

Rapporto

numero	data	Dipartimento
5062 R	11 gennaio 2001	OPERE SOCIALI
Concerne		

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 14 novembre 2000 concernente la proroga per il 2001 della durata del credito quadro valido per il periodo 1998-2000 previsto dal decreto legislativo 8 giugno 1998 relativo all'esecuzione della legge sull'abitazione

1. PREMESSA

Questo Parlamento si è occupato più volte degli aspetti di applicazione a livello cantonale della politica di promozione dell'abitazione (compreso l'accesso alla proprietà) basata sull'art. 34 sexies della Costituzione federale e della relativa legge federale.

L'ultimo rapporto su questo tema chiedeva lo stanziamento di un credito quadro di 25 milioni di franchi per la concezione nel periodo 1998-2000 di sussidi per l'attuazione della legge cantonale sull'abitazione del 22 ottobre 1985.

Già in precedenza la Commissione si era occupata dell'evoluzione recente della politica dell'alloggio, constatando per esempio nel rapporto del 5 giugno 1997, concernente la proroga per l'anno 1997 del credito quadro valido per il periodo 1993-1996, che la domanda di alloggi sussidiati era in forte diminuzione. Dato tuttavia il rallentamento congiunturale di quel periodo si constatava anche una forte proporzione di alloggi vuoti, oltre alla riduzione della costruzione in generale. Vista la situazione, il Consiglio di Stato decideva di limitare l'azione di sussidiamento al rinnovo delle abitazioni esistenti, centrando anche maggiormente la politica di sussidiamento verso l'accesso alla proprietà. Dal canto suo anche il Consiglio federale voleva evitare un brusco cambiamento di tendenza nella politica dell'alloggio, che avrebbe potuto provocare spiacevoli conseguenze. Da allora il governo federale aveva adottato il metodo di lasciar morire lentamente di morte naturale questa azione che aveva pur avuto il merito – tra parecchi difetti – di dotare la Svizzera di un importante parco di abitazioni ad affitto moderato. Il cantone seguiva ovviamente questa strada, intanto perché l'azione di sussidiamento prevede l'intervento contemporaneo di Cantone e Confederazione, ma poi anche perché la Confederazione andava costantemente riducendo i contingenti annui di interventi a disposizione dei cantoni.

2. L'AZIONE 1998-2000 E IL PROLUNGAMENTO AL 2001

Per questi motivi il credito a disposizione a livello cantonale non risultava completamente utilizzato alla fine del periodo considerato. Alla proroga richiesta per il 1997, con a disposizione, in totale 32,90 milioni di franchi per un investimento previsto in soli 16,6 milioni, seguiva un'ulteriore richiesta di proroga per gli anni dal 1998 al 2000, con lo

stanziamento di un ulteriore credito quadro di 25 milioni, utilizzando i residui dei crediti precedenti.

Questo credito appariva inoltre molto più ridotto rispetto ai precedenti (148,8 milioni per il periodo 1989-1991, poi prorogati nel 1992, 175 milioni per il periodo 1993-1996, poi prorogati nel 1997). Il Consiglio di Stato chiede ora – come nei due casi precedenti – la proroga di un ulteriore anno del credito quadro 1998-2000.

Anche questa richiesta conferma la tendenza già citata che va verso una morte senza particolari traumi della politica dell'abitazione avviata nel 1975. Come nel 1997 e nel periodo 1998-2000 si rinuncia al sussidiamento di nuovi alloggi locativi, visto l'importante promovimento già attuato in questo settore e si privilegia essenzialmente l'accesso alla proprietà. Si è infatti anche constatato che la richiesta per l'acquisto di stabili locativi esistenti e per il rinnovo di alloggi è stata insignificante nel precedente periodo di sussidiamento. Il basso livello dei tassi ipotecari ha invece favorito l'acquisto o la costruzione in proprio dell'alloggio.

