

Rapporto di minoranza

numero	data	Dipartimento
7964 R2	18 novembre 2021	SANITÀ E SOCIALITÀ
Concerne		

della Commissione sanità e sicurezza sociale

- **sulla mozione 24 gennaio 2011 presentata da Raoul Ghisletta per Gruppo PS "Varo di una legge cantonale sulla trasformazione e sulla ristrutturazione degli alloggi (misure a favore degli inquilini e dell'impiego)"**
- **sulla mozione 21 gennaio 2019 presentata da Raoul Ghisletta e cofirmatari "Per l'attuazione degli incentivi finanziari per i Comuni e gli enti attivi nella politica dell'alloggio a prezzi accessibili, conformemente alla decisione del Parlamento del 2011 e alle conclusioni del Piano cantonale dell'alloggio del 2015"**
- **sulla mozione 18 febbraio 2019 presentata da Massimiliano Ay e cofirmatari "Per una politica dell'alloggio incisiva per contrastare lo sfitto"**

(vedi messaggio 24 febbraio 2021 n. 7964)

1. RICHIESTE DELLE TRE MOZIONI E POSIZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO

1.1

La prima mozione del 2011 (che è stata attribuita alla Commissione sanità e sicurezza sociale solamente nel marzo del 2021) chiede il varo di una legge sulla trasformazione e sulla ristrutturazione degli alloggi analoga a quella adottata da parte del Cantone Ginevra. Lo scopo di questa legge è di preservare i quartieri con alloggi a prezzi accessibili, di proteggere le condizioni di vita degli inquilini con redditi medio-bassi e di favorire il rinnovo degli alloggi per creare impieghi, con particolare attenzione alle imprese artigianali e alle imprese sociali radicate nel nostro territorio.

Queste le misure proposte:

- I) **misure per incoraggiare la manutenzione regolare e il rinnovo degli immobili abitativi (con consulenze, sussidi, bonus e deroghe per favorire il loro mantenimento a prezzi accessibili)**, in modo da sviluppare un parco alloggi con uno standing e con affitti conformi a quelli della maggioranza della popolazione (che ha redditi medio-bassi) e in modo da salvaguardare il patrimonio architettonico di qualità, come pure di sviluppare le competenze professionali e gli impieghi legati al rinnovo del parco immobiliare;
- II) **misure normative come ad es. il controllo degli affitti e dei prezzi di vendita dopo il rinnovo degli appartamenti a pigione moderata e degli oggetti a prezzi accessibili** affittati da piccole imprese, esercizi pubblici, commerci, imprese sociali, ecc.;

III) limitatamente alle zone critiche e ai momenti di tensione del mercato immobiliare il conferimento della facoltà per il Governo di: a) limitare le demolizioni, le trasformazioni e il cambiamento di destinazione degli alloggi e degli oggetti affittati da piccole imprese, esercizi pubblici, commerci, imprese sociali; b) sostenerne la manutenzione e il rinnovo in modo da mantenerne le caratteristiche; c) restringerne l'alienazione; d) regolare l'uso temporaneo di oggetti lasciati vuoti senza motivo

Il Governo respinge le richieste per motivi politici e finanziari. In particolare non ritiene necessari interventi alla luce anche del forte sfitto che si profila in Ticino (tasso del 2.3% superiore al 1.7% della media nazionale al 1.6.2019).

1.2

La seconda mozione del 2019 chiede al Consiglio di Stato di **presentare al più presto un messaggio per un credito quadro cantonale, che dovrà sostenere finanziariamente i Comuni e le Organizzazioni di utilità pubblica riconosciute ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 e 3 della Legge federale sulla promozione dell'alloggio (LPrA) del 21.03.2013, che si attiveranno con iniziative concrete volte a mantenere e ad accrescere il numero di alloggi a prezzi accessibili per i ceti medi e bassi della popolazione.**

La richiesta della mozione richiama:

a) **le conclusioni del rapporto n. 6368 del 1° febbraio 2011 della Commissione della gestione e delle finanze, approvato dal Parlamento il 14 marzo 2011:** *«Visti i dati presentati dagli uffici cantonali, sentiti gli attori attivi nella promozione di alloggi a pigione moderata, considerata la situazione attuale e futura dell'offerta del mercato dell'alloggio ticinese, la mozione e la petizione sono parzialmente accolte. Si dà incarico al Governo di elaborare entro fine 2011 un piano cantonale a sostegno dell'alloggio a pigione moderata, che contempli le varianti di un maggiore impegno cantonale in ATISA, un credito-quadro per aiuti a sostegno delle famiglie con figli e per anziani autosufficienti nella politica attiva a sostegno delle pigioni moderata, sottoforma di aiuti diretti ai beneficiari LAPS e AVS/AI».*

