

Rapporto

numero	data	Dipartimento
5666 R	27 settembre 2005	SANITÀ E SOCIALITÀ
Concerne		

**della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 5 luglio 2005 concernente la richiesta di un credito di
fr. 3'500'000.- 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)**

1. CONSIDERAZIONI GENERALI

Il problema degli alloggi a pigione moderata ha richiamato l'attenzione della Confederazione fin dal 1942 con dei primi provvedimenti legislativi seguiti dalle leggi del 1965 e del 1975. Il principio è stato ancorato nella Costituzione federale nel 1974.

Nel 1975 è entrata in vigore la Legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP). Dieci anni dopo, nel 1985, il Cantone Ticino si dotava di una legge sull'abitazione compatibile con la legge federale del 1975 che riprendeva e aggiornava la vecchia legge cantonale del 1966.

Con la legge federale del 1975 sono state sussidiati in Svizzera ca. 75.000 alloggi locativi e ca. 45.000 in proprietà. In Ticino, soprattutto dopo l'entrata in vigore della legge cantonale del 1985, oltre 5.000 alloggi locativi e ca. 3.000 in proprietà.

Grazie ai provvedimenti integrativi del 1985 il Cantone Ticino è tra i Cantoni con la più alta quota di sussidiamento.

Il Messaggio governativo appare stringato e comprensibile agli addetti al lavoro.

Per meglio comprendere la portata della richiesta si ritiene utile sviluppare alcuni aspetti della problematica dell'alloggio sussidiato nel prosequio del presente rapporto, evitando nel contempo di ripetere le tematiche già sviluppate nel Messaggio.

2. LA LOGIS TICINO E LA POLITICA DELL'ALLOGGIO

Il mercato può incontrare difficoltà oggettive a offrire appartamenti dignitosi a prezzi accettabili per famiglie con redditi modesti come si può dedurre dall'esempio che segue.

Un appartamento-tipo di quelli che la Sapomp S.A. possiede nel Cantone (soggiorno + 2 camere + cucina abitabile + servizi = 3.5 locali / ca. 100 m²) è costato in media (terreno compreso) 315'000.-- Fr.

È probabile che il costo oggi non sarebbe molto diverso.

Per remunerare l'ipoteca ed il capitale proprio investito ai tassi attuali (3%), per garantire un ammortamento del prestito ipotecario (2.0% dell'80% del costo) e per coprire i costi di manutenzione, amministrazione ed accantonamenti (1%) bisogna chiedere un affitto (senza spese accessorie) di 17'640.-- Fr/anno = 1'470.-- Fr/mese, vale a dire il 25% circa di un reddito netto di 60'000.-- Fr/anno (tra 75'000.-- e 85'000.-- Fr/anno di reddito lordo).

Per la famiglia beneficiaria di quel reddito quell'affitto sarebbe già molto gravoso. Diventerebbe poi insopportabile per redditi inferiori.

Se il mercato riesce attualmente ad offrire appartamenti simili a quelli considerati a canoni inferiori a 1.470.- fr./mese è soprattutto a causa della crisi immobiliare della fine degli anni '90 ed alle conseguenti svendite (o vendite all'asta) di stabili in sofferenza, comperati a prezzi molto bassi, eventualmente riattati e rimessi sul mercato.

Ma si tratta di una situazione particolare che verrebbe modificata verso l'alto in tempi brevi nel caso di ripresa economica e aumento del tasso d'inflazione e dei tassi ipotecari.

Lo Stato dovrebbe allora intervenire con l'aiuto sociale (ex-assistenza) pagando i prezzi del mercato.

Non è quindi un caso se la Confederazione ha emanato Leggi per l'alloggio sussidiato già nel 1958, poi nel 1965 e nel 1975 con relative Leggi di sostegno cantonali che, in genere, raddoppiavano il sussidio federale.

Il Ticino nel 1978 disponeva - grazie alla legge federale del 1965 e a quella cantonale del 1966 - di oltre 7'171 appartamenti sussidiati (vedi il Messaggio 2679 sulla Legge del 1985) pari all' 11% degli alloggi locativi di quell'anno (su un totale di 132.200 alloggi, tolte le residenze secondarie e le case monofamigliari, gli alloggi locativi erano circa 65.000).

La Legge federale del 1974 e quella cantonale del 1985 sono oramai scadute e restano in funzione solo per rispettare gli impegni assunti verso i proprietari degli stabili costruiti in passato in base a quelle leggi.

Una nuova Legge federale votata nel 2003 è attualmente congelata in mancanza di mezzi per il suo finanziamento.

