

Il Consiglio di Stato

Signor
Alessandro Speziali
Deputato al Gran Consiglio

Interrogazione 14 giugno 2018 n. 90.18 (presentata da Marcello Censi) Alloggi sussidiati e a pigione moderata: non servono maggiori controlli?

Signor deputato,

rispondiamo all'atto parlamentare in oggetto, presentato dal deputato Marcello Censi e in seguito da lei ripreso.

Prima di entrare nel merito delle domande è necessario fare alcune precisazioni di tipo generale.

In seno all'Ufficio del sostegno sociale e dell'inserimento (USSI), le persone al beneficio di prestazioni assistenziali hanno libertà di scelta sull'alloggio e stipulano un contratto di diritto privato direttamente con il proprietario dell'immobile. Non si tratta pertanto di alloggi sussidiati dallo Stato. Diversamente la Legge dell'assistenza sociale dell'8 marzo 1971 (Las) – riferimento in materia di prestazioni assistenziali – e le relative Direttive del Dipartimento della sanità e della socialità (DSS) definiscono i limiti massimi di riconoscimento delle pigioni ai beneficiari, spese comprese.

Per quel che concerne i beneficiari di prestazioni provenienti dal settore dell'asilo (ovvero: richiedenti l'asilo, rifugiati e persone che hanno ricevuto un'ammissione provvisoria) l'Ufficio dei richiedenti l'asilo e dei rifugiati (URAR) dispone di un funzionario cantonale incaricato di valutare gli alloggi da destinare ai richiedenti ed effettuare dei controlli di idoneità degli stessi, qualora ritenuto necessario.

Dopo questa premessa, rispondiamo come segue alle singole domande:

- 1. A seguito dell'inchiesta di "Patti Chiari" gli uffici competenti del Cantone hanno adottato dei provvedimenti nei confronti dell'amministrazione dello stabile citato? Vi sono stati altri casi analoghi nel recente passato? L'operato dell'amministrazione dello stabile ha cagionato un danno economico allo Stato negli anni di collaborazione (trattenute dei fondi di garanzia per esempio)?**

È opportuno precisare che il contratto d'affitto è un contratto di diritto privato tra un cittadino e un amministratore o un proprietario immobiliare. Il cittadino ha diritto di scegliere liberamente il Comune e l'abitazione dove intende risiedere. Lo Stato non è pertanto autorizzato a intervenire nella scelta dell'alloggio e di riflesso non è legittimato ad adottare provvedimenti nei confronti dell'amministratore.

In merito a quanto sollevato dalla trasmissione Patti Chiari è bene precisare che lo Stato può unicamente intervenire con un sostegno indiretto, laddove possibile, a supporto della persona beneficiaria di prestazioni, sostenendo l'adozione di pratiche amministrative che tutelino maggiormente i diritti della persona (per esempio evitare/vietare il pagamento della garanzia sul conto dell'immobiliare o del proprietario, permettendolo invece su di un conto vincolato intestato all'inquilino).

Il Consiglio di Stato informa che dopo il 1 giugno 2018 nessun beneficiario di prestazioni assistenziali ha stipulato nuovi contratti di locazione presso l'amministrazione oggetto della trasmissione.

Per quanto riguarda potenziali danni economici, tenuto conto di quanto precisato in merito al rapporto contrattuale di diritto privato tra locatori e locatari in cui lo Stato non figura quale parte contraente, lo Stato evidentemente non ne ha avuti.

2. Il Consiglio di Stato come intende migliorare l'efficacia e l'efficienza dell'USSI in questo settore?

Nella seconda parte del 2018 da parte dell'USSI sono state messe in atto delle misure volte a sostenere maggiormente i beneficiari che necessitano di un supporto in ambito locativo. Con riferimento alla problematica dei depositi cauzionali che ha contraddistinto l'amministrazione oggetto della presente interrogazione, si precisa come sia stato protocollato l'obbligo di versare il deposito di garanzia su un conto vincolato. Per quanto attiene agli interventi puntuali a sostegno dei beneficiari di prestazioni assistenziali, sono state ulteriormente sviluppate delle positive forme di collaborazione con l'Associazione svizzera degli inquilini. Inoltre nell'ambito della formazione continua degli operatori socio-amministrativi (OSA) del Servizio prestazioni dell'USSI, si è posta particolare attenzione al tema con approfondimenti specialistici.