II) **le conclusioni del Piano cantonale dell'alloggio del marzo 2015:** *«In questo senso, con il presente Piano cantonale dell'alloggio è possibile raggiungere i seguenti obiettivi:*

- *monitorare il mercato dell'alloggio;*
- *rinnovare il parco alloggi esistenti senza incrementare gli affitti in modo eccessivo;*
- *ridurre l'influsso del costo dei terreni quale fattore di determinazione degli affitti;*
- *incrementare il parco di alloggi di utilità pubblica (o collettiva);*
- *favorire l'economia di scala per alloggi di nuova costruzione;*
- *orientare l'insediamento di alloggi di utilità pubblica in luoghi strategici (entro il primo anello di periferia) e ben allacciati alla rete dei trasporti pubblici;*
- *investire in alloggi di utilità pubblica quale tassello di ottimizzazione e riduzione degli investimenti pubblici complessivi (in particolare, nei settori della mobilità e della socialità).*

I prossimi passi potranno vedere la nascita di un Centro cantonale di competenza e lo stanziamento dei crediti quadro, cantonale e comunali, necessari a far partire le azioni pubbliche a sostegno del mantenimento e di realizzazione di nuovi alloggi a pigione sostenibile esistenti.

Il Piano è infine conforme ai dettami dell'art. 27 della Legge cantonale sull'alloggio in quanto:

- *coordina gli interventi del Cantone nel settore dell'alloggio sussidiato e dell'accesso alla proprietà; ; promuove un'adeguata attività di informazione;*
- *è coordinato con il piano direttore cantonale;*

- *indica la necessità di nuovi alloggi, di risanamento degli esistenti e dell'acquisto di aree da parte dei Comuni da destinare alla costruzione di abitazioni;*
- *specifica la distribuzione e la priorità degli interventi nelle singole regioni; stabilisce l'ammontare annuo delle spese per l'applicazione della legge».*

Il Governo, per giustificare il grosso ritardo nell'adempimento del mandato parlamentare, precisa che la versione finale del Piano cantonale dell'alloggio è del febbraio 2017 e che ha ritenuto prioritario istituire un Centro cantonale di competenza alloggio (CCAll), senza presentare già anche la richiesta di un credito quadro, in quanto non ritiene che quest'ultimo sia urgente vista la situazione del mercato dell'alloggio. Peraltro il sito <https://www4.ti.ch/dss/dasf/cosa-facciamo/piano-cantonale-alloggio/> non contiene ancora la versione finale del Piano cantonale dell'alloggio del febbraio 2017.

Peraltro va sottolineato due volte che la creazione del CCAll presso la SUPSI (avvenuta nel secondo semestre 2019 e che ha fornito un primo rapporto intermedio stando al recente *Rendiconto del Consiglio di Stato 2020*, pag. 135) non è ancora definitiva, come indica il Governo a pag. 2 del messaggio n. 7964: *«In funzione dei risultati della prima fase d'attività del CCAll verrà valutata l'opportunità di un suo consolidamento per il tramite di uno specifico messaggio governativo attraverso il quale verrà formalizzata l'istituzione di un'unità che, sulla base di criteri scientifici, elabori scenari sullo sviluppo del mercato immobiliare, monitorando la situazione e proponendo misure d'intervento per ridurre eventuali situazioni di squilibrio tra esigenza e offerta, tenendo conto degli aspetti congiunturali e strutturali».*

Secondo il Consiglio di Stato *«L'eventuale richiesta di un credito quadro, così come auspicata dalla mozione, potrà essere formulata non appena saranno individuate misure d'intervento ritenute opportune ed adeguate a ridurre eventuali situazioni di squilibrio tra esigenze e offerta, tenendo conto degli aspetti congiunturali e strutturali. In questo senso si propone pertanto di respingere le proposte formulate nella presente mozione».*

1.3

La terza mozione del 2019 chiede al Consiglio di Stato il varo di **norme per l'istituzione di un obbligo di affitto a pigione moderata degli appartamenti sfitti per più di 12 mesi oppure, in alternativa**, la proposta di una **legge che vada a tassare, dopo un determinato lasso di tempo, gli immobili destinati ad abitazione che vengono lasciati sfitti.**

Per quanto riguarda la prima proposta il Consiglio di Stato nel messaggio ritiene che non vi siano i margini legali per intervenire visto lo sfitto attuale: nella situazione attuale risultano preminenti la garanzia della proprietà (art. 26 Costituzione federale) e la libertà economica (art. 27 Costituzione federale).