Gli immobili sussidiati attualmente in Ticino sono ca. 5'000 pari al 6.3% dei circa 80.000 alloggi locativi attuali. Il loro numero, in mancanza di nuovi apporti, è destinato a scendere man mano che giungono a termine i limiti temporali dei sussidi fino al loro azzeramento entro ca. 15 anni (sussidi cantonali) e 21 anni (sussidi federali). In questi anni il calo dell'importo complessivo dei sussidi erogati sarà inizialmente molto più rapido del calo del numero degli alloggi sussidiati a causa della progressiva riduzione della percentuale di sussidio prima della sua estinzione.

Così, mentre tra il 1998 e il 2004 il numero di alloggi locativi sussidiati è leggermente aumentato passando da 4.937 a 5.028, l'importo di sussidi erogati dal Cantone è già sceso da 19.6 milioni a 11.6 milioni! (cfr. Consuntivi dello Stato)

Il problema dell'alloggio sussidiato potrebbe riproporsi a breve in termini drammatici.

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.

Tuttavia si tratta di una strada nuova - quella di una S.A. di proprietà di Cantone e Confederazione il cui unico scopo sociale è quello di offrire appartamenti di qualità a prezzi economici - che potrebbe dare interessanti indicazioni nel futuro per quanto riguarda efficienza, trasparenza, continuità e capacità d'estensione dell'offerta.

Quando, grazie al rimborso delle ipoteche, il carico ipotecario sarà sceso al 50-40% del costo degli stabili (obiettivo raggiungibile in meno di 10 anni se si utilizzano a questo scopo quasi tutti gli avanzi d'esercizio) Logis Ticino potrà garantire affitti sociali per gli stabili di sua proprietà anche in seguito (dopo la fine dei sussidi), e, soprattutto, cercare nuove operazioni interessanti nelle quali investire. A questo scopo dovrà saper conservare la fiducia delle banche con le quali lavora (oggi Banca Stato - Banca COOP - Credito Svizzero in particolare), conquistata in questi anni, a dispetto del clima di sfiducia degli Istituti di credito verso il settore sussidiato a causa dei numerosi fallimenti, grazie a una gestione corretta ed al rimborso accelerato delle ipoteche.

Dopo i primi anni non è neppure da escludere il versamento di dividendi agli azionisti nei limiti consentiti dalla legge.

3. L'OPERAZIONE È ECONOMICAMENTE INTERESSANTE

Complessivamente gli 8 complessi comprendono 37.770 mq di terreno edificabile valutati mediamente 600.-fr. al mq dalla perizia di Banca Stato e 162.764 mc di costruzione (di cui 17630 mc sono garages) - edificati tra il 1991 e il 1997 di buona qualità secondo i criteri della legge federale e con un buon stato di manutenzione secondo la perizia di Banca Stato - che verrebbero pagati 271.40 fr. al mc.

Come detto al punto precedente l'appartamento medio è quello di 3.5 locali il cui costo medio è stato di 315'000.-- Fr.

Il prezzo medio d'acquisto secondo l'offerta della Sapomp AG è del 60% circa, quindi di 190.000.-- Fr.

Sono stati inoltre cancellati gli 11.05 Mio di Fr. d'anticipi ricevuti da restituire alla Confederazione.

L'affitto medio pagato attualmente dagli inquilini con la riduzione supplementare semplice (attualmente 60% degli inquilini con tendenza a diminuire) è di 948.-- Fr/mese, quello pagato dagli inquilini al beneficio di rendite AVS/AI, quindi con una riduzione supplementare maggiore (attualmente 40% degli inquilini con tendenza ad aumentare).é di 711.-- Fr/mese Il ricavo immobiliare nel 2006, ipotizzando prudenzialmente un 2% di sfritto per gli appartamenti ed il 30% per i box, sarebbe il seguente:

- affitto pagato dagli inquilini per gli appartamenti	3.25 Mio di Fr.
- affitto pagato dagli inquilini per i box	0.25 Mio di Fr.
- sussidi <i>RSI</i> e <i>RSII</i>	2.00 Mio di Fr.

Totale	5.50 Mio di Fr.
--------	-----------------

I costi presumibili saranno i seguenti:

- interessi ipoteca di 60 Mio di Fr. al 3%	1.80 Mio di Fr.
- ammortamento 2% dell'ipoteca	1.20 Mio di Fr.
- manutenzione, accantonamenti, amministrazione	1.00 Mio di Fr.

Totale	4.00 Mio di Fr.
--------	-----------------

Resterebbero quindi ca. 1.50 Mio di Fr. a disposizione per ulteriori ammortamenti delle ipoteche.

Tenuto conto che già attualmente Logis Ticino, grazie anche alle condizioni di favore ottenute dall'Ufficio federale dell'alloggio, rimborsa annualmente più di 2.00 Mio di Fr. di ipoteche, il totale di ipoteche rimborsabili con i nuovi acquisti sarebbe a 4.50/5.00 Mio di Fr/anno.

