pigione moderata, il Governo ribadisce quanto espresso in più occasioni circa proposte simili ma in altri ambiti (si veda per esempio la nostra risposta del 22 settembre 2009 all'interrogazione n. 176.09 presentata da G. Garzoli l'8 giugno 2009 "*Promozione delle*

energie rinnovabili in Ticino: non inventiamo l'acqua calda"), contro la creazione di fondi o vincoli, che, proliferando, rischierebbero di compromettere seriamente una politica basata su dei chiari ordini di priorità. La creazione di fondi favorirebbe in questo senso una visione settoriale dell'attività del Cantone, completamente avulsa dal contesto generale dell'azione politica. La determinazione di nuove priorità sarebbe di conseguenza resa più difficile dall'esistenza di questi vincoli, favorendo nel contempo le attività finanziate con fondi a detrimento di altre finanziate con le risorse generali. Cercare di risolvere la questione dell'alloggio istituendo un fondo gestito indipendentemente dalla realtà riguardante l'offerta pubblica complessiva appare quindi contrario ai criteri di gestione finanziaria adottati dal Cantone;

- riguardo alla possibilità di alimentare un eventuale fondo con le riserve di BancaStato, rileviamo che l'art. 40 cpv. 5 della Legge sulla Banca dello Stato del Cantone Ticino del 25 ottobre 1988 prevede una sola possibile destinazione dei fondi propri costituiti: *"Il fondo di riserva è destinato a coprire eventuali perdite d'esercizio. Nel caso in cui vi si dovesse attingere, esso deve venir ricostituito nell'importo primitivo con gli utili netti degli anni successivi eccedenti la somma dovuta per interessi sul capitale di dotazione e per il dividendo-base sul capitale di partecipazione"*. Uno scioglimento delle riserve finalizzato ad altri fini è quindi escluso dall'attuale legislazione.

Rileviamo d'altra parte che la solidità finanziaria di BancaStato, misurata attraverso il rapporto tra il capitale proprio disponibile e gli attivi ponderati in funzione del rischio, benché maggiore rispetto al minimo legale (8%), è solo leggermente superiore a quella della media delle Banche cantonali (14.5% contro una media del 14.2%; dati riferiti al 2008). Ora, la crisi finanziaria ha dimostrato che la solidità è un elemento strategico fondamentale per garantire il buon funzionamento di una Banca. BancaStato è una Banca molto solida. Il mantenimento di un'elevata solidità fa parte degli obiettivi strategici dell'Istituto. Oltre al vantaggio competitivo garantito da tale livello di solidità, è anche necessario tenere conto delle future evoluzioni in ambito della normativa federale che, con tutta probabilità, esigeranno un aumento del capitale minimo richiesto (una prima riforma è entrata in vigore l'1.1.2009 e prevede, per le Banche cantonali, la soppressione della norma che consentiva alle stesse una riduzione del 12.5% della somma dei fondi propri necessari).

L'utilizzo dei fondi propri in "esubero" di BancaStato per finanziare un eventuale fondo cantonale di sostegno all'alloggio sussidiato appare quindi improponibile, sia per ragioni di coerenza nella gestione finanziaria del Cantone, sia per rapporto all'indipendenza stessa di BancaStato nell'impiego dei propri fondi.

Quanto precede non equivale comunque ad un rifiuto di principio di entrare nel merito di un'eventuale coinvolgimento di BancaStato nella politica di promozione di alloggi a pigione moderata. Sollecitata in merito, la Direzione dell'Istituto afferma *"di voler crescere in modo sostenibile. In questo senso tutte le iniziative strategiche che inizialmente "consumano" capitale proprio, ossia che aumentano il rischio assunto dalla Banca e quindi il capitale minimo richiesto, devono essere attentamente ponderate, poiché è necessario che generino i ricavi necessari per garantire un'adeguata redditività, a sua volta indispensabile per ristabilire (e mantenere) un buon livello di solidità nel lungo termine. La Direzione generale e il Consiglio d'amministrazione valutano perciò ogni iniziativa strategica considerando anche questi aspetti. In questo senso è chiaro che un eventuale aumento non adeguato del capitale a rischio, oppure un'eventuale diminuzione del capitale disponibile, creerebbero sostanziali problemi nella gestione dell'Istituto. Il Consiglio d'amministrazione è tuttavia sicuramente disponibile, come già avvenuto nel caso delle misure anti-crisi, a valutare un'eventuale collaborazione con le autorità cantonali anche nell'ambito della promozione dell'offerta di oggetti a pigione moderata"* (presa di posizione di BancaStato in merito alla mozione in discussione).

