

TESTO DELL'INTERROGAZIONE

Alloggi sussidiati: lo Stato sovvenziona gli speculatori immobiliari?

La politica degli alloggi e la disponibilità di appartamenti a pigione moderata in Ticino è più che mai d'attualità. Un problema di per sé conosciuto e per il quale l'Ente pubblico (Cantone e Comuni) sta cercando da anni delle soluzioni.

I recenti tragici fatti avvenuti in Via Odelscalchi a Chiasso e in Via Martignoni a Massagno hanno messo in evidenza un altro fenomeno, alquanto preoccupante e che non può lasciarci indifferenti. Stabili fatiscenti e in totale degrado, non degni di un Cantone civilizzato come il nostro, immobili riconducibili a meri speculatori immobiliari che hanno quale unico obiettivo la massimizzazione dei profitti.

Vere e proprie case popolari che in taluni casi beneficiano degli aiuti da parte del Cantone e dei Comuni dove l'unico a guadagnarci è il proprietario; pigioni sproporzionate rispetto alla qualità degli appartamenti e una politica di rinnovamento degli stabili praticamente assente.

La morte di un povero senz'altro ha permesso di scoperchiare una realtà ai più sconosciuta e che ritengo non possa essere assolutamente tollerata. Anzi, una triste realtà che è più diffusa purtroppo di quanto si potesse pensare.

Porte d'accesso danneggiate, corridoi e parti comuni divenute vere e proprie discariche di rifiuti, cantine praticamente inagibili, appartamenti mal salubri.

Uno schiaffo al codice deontologico della professione di fiduciario immobiliare e di chi questa professione la pratica con passione, professionalità e seguendo quelli che sono i dettami del mestiere.

Stabili di questo tipo non si trovano solo a Chiasso, bensì anche a Lugano e Bellinzona, insomma non rappresentano delle eccezioni, bensì realtà conosciute e disseminate un po' in tutto il Cantone. Sembra che diversi appartamenti presenti in questi immobili siano sussidiati dal Cantone e dai Comuni. E purtroppo sembra anche che le pigioni richieste non siano proprio da case popolari.

Sappiamo tutti che laddove c'è degrado vi è anche il rischio di una forte concentrazione di criminalità e di riflesso un sentimento diffuso di insicurezza. Non è sicuramente ciò che vogliamo per il nostro Cantone. Tutti hanno diritto a un alloggio dignitoso e a prezzi accessibili.

Nel 1987 il Canton Ticino e l'Ufficio federale dell'alloggio costituirono una società anonima di interesse pubblico, la Logis Suisse, oggi denominata Alloggi Ticino SA. Una solida realtà con un parco immobiliare che conta oltre 1000 appartamenti nel Sopra e Sottoceneri.

Scopo statutario di Alloggi Ticino SA è quello di favorire, con l'acquisto di terreni, immobili e costruendo appartamenti, l'edilizia residenziale economica in Ticino e di ostacolare la speculazione.

Si tratta quindi di uno scopo unicamente di carattere sociale che ha quale obiettivo principale quello di creare alloggi che possano essere affittati a prezzi economicamente sopportabili anche da persone o famiglie che beneficiano di redditi modesti.

Nel 2009 la Banca dello Stato del Cantone Ticino e lo Studio fiduciario Pagani lanciarono il fondo d'investimento di diritto svizzero denominato Residentia e che ha quale obiettivo l'investimento nel settore immobiliare a sud delle Alpi (Ticino e Grigioni Italiano).

A distanza di pochi anni dal lancio del fondo e la sua conseguente quotazione in Borsa, Residentia detiene e gestisce oltre 500 appartamenti di medio standing sul territorio ticinese.

Di recente il fondo ha acquisito lo stabile Morenal a Monte Carasso, un nuovo concetto dell'alloggio che vuole facilitare l'interazione e l'integrazione nel tessuto sociale di generazioni diverse.