I 2.00 Mio di Fr. di sussidio del 2006 caleranno nei prossimi anni in media di 120'000.-- Fr/anno fino ad annullarsi nel 2022. In questo periodo (2006-2022) verranno erogati ancora sussidi per circa 17 milioni di franchi. La progressiva riduzione dei sussidi potrà essere recuperata quasi integralmente con un modesto aumento degli affitti (40'000.-- Fr/anno, quindi un aumento medio dell'1.0% all'anno) e grazie ai rimborsi delle ipoteche (75'000.-- Fr/anno con 2.50 Mio di Fr. di rimborso).

Il tasso d'interesse del 3% dovrebbe essere garantito almeno per 8 anni se ci si basa sulle proposte anticipate dalle banche a titolo indicativo per 40 Mio di Fr. ed ai tassi agevolati ASA/EGW promessi dall'Ufficio federale dell'alloggio.

Che si tratti di un'operazione finanziariamente interessante è confermato anche dalla disponibilità delle banche consultate (Banca Stato - Credit Suisse e Banca COOP) a finanziare l'investimento con un'ipoteca pari al 90% del prezzo d'acquisto prima che si sapesse della possibilità di far capo all'ASA/EGW.

La Sapomp, e per essa la Confederazione, venderebbe gli stabili alla Logis Ticino praticamente al prezzo di acquisto se si aggiungono le spese, la cancellazione degli anticipi da restituire e la probabile imposta sull'utile immobiliare: Infatti:

- prezzo pagato da Sapomp	53.38 Mio di Fr.
- importo attuale degli anticipi da restituire	11.05 Mio di Fr.
- spese per l'acquisto (iscrizione Registro, bollo, notaio)	ca. 1.00 Mio di Fr.
- probabile imposta utile immobiliare per vendita	2.50 Mio di Fr.

Totale	67.93 Mio di Fr.

È ragionevole immaginare che la Sapomp AG, dopo aver liberato gli stabili dall'impegno di restituzione degli anticipi, potrebbe venderli a un prezzo maggiore, ma l'obiettivo principale della Confederazione è giustamente quello di conservare questi alloggi - per i quali sono stati spesi molti soldi pubblici - nell'ambito dell'alloggio sociale. Per questo favorisce una transazione da una società provvisoria di proprietà della Confederazione (la Sapomp AG) a una società, che li gestirà senza limiti temporali, di proprietà di Confederazione e Cantone nella misura del 74%, o di oltre l'80% se si considera che la Confederazione possiede anche una quota importante di azioni della Casa madre.

Si potrebbe argomentare che l'acquisto è inutile perché la Sapomp garantirebbe comunque l'utilizzo sociale degli immobili per i prossimi anni.

L'osservazione è corretta ma solo per alcuni anni perché la Sapomp per rispettare il mandato del Consiglio Federale dovrebbe vendere entro 10 anni dall'acquisto e la Logis Ticino rappresenta l'unica possibilità di vendere ad una Società immobiliare in mano pubblica.

Inoltre, dal nostro punto di vista, Logis Ticino, consolidando la sua situazione patrimoniale, diventerebbe stabilmente uno strumento per la politica dell'alloggio gestito in Ticino, mentre in caso di rinuncia all'acquisto, è probabile il suo passaggio sotto la direzione della Casa-madre. Si tenga infatti presente che senza il nuovo acquisto la stabilità finanziaria di Logis Ticino dipenderebbe fundamentalmente dalle condizioni di favore garantite dall'Ufficio federale (prestiti senza interesse e condizioni particolare per la restituzione degli anticipi).

Infine, indipendentemente dalla condizione posta dall'UFAB, per una questione di budget della Confederazione, di concludere la transazione entro la fine del 2005, rinviare il tutto significherebbe solo perdere buoni anni di sussidiamento (pagati per il 50% dal Cantone).

4. OPERAZIONE NEUTRA PER IL CANTONE

Su richiesta dell'UFAB, Logis Ticino ha chiesto all'Ufficio di tassazione delle persone giuridiche come verrebbe calcolata la TUI nel caso in cui la transazione avesse luogo e, in particolare, se l'importo di 11.05 Mio di Fr. d'anticipi da restituire alla Confederazione sarebbe stato sommato ai costi del venditore o meno.

La risposta è che *“la cancellazione della restituzione della Riduzione di Base (RD) è ininfluente ai fini della TUI”*. Ne consegue che la TUI verrebbe calcolata sulla base della

differenza tra il prezzo di vendita (67 Mio di Fr.) ed il valore d'aggiudicazione (53.4 Mio di Fr.) più i costi accessori (ca. 1 Mio di Fr.).