La questione riguardante il coinvolgimento di BancaStato in un'eventuale programma di promozione dell'alloggio sussidiato andrà quindi ulteriormente valutata nel merito della scelta degli strumenti più adeguati: esclusa la partecipazione diretta della Banca in un eventuale fondo, possibili ipotesi di collaborazione potrebbero per esempio essere definite, secondo modalità da esaminare, nell'ambito di una politica di sostegno agli enti di pubblica utilità attivi sul mercato come ATISA (per esempio tramite prestiti a interessi agevolati).

5. CONCLUSIONI

Il Consiglio di Stato, visto e considerato quanto precede, ritiene quindi che:

- una maggiore informazione riguardante il mercato dell'alloggio è certamente auspicabile. Ciò potrebbe conseguire dai nuovi rilevamenti federali in preparazione. Riteniamo quindi prematuro l'elaborazione di uno studio specifico sul mercato dell'alloggio in Ticino, dichiarandoci comunque pronti e interessati a valutare la questione non appena saranno definite con precisione le informazioni di cui si potrà disporre nell'ambito del censimento 2010;
- il lancio di un programma pubblico di investimenti mirato a promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata appare irrealistico, tenuto conto delle disponibilità finanziarie del Cantone e delle priorità definite per questa legislatura. Questa scelta non compromette il diritto all'alloggio, in quanto tale diritto è garantito direttamente alle persone bisognose tramite le politiche sociali attualmente in vigore;
- un coinvolgimento di BancaStato in un'eventuale politica di promozione dell'alloggio sussidiato è di principio possibile, mentre si esclude la possibilità di creare un fondo con le risorse "in esubero" di Banca Stato. Strumenti e modalità di questa possibile collaborazione sono comunque da esaminare, tenuto conto della strategia propria dell'Istituto di credito nel medio-lungo periodo.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, L. Pedrazzini

Il Cancelliere, G. Gianella

MOZIONE

Studio sull'utilizzo di capitale in esubero della Banca dello Stato allo scopo di promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata in Ticino

del 20 aprile 2009

Con la presente mozione chiediamo al Consiglio di Stato di realizzare uno studio sulla situazione degli oggetti immobiliari locati in Ticino, che identifichi le zone problematiche per quanto riguarda il costo degli oggetti locati e le fasce di popolazione/economiche in difficoltà sul mercato (per esempio, alloggi per famiglie con figli nei centri urbani, alloggi per anziani ancora indipendenti ma con bisogni di servizi minimi in loco che li rendano autosufficienti, oggetti locati per piccole aziende nei centri urbani) e conseguentemente che prospetti un piano pubblico d'investimenti mirato a promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata (per esempio, tramite acquisto e riattazione di immobili in vendita o all'asta).

Nella discussione commissionale sul messaggio governativo n. 6117 *Modifica di alcuni articoli della Legge sulla Banca dello Stato del Cantone Ticino (LBSCT) del 25 ottobre 1988* è emerso che presso BancaStato vi sono circa 300 milioni di franchi di capitale in esubero rispetto agli obblighi legali, per cui chiediamo che lo studio faccia anche una valutazione legale e finanziaria delle possibilità d'impiego di tale capitale per la realizzazione di investimenti mirati a promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata (ad esempio, tramite la creazione di un fondo cantonale, tramite una consistente partecipazione o collaborazione di BancaStato a società senza scopo di lucro come Alloggi Ticino SA, tramite il prestito a Comuni per l'acquisizione, la riattazione o la costruzione di immobili a pigione moderata, eccetera).

Chiediamo che la presentazione del messaggio avvenga in tempo utile per discutere della mozione nell'ambito delle misure di sostegno all'occupazione e all'economia per il periodo 2009-2011, in quanto la presente proposta si propone di sostenere sia i redditi dei cittadini, sia le attività economiche sotto pressione a causa della recessione economica.

Richiamiamo le allegate mozioni di Giuseppe Arigoni, inoltrate a nome del gruppo PS il 29.11.1999 e 23.01.2006, e tuttora senza risposta da parte dell'Esecutivo.

Per il gruppo PS

Raoul Ghisletta

Arigoni G. - Bertoli - Carobbio - Corti -

Ghisletta D. - Lepori - Marcozzi - Mariolini

ALLEGATO

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 famigliari 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 carovita 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