

Messaggio

numero	data	Dipartimento
7964	24 febbraio 2021	SANITÀ E SOCIALITÀ
Concerne		

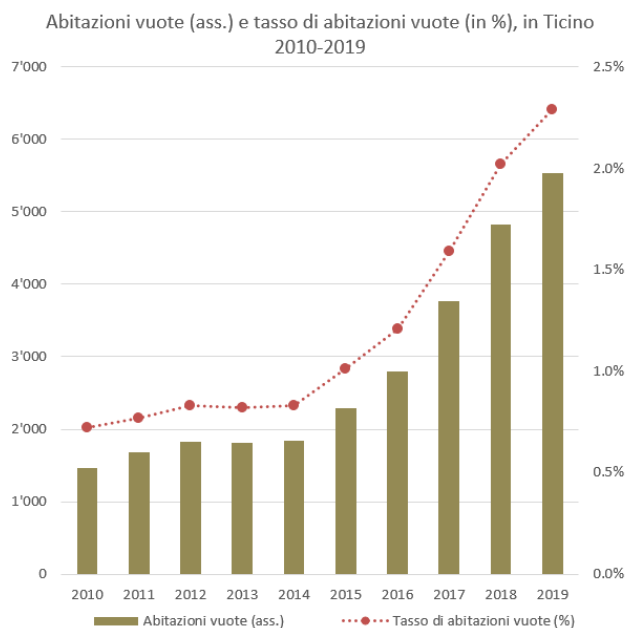
Rapporto del Consiglio di Stato sulle mozioni:

- **24 gennaio 2011** presentata da Raoul Ghisletta per il Gruppo PS “Per il varo di una legge cantonale sulla trasformazione e sulla ristrutturazione degli alloggi (misure a favore degli inquilini e dell’impiego)”
- **21 gennaio 2019** presentata da Raoul Ghisletta e cofirmatari “Per l’attuazione degli incentivi finanziari per i Comuni e gli enti attivi nella politica dell’alloggio a prezzi accessibili, conformemente alla decisione del Parlamento del 2011 e alle conclusioni del Piano cantonale dell’alloggio del 2015”
- **18 febbraio 2019** presentata da Massimiliano Ay “Per una politica dell’alloggio incisiva e per contrastare lo sfitto”

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

il presente messaggio, in relazione alle tre mozioni menzionate, approfondisce il tema dell’alloggio dando risposta alle questioni sollevate.

Prima di entrare nel merito delle singole mozioni, si presenta brevemente la situazione delle abitazioni vuote in Ticino.



Fonte: Statistica delle abitazioni vuote, Ufficio federale di Statistica, Neuchâtel

L'Ufficio di statistica del Canton Ticino allestisce ogni anno – come già rilevato nell'ambito del messaggio n. 7620 dell'8 gennaio 2019¹) – in collaborazione con i Comuni, un censimento delle abitazioni vuote con lo scopo di disporre di un indicatore sull'evoluzione del mercato dell'alloggio.

A partire dal 2010 nel Canton Ticino si è assistito a un costante aumento, prima lieve poi più marcato, sia delle abitazioni vuote sia del tasso di abitazioni vuote. Secondo i dati più recenti del Censimento delle abitazioni vuote, al 1 giugno 2019 (ultimo dato disponibile) in Ticino il tasso di abitazioni vuote ammontava al 2,29%, un dato superiore alla media nazionale (1,66%) e al valore registrato in altri 18 cantoni. A titolo informativo si segnala inoltre che Ginevra nella graduatoria cantonale risultava essere il secondo cantone (dopo Zugo) dove il tasso di abitazioni vuote è più basso (0,54%)².