Tenuto conto di quanto precede il Consiglio di Stato ritiene di aver intrapreso adeguate misure a sostegno dei propri beneficiari di prestazioni.

3. Il Consiglio di Stato prevede di adottare delle nuove procedure affinché casi come quelli emersi nell'inchiesta possono essere scongiurati in futuro? Le procedure attuali garantiscono un'allocazione delle risorse in maniera efficiente? Viene svolta un'adeguata verifica da parte dei funzionari che gli standard degli spazi in locazione rispecchiano il reale prezzo di affitto?

Casi come quelli emersi nella trasmissione non possono purtroppo essere scongiurati, in quanto, come già affermato, si tratta di un contratto di diritto privato. Si tratta di casi isolati ed è doveroso precisare come la maggior parte degli amministratori immobiliari si dimostrano professionali oltre che comprensivi nei confronti delle fasce più vulnerabili della popolazione. Per il medesimo motivo testé espresso non può essere svolta alcuna verifica dell'alloggio scelto dai beneficiari di prestazioni assistenziali da parte del Servizio prestazioni dell'USSI.

È doveroso precisare come diversi Comuni hanno evidenziato una tangibile sensibilità alla tematica del degrado di alcuni stabili con interventi nei confronti delle proprietà oppure volti a migliorare la qualità territoriale degli spazi ad uso pubblico e al sostegno delle frange più fragili della popolazione tramite operatori di prossimità.

- 4. Quali sono i criteri che gli uffici competenti valutano (se ve ne sono) per ritenere idonei o meno gli alloggi da attribuire a persone che beneficiano di aiuti statali? Quale % di appartamenti facenti parte del parco immobiliare del Cantone (organizzazioni di utilità pubblica comprese) sono occupati da persone che beneficiano di aiuti statali?**

Come già indicato, trattandosi di un contratto di diritto privato tra le parti, non è possibile prevedere criteri d'idoneità. L'unico criterio valido per tutte le abitazioni è la verifica dell'abilità da parte degli Uffici tecnici comunali.

Risulta per contro impossibile fornire le informazioni sul numero di inquilini a beneficio di "aiuti statali", poiché i proprietari immobiliari non rilevano sistematicamente questo tipo di informazioni.

Si osserva inoltre come il termine stesso di "aiuti statali" possa essere ricondotto a prestazioni dirette, erogate dall'Ufficio del sostegno sociale e dell'inserimento, ma anche ad altri tipi di aiuti, quali per esempio le Prestazioni complementari, che per essere definite tengono conto dei costi sostenuti per l'alloggio.

- 5. Nonostante vi sia una fascia della popolazione che è sempre più in difficoltà il Consiglio di Stato ritiene che il Piano Cantonale dell'alloggio revisionato nel 2015 è ancora attuale o necessita di una nuova revisione?**

Il progetto di Piano cantonale dell'alloggio (PCAll) è stato posto in consultazione durante il periodo aprile-agosto 2015: gli intenti generali sono stati condivisi con alcune richieste di precisazione. Preso atto delle osservazioni scaturite nell'ambito della consultazione, con RG n. 852 del 1° marzo 2016, il Consiglio di Stato ha incaricato Planidea SA (azienda fondata nel 1991 e specializzata in servizi di consulenza in ambito di pianificazione del territorio e sviluppo di concetti urbanistici / www.planidea.ch) di integrare nel PCAll questi elementi, unitamente ad alcuni ulteriori approfondimenti puntuali effettuati tra la fine del 2016 e l'inizio del 2017. Il rapporto finale da loro allestito è datato febbraio 2017. Il CdS ne ha preso atto con RG n. 1641 del 3 aprile 2019, autorizzando – così come definito nel rapporto – la costituzione di un centro di competenza alloggio presso la SUPSI al fine di disporre di una base informativa aggiornata.

Il progetto di Piano cantonale dell'alloggio, tenuto conto dell'evoluzione intervenuta nei recenti anni a livello di mercato immobiliare e di riflesso nella disponibilità di alloggi in affitto, necessita di un aggiornamento della valutazione quantitativa di mercato e delle ipotesi d'incentivazione formulate per raggiungere gli obiettivi quantitativi regionalizzati di parco alloggi a pigione sostenibile. Per questi motivi si è ritenuto opportuno in una prima fase attivare un centro di competenza finalizzato al monitoraggio costante della situazione sul mercato dell'alloggio, sulla base del quale aggiornare le possibili proposte d'intervento da parte dell'ente pubblico al fine di favorire il raggiungimento degli obiettivi quantitativi di disponibilità di alloggi. Sulla base dei dati raccolti e con il coinvolgimento dei vari portatori d'interesse sulla tematica saranno inoltre approfondite e condivise le possibili strategie e modalità d'intervento volte a garantire nel tempo un adeguato numero di alloggi a pigione sostenibile.