Per quanto riguarda la seconda proposta una legge che tassi - dopo un determinato lasso di tempo - gli immobili abitativi sfitti sarebbe contraria alla Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID), in quanto quest'ultima prevede esaustivamente i proventi che possono essere oggetto di imposizione nelle legislazioni tributarie cantonali.

2. CONSIDERAZIONI POLITICHE

Non è accettabile che il Consiglio di Stato non abbia dato seguito alle decisioni del 2011 prese dal Parlamento in materia di politica dell'alloggio e segnatamente di sostegno alle iniziative di Comuni e Organizzazioni di utilità pubblica riconosciute ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 e 3 della Legge federale sulla promozione dell'alloggio (LPrA) del 21.03.2013, che

si sono attivate in questo decennio con iniziative concrete volte a mantenere e ad accrescere il numero di alloggi a prezzi accessibili per i ceti medi e bassi della popolazione.

Il fatto che vi sia una certa percentuale di alloggi sfitti non significa che vi sia un aumento del numero di alloggi a prezzi accessibili per i ceti medio-bassi della popolazione. Chi ha tratto beneficio dalla situazione di eccesso d'offerta sul mercato sono gli inquilini con disponibilità economiche medio-superiori, che godono di una facoltà di scelta dell'alloggio più ampia e con canoni più vantaggiose: in particolare si tratta di alloggi nuovi nel Luganese e nel Mendrisiotto. Queste categorie di inquilini lasciano appartamenti datati e meno interessanti come qualità/prezzo, che, vista la scarsa immigrazione in atto in questo periodo, rimangono vuoti più a lungo del passato, ma che difficilmente saranno oggetto di una riduzione massiccia del canone di locazione al punto da trasformarli in alloggi a prezzi accessibili per i ceti medio-bassi (secondo Alloggi Ticino SA molti proprietari hanno corretto i canoni di locazione al ribasso del 1.5 - 2%).

Nel 2015 il Piano cantonale dell'alloggio 2015 a pagina 10 si evidenzia inoltre il rischio di un deficit di alloggi a pigioni accessibili nei prossimi 10 anni e la necessità di adoperarsi per il mantenimento (acquisto) degli alloggi a pigioni accessibili esistenti: *«La stima individua un deficit di alloggi a pigione sostenibile di ca. almeno 2'800 unità entro i prossimi 10 anni, per il 74% localizzato nel Luganese e per il 23% nel Locarnese. Il Bellinzonese avrebbe meno deficit, con un 3% del totale. Di questi alloggi, solo una parte potrebbe essere coperta da nuove edificazioni poste su terreni già pubblici, dato che questi non sono situati nella regione con più deficit stimato (il Luganese). Dunque, in un'ottica di impiego efficiente delle finanze e dei terreni pubblici, risulta opportuno impegnarsi anche (se non soprattutto) in operazioni di mantenimento (acquisto) degli alloggi a pigioni sostenibili esistenti».*

Il presente rapporto chiede pertanto il varo di un messaggio governativo che preveda un credito quadro cantonale a sostegno delle iniziative in fase di attuazione/progettazione da parte dei Comuni (v. la Città di Lugano che ha varato un credito quadro di 10 milioni di franchi nel 2015) e delle organizzazioni di utilità pubblica in Ticino. Si ricorda che il nostro Cantone ha un tasso molto esiguo di alloggi gestiti da comuni e organizzazioni di utilità pubblica.

Volendo tener conto della situazione dello sfitto in Ticino, si chiede che **il credito quadro vada a sostenere prioritariamente le iniziative di rinnovo e trasformazione di edifici esistenti, con il precipuo scopo di mantenere alloggi a prezzi accessibili per i ceti medio-bassi della popolazione.**

3. CONCLUSIONI

Si invita il Gran Consiglio ad approvare il presente rapporto, che:

1. accoglie la mozione n. 794;
2. accoglie la prima proposta della mozione n. 1353 (ritenuto che la seconda non è legale);
3. accoglie la mozione n. 1347 ai sensi dei considerandi del capitolo 2.

Per la minoranza della Commissione sanità e sicurezza sociale:

Raoul Ghisletta, relatore
Crivelli Barella - La Mantia - Riget