Nell'ambito del citato messaggio (come pure nella risposta all'interrogazione n. 1.19 "Alloggi a pigione moderata: troppo ritardo!"³) si sottolineava inoltre un ulteriore aspetto di rilievo per queste mozioni: la sempre maggiore esigenza di passare da un approccio settoriale a uno interdisciplinare, facendo capo a competenze tecniche specifiche e qualificate con l'obiettivo di poter garantire un'adeguata e attenta gestione della tematica dell'alloggio. Proprio a questo scopo, dando seguito a quanto scaturito dalla consultazione del Piano cantonale dell'alloggio (PCAll) 2015, il Consiglio di Stato nel corso del 2019 ha autorizzato la costituzione del Centro cantonale di competenza alloggio (CCAll) presso la SUPSI, in modo da poter disporre di una base informativa aggiornata e approfondire e valutare possibili misure volte a favorire il mantenimento e lo sviluppo adeguato di alloggi a pigione sostenibile. La direzione strategica del progetto è assunta dal Dipartimento della sanità e della socialità (DSS), mentre la direzione tecnica 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).

In funzione dei risultati della prima fase d'attività del CCAll verrà valutata l'opportunità di un suo consolidamento per il tramite di uno specifico messaggio governativo attraverso il quale verrà formalizzata l'istituzione di un'unità che, sulla base di criteri scientifici, elabori scenari sullo sviluppo del mercato immobiliare, monitorando la situazione e proponendo misure d'intervento per ridurre eventuali situazioni di squilibrio tra esigenza e offerta, tenendo conto degli aspetti congiunturali e strutturali.

1. MOZIONE 24 GENNAIO 2011 PRESENTATA DA RAOUL GHISLETTA E COFIRMATARI "PER IL VARO DI UNA LEGGE CANTONALE SULLA TRASFORMAZIONE E SULLA RISTRUTTURAZIONE DEGLI ALLOGGI (MISURE A FAVORE DEGLI INQUILINI E DELL'IMPIEGO)"

Con questo atto parlamentare i deputati del gruppo socialista chiedono al Consiglio di Stato di presentare al Parlamento una legge cantonale sulla trasformazione e sulla ristrutturazione degli alloggi analoga a quella adottata già da una quindicina di anni da parte del Canton Ginevra. Lo scopo di questa legge dovrebbe essere quello di preservare i quartieri con alloggi a prezzi accessibili, di proteggere le condizioni di vita degli inquilini con redditi medio-bassi e di favorire il rinnovo degli alloggi per creare impieghi, con particolare attenzione alle imprese artigianali e alle imprese sociali radicate nel nostro territorio.

¹[Rapporto del Consiglio di Stato sull'iniziativa popolare legislativa 12 aprile 2018 "NO alle pigioni abusive. Sì alla trasparenza, per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione".](#)

²<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-vacants.assetdetail.9366166.html>.

³[https://www4.ti.ch/poteri/gc/messaggi-e-atti/ricerca/risultati/dettaglio/?user_gcparlamento_pi8%5Battid%5D=99234&user_gcparlamento_pi8\[ricerca\]=alloggi+a+pigione+moderata&user_gcparlamento_pi8\[tat109\]=109](https://www4.ti.ch/poteri/gc/messaggi-e-atti/ricerca/risultati/dettaglio/?user_gcparlamento_pi8%5Battid%5D=99234&user_gcparlamento_pi8[ricerca]=alloggi+a+pigione+moderata&user_gcparlamento_pi8[tat109]=109).

Come già indicato nel capitolo introduttivo, i dati statistici evidenziano che la situazione nel Canton Ticino non è paragonabile a quella del Canton Ginevra. Nel nostro Cantone, negli ultimi anni, si è costruito molto e ciò ha sicuramente contribuito a contenere il livello delle pigioni.

