

Rapporto sul messaggio

numero	4452
data	15 febbraio 1996
dipartimento	Opere sociali

Della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 13 novembre 1995 concernente la modifica della legge sull'abitazione del 22 ottobre 1985

Il messaggio del Consiglio di Stato in esame, così come quello immediatamente seguente, che chiede l'autorizzazione a partecipare all'aumento del capitale della Logisuisse (Ticino) SA e più ancora quello che dovrà seguire per l'eventuale rinnovo del credito quadro che scade alla fine di quest'anno, si inseriscono nel vasto contesto della politica dell'alloggio, retta da un lato dalla legislazione federale, e dall'altro dalla legislazione cantonale, in particolare con la Legge sull'abitazione del 22.10.1985 e relativo regolamento.

Le motivazioni di fondo che possono indurre questa Commissione e il Gran Consiglio a una profonda riflessione su tutta la questione, possono essere trovate già in questo primo messaggio. Lo scopo della modifica della legge sull'abitazione proposta è sostanzialmente quello di evitare che gli inquilini di appartamenti sussidiati, per i quali viene a cessare il versamento di sussidio a fondo perso, abbiano a subire un importante aumento dell'affitto.

Giova forse qui ricordare il meccanismo creato con la legge federale del 4 ottobre 1974 e le successive revisioni, che si basa su un affitto iniziale diminuito per mezzo di due interventi: un sussidio a fondo perso limitato nel tempo e un anticipo, da restituire con gli interessi, detto riduzione di base. Oltre a questo intervento federale, il Cantone concede sussidi a fondo perso, con lo scopo di ridurre ulteriormente la pigione a carico dell'inquilino. Ma affinché il proprietario possa restituire l'anticipo federale, è necessario che l'affitto aumenti fino a superare gli oneri, dati dagli interessi sul capitale proprio e di terzi, dall'ammortamento, dalle spese di manutenzione e di gestione. Per questo l'affitto base, senza dedurre i sussidi a fondo perso, aumenta del 33,5% all'anno.

E' evidente che nel periodo di inflazione che abbiamo vissuto fin nei tempi recenti, un simile aumento sarebbe stato perfettamente sopportabile, essendo del resto a conoscenza del locatario fin dalla conclusione del contratto. Oggi, dal momento che l'inflazione è fortemente diminuita, l'aumento dell'affitto diventa reale, e paradossalmente proprio in un momento in cui gli affitti sul cosiddetto mercato libero tendono invece a diminuire, soprattutto sotto l'effetto della diminuzione dei tassi ipotecari. Per ovviare a questa situazione, la Confederazione ha deciso nel mese di agosto dello scorso anno di ridurre l'incremento all'1,5% all'anno per il biennio 1996/1997 o perfino di sospenderlo per un certo numero di istanze.

Quando vengono a cessare i sussidi cantonali e federali a fondo perso, si verifica un ulteriore aumento, in una sola volta, ma in modo più consistente. Per tutte le istanze accolte prima del 1° gennaio 1993, i sussidi cantonali vengono interrotti dopo 10 anni, mentre la Confederazione ha già provveduto a prolungare il periodo a 11 anni. Nel giro di due anni si potrebbero così venire a verificare aumenti dell'affitto del 50,5%, come il Consiglio di Stato aveva del resto già indicato nel messaggio del 24 novembre 1992 con il quale chiedeva una modifica della legge sull'abitazione, che prolungava e graduava i sussidi cantonali, analogamente a quanto avviene a livello federale, su un arco di 19 anni invece che di 10. A questo punto potrebbe succedere quanto paventavamo già nel nostro commento sul Dipartimento delle opere sociali (abitazioni sussidiate), inserito nel rapporto sul consuntivo 1994. In pratica il sistema del sussidio all'alloggio potrebbe tradursi in un "calmiere alla rovescia" dei prezzi delle pigioni che, in determinati momenti (e ciò sembra cominciare a verificarsi), potrebbero superare quelli del mercato libero.

A partire da quest'anno cominceranno a scadere i sussidi a fondo perso cantonali e federali per gli alloggi costruiti nel periodo 1986/1992 (cioè circa la metà del totale costruito in base alla legge del 1985). In questo periodo né l'aumento dell'inflazione né l'adeguamento dei salari sono in grado di far fronte a un aumento della pigione, dovuto all'interruzione dei sussidi sull'arco di due anni pari all'1,8% o rispettivamente al 2,4% del costo dell'impianto.

Il messaggio spiega poi nel dettaglio il passaggio dal cosiddetto modello 5,1% al modello 5,6%, suddividendo poi i calcoli anche per i tipi di alloggio (alloggio tipo o alloggio occupato da anziani o invalidi).

Il provvedimento proposto

Il provvedimento in discussione si propone di prolungare l'azione di sussidiamento per un periodo di 5 anni, attribuendo ogni anno sussidi pari allo 0,8% all'anno del costo di impianto per i primi 3 anni e allo 0,4% per i successivi 2 anni, per gli alloggi tipo. Rispettivamente attribuendo sussidi dell'1,2% all'anno per i primi 3 anni e dello 0,6% all'anno per i successivi 2 anni per gli alloggi per anziani o invalidi.

L'effetto della situazione che si è venuta a verificare e del correttivo proposto possono essere visti graficamente nel grafico annesso al rapporto, che si riferisce a un alloggio normale di 4 locali e al modello 5,1%.