Questa tendenza è stata accentuata nell'anno 2000, giungendo così a superare le previsioni che stimavano le richieste in 190 casi lungo i tre anni del periodo di sussidiamento. Per lo scorso anno sono state inoltrate 120 domande. Il contingente di 65 unità è stato portato a 83-84 unità. Una quarantina di domande sono state rifiutate.

L'utilizzo del credito è stato il seguente:

	locativi		alloggi in proprietà	Totale sussidio impegnato
	istanze	Alloggi		
1998	3	38	69	Fr. 4'927'704.-
1999	1	2	68	Fr. 4'294'584.-
2000	1	1	82	Fr. 5'498'496.- (provvisori)
Totale	5	41	219	Fr. 14'720'784.-

3. FINE DELL'ATTUALE POLITICA DELL'ALLOGGIO

Il Ticino ha comunque potuto soddisfare tutte le richieste grazie all'aumento del contingente previsto dalla Confederazione. Del credito a disposizione rimangono comunque circa 10.000 milioni di franchi, che potranno essere utilizzati nel 2001. Anche l'Ufficio federale delle abitazioni ha ottenuto il prolungamento di un anno del credito quadro 1998-2000. Pure a livello federale l'utilizzazione di questo credito è stata inferiore alle previsioni, per cui alla fine del 2001 l'azione avviata con la legge federale del 1974 terminerà definitivamente. L'autorità federale sta comunque mettendo a punto una nuova legge che potrebbe entrare in vigore nel 2003-2004. La nuova legge si baserà in buona parte sulle risultanze di un rapporto che la Commissione federale per la costruzione di alloggi ha preparato nel 1999 e nel quale si costata che l'attuale modello di sussidiamento non è più efficace. Raccomanda perciò un ripensamento di questa politica, indicandone gli obiettivi principali. Il grafico annesso al messaggio è molto eloquente circa l'evoluzione degli effetti finanziari della legge del 1974 negli anni futuri.

4. LA FUTURA POLITICA DELL'ALLOGGIO

Il rapporto della Commissione federale per la costruzione di alloggi costata in primo luogo che il modello attuale della riduzione di base tramite anticipi rimborsabili, degli affitti in periodico aumento e dei contributi complementari a fondo perso non è più adatto a incoraggiare la costruzione e il rinnovo di alloggi. Resta invece valido per la promozione dell'accesso alla proprietà dell'alloggio.

La situazione odierna è infatti caratterizzata:

- ◆ da un aumento dei gruppi che incontrano seri problemi nel procurarsi un alloggio confacente;
- ◆ da un onere locativo elevato che provoca talvolta una densità elevata nell'occupazione dell'alloggio, con discriminazione per alcuni gruppi a rischio;
- ◆ da una proporzione sempre bassa di alloggi di proprietà dell'occupante;
- ◆ da un bisogno di rinnovo di alloggi, in particolare in certi quartieri urbani, dove si concentrano gruppi di popolazione a rischio.

Per far fronte a questa nuova situazione la Commissione formula una serie di raccomandazioni, correlate a un certo numero di obiettivi da raggiungere. Presentiamo qui un elenco succinto delle stesse:

a) Obiettivo: approvvigionamento in alloggi per persone e famiglie socialmente e finanziariamente sfavorite.

- ◆ prestiti a interessi favorevoli, completati eventualmente da cauzioni;
- ◆ sostegno a progetti pilota. Eventuale partecipazione al capitale in caso di progetti innovativi;
- ◆ aiuti individuali per la pigione coordinati dalla Confederazione, ma che rimangano di competenza cantonale e comunale;
- ◆ sostegno a organizzazioni che offrono alloggi a buon mercato.

b) Obiettivo: incoraggiamento della proprietà dell'alloggio.

- ◆ la Confederazione concede fideiussioni alle cooperative di fideiussione ipotecaria che sostengono l'accesso alla proprietà dell'alloggio. Scopo: facilitare i finanziamenti di terzi e anticipi per ridurre l'onere iniziale.

c) Obiettivo: incoraggiamento al rinnovo.