Bisogna inoltre tenere presente che in merito alla questione sollevata nella mozione in oggetto, lo scorso 9 febbraio 2020 si è espresso anche il popolo svizzero. L'iniziativa popolare sulla quale il popolo è stato chiamato alle urne era intitolata "Più abitazioni a prezzi accessibili", il cui progetto chiedeva "[...] *che la Confederazione e i Cantoni promuovano maggiormente l'offerta di alloggi in locazione a prezzi moderati. Almeno il 10 per cento delle nuove abitazioni costruite in Svizzera dovrebbero appartenere a committenti di utilità pubblica – di regola si tratta di cooperative edilizie. Per promuovere l'edilizia abitativa di questo tipo, i Cantoni e i Comuni dovrebbero avere la possibilità di introdurre a proprio favore un diritto di prelazione. Otterrebbero inoltre questo diritto per i terreni appartenenti alla Confederazione o ad aziende vicine alla Confederazione. Infine l'iniziativa intende impedire che i sussidi per i risanamenti energetici siano impiegati per interventi di lusso e gli alloggi aumentino eccessivamente di prezzo*"⁴. Sia il Consiglio federale sia il Parlamento avevano raccomandato di respingere l'iniziativa, sostenendo l'efficacia della politica di promozione dell'alloggio già in atto, raccomandazione che il popolo svizzero ha seguito bocciando l'iniziativa con il 57.1% di voti contrari (55.4% per il Ticino).

Tenuto conto dell'attuale contesto regionale e di quanto attualmente in corso per quanto riguarda il Centro cantonale di competenza alloggio (CCAll) istituito presso la SUPSI e illustrato nell'introduzione, sarebbe prematuro adottare ora ulteriori misure di "protezione" senza un'effettiva e comprovata necessità. Occorre inoltre considerare il significativo dispendio amministrativo che l'adozione di tali atti legislativi comporterebbe, con costi non indifferenti per la comunità.

1.1 Conclusioni

Per le ragioni sopra esposte il Consiglio di Stato invita il Parlamento a respingere le proposte formulate dalla mozione.

2. MOZIONE 21 GENNAIO 2019 PRESENTATA DA RAOUL GHISLETTA E COFIRMATARI "PER L'ATTUAZIONE DEGLI INCENTIVI FINANZIARI PER I COMUNI E GLI ENTI ATTIVI NELLA POLITICA DELL'ALLOGGIO A PREZZI ACCESSIBILI, CONFORMEMENTE ALLA DECISIONE DEL PARLAMENTO DEL 2011 E ALLE CONCLUSIONI DEL PIANO CANTONALE DELL'ALLOGGIO DEL 2015"

La mozione in questione chiede al Consiglio di Stato di presentare un messaggio per un credito quadro cantonale, che dovrà sostenere finanziariamente i Comuni e le Organizzazioni di utilità pubblica riconosciute ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 e 3 della Legge federale sulla promozione dell'alloggio (LPrA) del 21 marzo 2013, che si attiveranno con iniziative concrete volte a mantenere e ad accrescere il numero di alloggi a prezzi accessibili per i ceti medi e bassi della popolazione.

La mozione cita la conclusione del rapporto relativo al messaggio n. 6368 della Commissione della gestione che, rispondendo a una mozione presentata dallo stesso deputato Ghisletta il 20 aprile 2009 "Studio sull'utilizzo di capitale in esubero della Banca dello Stato allo scopo di promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata in Ticino" e alla

⁴ <https://www.admin.ch/gov/it/pagina-iniziale/documentazione/votazioni/20200209.html>.

petizione del 5 novembre 2009 presentata dall'Associazione svizzera inquilini "Parco alloggi a pigione moderata", incaricava il Governo di elaborare entro il 2011 un Piano cantonale a sostegno dell'alloggio a pigione moderata. In questo senso la mozione lamenta un ritardo in particolare per quanto riguarda il credito quadro cantonale per gli stanziamenti finanziari, indispensabili per mantenere e creare sufficienti abitazioni a prezzi accessibili per i ceti medi e bassi della popolazione. La stessa riprende a tal proposito le conclusioni del Piano cantonale dell'alloggio elaborato da Planidea SA (versione di marzo 2015, quella finale è di febbraio 2017), in cui si fa riferimento alla "nascita di un Centro cantonale di competenza e lo stanziamento dei crediti quadro, cantonale e comunali, necessari a far partire le azioni pubbliche a sostegno del mantenimento e di realizzazione di nuovi alloggi a pigione sostenibile esistenti".

