

TESTO DELL'INTERROGAZIONE

Mozione 29 novembre 1999 - Acquisto di stabili messi all'asta

Il 29.11.1999 (più di 5 anni fa) ho inoltrato a nome del gruppo PS questa iniziativa trasformata in seguito in mozione:

Iniziativa parlamentare presentata in forma generica.

Motivazioni dell'iniziativa

Sempre più 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 a 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. Questi obiettivi si ottengono difficilmente 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. E' 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 é molto importante in un periodo dove il potere d' acquisto é 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 tenuto conto di un reddito lordo complessivo del 6% si ha un costo annuo di fr. 180.000 da dividere tra 22 inquilini.

Risulta quindi una pigione media mensile inferiore ai fr. 700.- (questo é un calcolo fatto come se tutti gli appartamenti fossero grandi uguali e l'investimento di ristrutturazione fosse di fr. 2.000.000).

Con questa iniziativa si chiede la creazione di una S.A. 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.

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 ricorrendo al mercato ipotecario.

Il Gran Consiglio, come rappresentante azionario di maggioranza, dovrà poter dare delle indicazioni al Consiglio di amministrazione della società sul criterio di assegnazione degli alloggi.

Per il Gruppo PS:
Giuseppe (Bill) Arigoni



Sono passati 5 anni e da parte del CdS non c'è stata nessuna presa di posizione. Questo modo di comportarsi è in totale violazione della legge sul Gran Consiglio e i rapporti con il Consiglio di Stato art. 54 cpv. 2 che stabilisce che la risposta ad una mozione deve essere presentata entro 6 mesi dalla sua presentazione.

Eppure il bisogno di avere degli alloggi a pigione moderata è sempre più urgente basta leggere l'articolo sul Caffè del 9 gennaio 2005 dal titolo "Massiccia ondata di fratti" per capirlo.

In 10 anni dal 1990 al 2000 le famiglie sfrattate sono passate da 350 a oltre 600. Per l'anno 2004 si calcola che questa cifra aumenterà, solo nel luganese ha superato le 300 unità. Sempre più famiglie non ce la fanno a pagare il canone di locazione che negli anni non solo non è stato ridotto, ma a causa della penuria di alloggi vuoti, è aumentato anche quando il costo del denaro è diminuito in modo notevole. Molte di queste famiglie, alcune delle quali con figli piccoli, non sono state giustamente lasciate in strada o sotto un ponte e quindi sono state aiutate dallo Stato.

Risolvere questo bisogno urgente con gli alloggi sussidiati non basta perché quest'ultimi hanno in tutti i casi un costo alto sia per lo Stato che investe e ne subsidia una parte anche a fondo perso sia per gli inquilini.

Faccio un esempio reale e concreto:

Stabile sussidiato a Morbio Inferiore, appartamento di 3 ½ locali situazione al 1° aprile 2005 quando verrà tolto un sussidio cantonale di Fr. 130.- perché il periodo di aiuto è scaduto:

Canone di locazione di base:	Fr. 1'644.-
Acconto spese accessorie:	Fr. 180.-
Garage:	Fr. 120.-
Totale mensile:	Fr. 1'944.-

Da questo importo bisogna togliere Fr. 521.- (sussidi); **all'inquilina, che è una persona che ha un reddito basso, resta da versare un importo mensile di Fr. 1'423.-**. Non si può dire che questa sia una pigione moderata. Oltre a questo importo, che grava sulle finanze dell'inquilina, c'è poi il conguaglio spese accessorie di fine anno che, dedotti gli acconti già versati, nel 2004 era di Fr. 582.95 che aumenterà di Fr. 302.10 nel prossimo conteggio a causa delle misure votate con il preventivo 2005 (imposta immobiliare).

Invito quindi il CdS a tener conto della mia mozione perché dà la possibilità allo Stato di entrare sul mercato dell'alloggio, senza sussidi a fondo perso ma con investimenti interessanti che possono creare un vero parco alloggi a pigione moderata. Oltre all'esempio descritto nella mozione posso descriverne un altro che permette di capire come sia interessante la proposta.

Recentemente un privato ha acquistato per solo 5.5 milioni di franchi due palazzine a Massagno, con una superficie abitabile totale di 2238 mq. Considerando un reddito lordo di ben 6% annuo si ottiene che un appartamento di 87 mq verrebbe a costare Fr. 1'069.-, attualmente il nuovo proprietario chiede Fr. 1'400.-.

Chiedo quindi al CdS se non pensa di dover dare una risposta alla mia mozione anche perché, nel 2003 durante la campagna per le votazioni cantonali, la ministra delle finanze, in una trasmissione televisiva, aveva dichiarato di essere interessata a questa proposta. Si parlava di 10 milioni di franchi da investire (poi scomparsi anche dal nuovo piano finanziario) per esempio investendo nella società Logis Suisse SA che è una società anonima i cui azionisti sono per il 96% enti pubblici.

GIUSEPPE (BILL) ARIGONI