- 6. Il progetto di Piano Cantonale dell'alloggio del 2015 prevedeva quali misure quelle di:**
- Istituire un centro di competenza nel campo dell'alloggio a pigione sostenibile;

- **Promuovere organizzazioni di utilità pubblica (Alloggi Ticino SA, SA con finalità di pubblica utilità, cooperative, ecc.);**
- **Costituzione di un credito-quadro di 80 mio CHF per 10 anni al fine di favorire la realizzazione di alloggi.**

Il Consiglio di Stato è in grado di fornire un aggiornamento sull'implementazione delle misure citate?

La costituzione di un Centro cantonale di competenza alloggio (CCAll) presso la SUPSI per l'implementazione del Piano cantonale dell'alloggio, auspicata dal rapporto finale del 2017, è stata approvata dal Consiglio di Stato in data 3 aprile 2019 tramite RG n. 1641 (implementazione della prima fase, 18 mesi). La direzione strategica del progetto è assunta dal DSS, mentre la direzione tecnica dello studio è composta da collaboratori della Divisione dell'azione sociale e delle famiglie (DASF) e della Sezione dello sviluppo territoriale (SST), con il supporto dell'Ufficio cantonale di statistica (USTAT).

Il CCAll persegue lo scopo, nell'ambito dell'alloggio a pigione sostenibile, di creare le competenze, promuovere l'informazione, sostenere le organizzazioni di utilità pubblica (come per esempio Alloggi Ticino SA, ATISA – società in cui il Cantone detiene il 38% del capitale azionario –, cooperative d'alloggio, fondazioni, ecc.), come pure coordinare i vari attori interessati alla tematica. Il CCAll potrà in tal senso fornire un fattivo supporto allo sviluppo di iniziative territoriali promosse da enti locali o dai differenti attori interessati alla tematica, grazie anche a concrete competenze sviluppate negli anni dalla SUPSI.

Per quel che riguarda la costituzione di un credito quadro di 80 milioni di franchi al fine di favorire la realizzazione di alloggi a pigione moderata, il Consiglio di Stato ritiene che la formulazione di tale misura non sia in linea con l'attuale situazione del mercato immobiliare e soprattutto con le necessità delle organizzazioni di utilità pubblica e di altri attori in gioco per favorire la creazione e lo sviluppo di nuovi alloggi.

Al CCAll è inoltre demandato il compito fondamentale di coinvolgere i principali portatori d'interesse nell'ottica di elaborare misure che siano efficienti ed efficaci, massimizzando il valore delle risorse pubbliche che potranno essere destinate allo sviluppo di questa importante politica.

7. Ci sono attualmente dei progetti immobiliari destinati alla creazione di alloggi a pigione moderata promossi dall'Ente pubblico e/o secondo il nuovo modello PPP (Partenariato pubblico-privato) in atto?

Il Cantone non è direttamente attivo nel mercato dell'alloggio e la sua azione avviene soltanto in modo indiretto per il tramite della partecipata ATISA.

Lo Stato è inoltre rappresentato, in modo differenziato, presso l'Istituto di previdenza del Cantone Ticino, che possiede alloggi con standard diversificati e presso la Banca Stato, che partecipa al fondo immobiliare Residentia. Questi ultimi sono tuttavia gestiti da organi che operano in piena autonomia.

Il Cantone non ha dunque un ruolo attivo nella politica settoriale specifica dell'alloggio. La creazione del CCAll potrà permettere di meglio focalizzare possibili modalità d'intervento pubblico a sostegno dell'alloggio a pigione moderata.

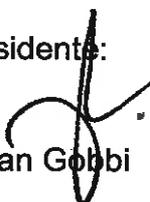
Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a circa 15 ore lavorative.

Voglia gradire, signor deputato, i sensi della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:

Norman Gobbi



Il Cancelliere:

Arnoldo Coduri



Copia:

- Dipartimento della sanità e della socialità (dss-dir@ti.ch)
- Divisione dell'azione sociale e delle famiglie (dss-dasf@ti.ch)
- Sezione del sostegno sociale (dss-dasf.sdss@ti.ch)