L'intervento consiste essenzialmente nello spostare l'aumento della pigione dall'anno 1996 fino all'anno 2000, graduandolo in modo che il livello della pigione previsto a partire dall'anno 2001 sia uguale a quello del modello previsto, senza correttivi. Nel caso del modello 5,6% i primi interventi sarebbero necessari soltanto a partire dall'anno

2000 e l' aumento della pigione verrebbe spostato fino all' anno 2005.

Le modifiche di legge

Per fornire una base legale al correttivo citato, è necessario inserire nella legge sull' abitazione due nuovi articoli, 45c e 45d, tra le norme transitorie, sostanzialmente per rispondere ad esigenze di carattere formale e di sistematica. Queste norme avranno del resto una durata limitata nel tempo. Dal provvedimento sono esclusi il promovimento all' accesso della proprietà e anche il rinnovo in proprietà, previsti dalla legge. Dal momento che le prime scadenze del periodo decennale di sussidiamento sono annunciate con la fine del mese di marzo 1996, il Consiglio di Stato chiede che la modifica della legge possa entrare in vigore a partire dal 1° gennaio di quest' anno

Conseguenze finanziarie

Il totale degli alloggi interessati al provvedimento è di 2271, per un costo di impianto complessivo di 619'438'100. franchi. La concessione di un sussidio complessivo nell' arco di 5 anni del 3,2% (alloggi locativi normali) comporta una spesa di circa 20 milioni di franchi ripartita su 15 anni. Si tratta di un importo massimo poiché potrebbero verificarsi casi in cui l' alloggio fosse occupato da persone che non hanno diritto al sussidio. Nel calcolo non è stato tenuto conto dell' alloggio per anziani e invalidi, che beneficiano di un sussidio del 4,8% su 5 anni, ma che sono anche in misura ridotta e al massimo verrebbero a compensare il mancato versamento di sussidi per chi non ne ha diritto.

Il Consiglio di Stato propone di utilizzare la somma necessaria per questa operazione nell' ambito del credito quadro 1993/1996, per la parte non ancora utilizzata. Tenendo conto dei resti del credito quadro precedente, la disponibilità totale di crediti da destinare a questa operazione sarebbe di 61,02 milioni di franchi e più precisamente 54,32 milioni del credito quadro 1993/96 e 6,7 milioni del credito quadro 1989/91.

Sono tre le cause principali della non utilizzazione completa del credito quadro: l' incremento dei costi di costruzione inferiore al previsto, l' introduzione di limiti di costo cantonali rimasti inalterati, la riduzione del contingente federale a disposizione del Ticino per gli anni 1995 e 1996. Anche nel caso di un' eventuale utilizzazione superiore al previsto del contingente federale, il credito a disposizione sarebbe sufficiente per far fronte all' operazione.

Accettando la proposta del Consiglio di Stato di utilizzare la quota ancora disponibile del credito quadro 1993/1996, sarà necessario modificare i relativi decreti legislativi, adeguandoli alla nuova destinazione.

Per far fronte all'eventuale aumento di lavoro il Dipartimento delle opere sociali prevede di attribuire all'ufficio dell' abitazione un'unità di personale, reperibile all' interno del Dipartimento.

* * * * *

Tenuto conto dell' utilità dell' operazione da un punto di vista sociale e dei maggiori costi sopportabili nell' ambito del già deciso credito quadro, la Commissione della gestione e delle finanze propone l' accettazione della proposta di modifica della legge sull' abitazione del 22 ottobre 1985 così come proposta dal Consiglio di Stato, nonché del decreto legislativo che estende l' applicazione del decreto legislativo del 14 dicembre 1992 e del 16 febbraio 1993.

Per la Commissione gestione e finanze:

Ignazio Bonoli, relatore

Beltraminelli- Bignasca- Brenni- Donadini-

Ferrari Mario Gendotti -Lombardi- Lotti -

Maspoli- Paglia- Pelianda- Penati- Pini -

Sergi Simoneschi - Cortesi.

Stato: attribuzione al 1995 compreso.

La riduzione di base è la differenza tra la pigione atta a coprire le spese e quella effettivamente percepita. La Confederazione fissa il livello della pigione di base [nel caso 5,1% del costo d' impianto] e colma la differenza con la concessione di anticipi rimborsabili. Il costo d' impianto è la somma del costo del terreno e del costo di costruzione [nella legge cantonale si usa il termine "investimento necessario".

Il sussidio federale ammonta allo 0 6%. Nel caso in cui il Cantone versa una prestazione uguale. il sussidio federale è raddoppiato. ciò che è evidentemente il caso per la legge cantonale.

Si osserva che per questo stabile che è il primo che giunge a scadenza, la pigione iniziale si situava al livello 4.95 %.

Il Messaggio n. 4028 a pagina 11 e seguenti mostra che l' aumento medio annuo delle pigioni con il nuovo modello di sussidiamento è del 5%.

I casi illustrati per ogni modello. pigione a livello 5,1% rispettivamente 5,6% dei costi d' impianto, mostrano l' evoluzione per un alloggio di 4 locali al beneficio del sussidio normale (1,2%), per un medesimo alloggio con il sussidio supplementare in base all' art. 6 del testo di legge adottato il 22 ottobre 1985 (1.7%) e, per un alloggio di 2 locali occupato da anziani e / oppure invalidi (sussidio 1,7%).