- ◆ contributi a fondo perso o sussidi alla gestione, soprattutto nelle zone urbane. Esame della possibilità di sgravi fiscali;
- ◆ intensificare l'informazione e la documentazione e stabilire concetti di rinnovamenti di quartieri con contributi allo studio;
- ◆ finanziamento di progetti pilota in città e comuni;
- ◆ per il finanziamento raggruppare i mezzi già esistenti presso vari dipartimenti

d) Obiettivo: sostegno alle organizzazioni della costruzione di utilità pubblica.

- ◆ contratti di prestazione e valutazione periodica del mandato;
- ◆ prestiti a tassi di interesse favorevoli;
- ◆ fideiussioni più frequenti da parte della Confederazione per le attività della Centrale d'emissione per la costruzione di alloggi;

- ◆ corsi di perfezionamento in questo settore.
- e) Obiettivo: miglioramento delle conoscenze e delle basi decisionali.
- ◆ la Confederazione incoraggia lo studio del mercato dell'alloggio e delle tendenze evolutive;
 - ◆ incoraggia l'elaborazione di strumenti di aiuto alle decisioni destinati sia ai poteri pubblici, sia ai privati;
 - ◆ assicura il flusso delle informazioni sulle esperienze fatte all'estero.

La Commissione raccomanda pure due misure che possono favorire indirettamente la costruzione di alloggi:

- ◆ migliorare la trasparenza del mercato con l'introduzione di indici dei prezzi significativi;
- ◆ adeguare la pianificazione del territorio ai nuovi bisogni.

5. UTILIZZAZIONE DEL CREDITO RESIDUO

Come già accennato e chiaramente indicato anche nel rapporto della Commissione della gestione sul credito quadro 1998-2000, il credito residuo dovrà essere utilizzato unicamente per la promozione dell'alloggio in proprietà.

La Commissione auspica che questi interventi vengano anche destinati al rinnovo di abitazioni, in particolare nei nuclei di villaggio, laddove la necessità di recuperare vecchi stabili abitativi è particolarmente evidente.

La Confederazione ha assegnato al cantone Ticino un contingente limitato a 80 unità. L'onere cantonale complessivo per questa operazione sarà di 5,5 milioni di franchi.

È utile ricordare in questo ambito che la durata di sussidiamento di queste operazioni è di 19 anni, per cui ogni anno il cantone dovrà erogare i sussidi previsti nel 2001, oltre a quelli delle azioni precedenti.

Il messaggio in esame indica in tre tabelle gli impegni da assumere nei prossimi anni. Trattandosi dell'utilizzazione del residuo di un credito quadro precedente, il prolungamento al 2001 non avrà effetti sul piano finanziario.

6. CONCLUSIONE

La richiesta di proroga del credito quadro per il sussidiamento dell'abitazione è probabilmente l'ultima che questo Parlamento esaminerà sulla base della legge attuale. A dipendenza dell'entrata in vigore della prossima legge federale e della relativa legge cantonale – ammesso che il sistema venga mantenuto – si dovranno esaminare nuovi orientamenti della politica dell'alloggio probabilmente già a partire dal prossimo anno. Il proseguimento dell'aiuto all'accesso alla proprietà è comunque condizionato all'approvazione da parte del Gran Consiglio della proroga del credito quadro, oggetto del presente messaggio. Le condizioni fissate dal Dipartimento sono quelle abituali e sono rilevabili dall'estratto del Foglio ufficiale per l'inoltro dell'istanza di sussidio (vedi annesso).



Fatte queste considerazioni, la Commissione della gestione e delle finanze invita ad accettare la proposta del Consiglio di Stato di prorogare nel 2001 il credito quadro valido per il periodo 1998-2000 per l'esecuzione della legge sull'abitazione.

Per la Commissione gestione e finanze:

Ignazio Bonoli, relatore

Beltraminelli - Bignasca - Brenni -

Carobbio Guscelli - Croce - Ferrari Mario -

Ghisletta R. - Lepori Colombo - Lombardi -

Lotti - Maspoli F. - Merlini - Poli - Sadis