In questo caso, ipotizzando una durata di proprietà di 5 anni, la TUI sarebbe uguale a:

$$25\% \times (67 \text{ Mio di Fr.} - 54.4 \text{ Mio di Fr.}) = 25\% \times 12.6 \text{ Mio di Fr.} = 3.15 \text{ Mio di Fr.}$$

Se a questo importo aggiungiamo la tassa per l'iscrizione a Registro Fondiario possiamo concludere che il Cantone recupererebbe tutto quello che spende per l'aumento del capitale sociale di Logis Ticino in imposte e tasse.

Ne discende che l'operazione proposta è finanziariamente neutra.

5. SITUAZIONE ATTUALE DELL'EDILIZIA SUSSIDIATA

Il tema dell'edilizia sussidiata è stato oggetto di un recente atto parlamentare sottoforma d'interrogazione del collega Lorenzo Quadri.

La risposta del Consiglio di Stato del 6 settembre u.s. fornisce alcune riflessioni interessanti.

Si ritiene opportuno riprodurre alla lettera le conclusioni alle quali giunge il Consiglio di Stato:

- le abitazioni sussidiate sono ancora una componente importante del mercato dell'alloggio
- il meccanismo alla base della promozione di queste abitazioni è inadeguato alla situazione economica attuale; 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
- gli impegni già assunti saranno ovviamente onorati: gli ultimi sussidi cantonali saranno erogati nel 2019. (quelli federali continueranno ancora per 6 anni, ndr)
Il Cantone non ritiene né necessario, né opportuno prolungarne l'erogazione, mentre la Confederazione è intervenuta (ancora recentemente, ndr) in questo senso
- i maggiori problemi sono creati dal meccanismo dell'anticipo rimborsabile con interessi: ma i correttivi introdotti nella pratica d'applicazione di questo dispositivo federale permettono di padroneggiarne le conseguenze
- la situazione, quindi, anche se non facile, è "sotto controllo"
- per ora, il Cantone non prevede nuovi strumenti di rilancio della politica di promozione dell'alloggio economico, anche perché è attualmente "congelata" (per l'essenziale) la nuova "Legge federale che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati", del 21 marzo 2003 (votata dal Parlamento ma privata dei mezzi per applicarla a causa delle misure di risparmio della Confederazione).
Il suo destino non sarà probabilmente deciso prima del 2008
- a breve termine il Cantone s'impegna a rafforzare l'operatore immobiliare d'utilità pubblica Logis Suisse (Ticino) di cui esso, con la Confederazione, è già partecipe.
Il Messaggio all'esame ne è la prova.

6. VALORE DEGLI IMMOBILI

Il costo degli 8 immobili di proprietà della Sapomp S.A. è di ca. 110.5 Mio di Fr.

Questi sono i dati desumibili dalle trattative intercorse con le banche o acquistati a pubblico incanto.

Nella tabella esposta al pto. 2.2. del Messaggio si possono vedere i dettagli per singolo oggetto.

Si sono potuti visionare le perizie fatte allestire nell'estate 2004 dalla Banca Stato. I valori peritali sono ritenuti attendibili e vengono riportati nella tabella seguente.

Luogo	Anno	Appartamenti	Box interni ed esterni	Negozi	Costo Fr.	Valore peritale Fr.
Minusio	1991	60	0		5'147'000.--	4'170'000.--
Claro	1992	10	10		4'038'000.--	2'885'000.--
Lavertezzo Piano	1993	62	93	2	22'176'000.--	14'600'000.--
Morbio Inferiore	1993	86	95		29'380'000.--	19'150'000.--
Melano	1994	12	20		3'982'000.--	2'700'000.--
Bellinzona	1995	60	72		20'288'000.--	17'080'000.--
Giubiasco	1995	16	0	3	5'655'000.--	4'050'000.--
Tenero	1997	60	83		19'811'000.--	18'370'000.--
Totale		325	373		110'477'000.--	83'005'000.--

Considerati i valori riportati, in particolare le differenze in valori assoluti tra costo, valore peritale e prezzo di vendita (67 Mio Fr. e cancellazione dell'impegno di restituzione degli anticipi per 11.5 Mio Fr.), si può concludere che l'operazione è senza dubbio vantaggiosa. Si sottolinea inoltre che non si intravedono rischi reali significativi che potrebbero stravolgere nel tempo i dati su cui si può realisticamente oggi valutare l'operazione.

7. CONCLUSIONI

Per quanto espresso nel presente rapporto e condividendo le argomentazioni contenute al pto. 7 del Messaggio governativo, la Commissione della gestione e delle finanze invita il Gran Consiglio ad approvare il Decreto legislativo annesso al Messaggio governativo.

Per la Commissione gestione e finanze:

Brune Lepori, relatore
 Bacchetta-Cattori - Beltraminelli - Bonoli -
 Carobbio Guscelli - Croce - Dell'Ambrogio -
 Ferrari M. - Foletti - Ghisletta R. - Lepori Colombo -
 Lombardi - Merlini - Righinetti