L'ambizione di questa nuova concezione dell'abitare è da interpretare come la volontà di creare sinergie e ponti tra le diverse politiche settoriali toccate e che sono in particolare la presa a carico degli anziani e degli invalidi, la promozione di attività per le famiglie e politiche di integrazione sociale e territoriale della popolazione.

Alloggi Ticino SA e Residentia sono due esempi concreti e che funzionano dove l'ente pubblico assume un ruolo significativo nella politica Cantonale dell'alloggio e nello sviluppo di progetti immobiliari con appartamenti a pigione moderata o con finalità sociali.

In aggiunta agli attori citati vi è anche l'Istituto di Previdenza del Cantone che svolge un ruolo attivo nel settore immobiliare e dispone di oltre 820 appartamenti in stabili di proprietà della IPCT disseminati su tutto il territorio cantonale con unità abitative diversificate e di standard diversi.

Le società partecipate dallo Stato ricoprono un ruolo importante nella politica dell'alloggio disponendo di oltre 2000 appartamenti, un numero che non permette ad oggi di soddisfare la domanda del mercato, in particolare per quanto concerne soggetti deboli o con redditi contenuti. La collaborazione tra pubblico e privato risulta pertanto essere necessaria se non addirittura obbligata.

Le persone in difficoltà sostenute economicamente dallo Stato non devono essere delle prede facili per gli speculatori immobiliari. Palazzine prive di manutenzione e di qualsiasi investimento che offrono sul mercato appartamenti in teoria a pigione moderata, ma al limite dell'abitabilità non devono ricevere sussidi da parte del Cantone.

La politica dell'alloggio in un Cantone dove vi è una fascia della popolazione che è sempre più in difficoltà va ripensata e anche talune procedure vanno sicuramente riviste. Tutti hanno diritto a un'abitazione dignitosa, ma nel contempo lo Stato deve vigilare che le risorse finanziarie, dei contribuenti, vengano allocate in modo corretto e parsimonioso.

L'interrogante chiede al Consiglio di Stato quanto segue.

1. A seguito di quanto accaduto nello stabile di Via Martignoni a Massagno, dove sembrerebbe vi siano appartamenti che beneficiano di sussidi dell'Ente pubblico, gli uffici preposti del Cantone si sono adoperati per verificare le reali condizioni delle unità abitative? Se sì con quali esiti? Le pigioni richieste dal locatore sono ritenute adeguate secondo quelli che sono gli standard dello Stabile?
2. Gli uffici preposti del Cantone effettuano regolarmente dei controlli all'interno degli stabili di privati che beneficiano di sussidi statali? Se sì con quali esiti?
3. Quante persone o nuclei famigliari in Ticino ricevono un sussidio in materia di alloggio? Quante di queste persone e/o nuclei famigliari trovano un alloggio a pigione moderata all'interno di stabili di proprietà dello Stato o di società partecipate dallo stesso?
4. I privati che intendono collaborare con lo Stato devono sottostare a dei criteri dettati da quest'ultimo? Se sì quali? Le pigioni sono concordate tra le parti oppure è il locatore che le determina?

5. Il Consiglio di Stato è in grado di fornire in % una classificazione degli appartamenti di proprietà dello Stato o di società partecipate secondo il loro standard (a pigione moderata, standard medio, alto standing)?
6. Gli appartamenti a pigione moderata rappresentano sempre più una necessità. Il Consiglio di Stato è a conoscenza di progetti immobiliari in fase di realizzazione o progettazione sul territorio che possano colmare questa lacuna e dare una risposta concreta a un bisogno reale? È impensabile che una società o un Ente di diritto pubblico (Alloggi Ticino SA- Residentia - IPCT) si faccia maggiormente promotore di simili iniziative?
7. Qual è la percentuale di appartamenti sfitti riconducibili al parco immobiliare dello Stato e/o di società partecipate?
8. Dinanzi a una persona o a nucleo familiare, che richiede un sussidio per l'alloggio o beneficia dell'assistenza, lo Stato prima di rivolgersi a privati, verifica la disponibilità di alloggi all'interno del suo parco immobiliare?

Marcello Censi