Le motivazioni che spiegano i motivi per i quali il Consiglio di Stato abbia ritenuto prioritario istituire un Centro cantonale di competenza alloggio (CCAll), senza presentare già anche la richiesta di un credito quadro, sono state espone nell'introduzione ma anche nelle risposte a precedenti atti parlamentari, pure citati in entrata. A complemento informativo si precisa che il CCAll è incaricato di definire una sistematica di monitoraggio degli alloggi a pigione sostenibile allo scopo di tenere periodicamente aggiornati questi dati che fungeranno da base di riferimento per lo sviluppo di una politica dell'alloggio coerente con i bisogni territoriali, oltre a fornire un supporto informativo a chi intende sviluppare e promuovere iniziative nell'ambito dell'alloggio a pigione sostenibile.

Con riferimento alle tempistiche d'approvazione del Piano, si ricorda inoltre come negli anni recenti la situazione sul mercato dell'alloggio sia sostanzialmente mutata (vedi risposte precedenti), richiamando l'esigenza di aggiornare il quadro di riferimento al fine di poter valutare e infine proporre delle misure concrete a sostegno del mercato dell'alloggio a pigione sostenibile. In questo senso le tempistiche d'intervento si fanno meno pressanti e permettono di riflesso di approfondire adeguatamente il tema nell'ottica di intervenire con efficacia. Sarà così possibile sviluppare un piano d'azione coordinato tra tutti gli attori interessati, sviluppando le forme d'incentivo che meglio rispondono alle finalità attese, coerentemente con le condizioni quadro di settore che caratterizzano la nostra realtà territoriale.

2.1 Conclusioni

Per le ragioni sopra espone il Consiglio di Stato, prima di presentare un messaggio specifico come auspicato dalla mozione 1347, ritiene opportuno attendere le valutazioni scaturite dalla prima fase d'attività del Centro cantonale di competenza alloggio. L'eventuale richiesta di un credito quadro, così come auspicata dalla mozione, potrà essere formulata non appena saranno individuate misure d'intervento ritenute opportune ed adeguate a ridurre eventuali situazioni di squilibrio tra esigenze e offerta, tenendo conto degli aspetti congiunturali e strutturali. In questo senso si propone pertanto di respingere le proposte formulate nella presente mozione.

3. MOZIONE 18 FEBBRAIO 2019, PRESENTATA DA MASSIMILIANO AY "PER UNA POLITICA DELL'ALLOGGIO INCISIVA E PER CONTRASTARE LO SFITTO"

Con questo atto parlamentare il deputato Massimiliano Ay invita il Consiglio di Stato a prevedere: l'istituzione di un obbligo di affitto a pigione moderata degli appartamenti sfitti per più di 12 mesi; oppure in alternativa l'adozione di una legge che vada a tassare, dopo un determinato lasso di tempo, gli immobili destinati ad abitazione che vengono lasciati sfitti. Questi due aspetti sono sviluppati e argomentati di seguito.

3.1 Istituzione di un obbligo di affitto a pigione moderata degli appartamenti sfitti per più di 12 mesi

Per quanto concerne la prima proposta del deputato e dopo aver interpellato i Presidenti degli Uffici di conciliazione in materia di locazione tramite la Divisione della giustizia, si rileva innanzitutto che è importante che il Cantone sia vigile e pronto ad adottare e adeguare misure di protezione contro gli abusi in ambito locativo. È altresì importante monitorare la situazione del mercato dell'alloggio/immobiliare e ciò viene già effettuato. Come già esposto nell'introduzione, l'Ufficio di statistica del Canton Ticino allestisce ogni anno, in collaborazione con i Comuni, un censimento delle abitazioni vuote con lo scopo di disporre di un indicatore sull'evoluzione del mercato dell'alloggio. Sempre nell'introduzione si evidenziava inoltre la sempre maggiore esigenza di passare da un approccio settoriale a uno interdisciplinare, facendo capo a competenze specifiche e qualificate allo scopo di poter garantire un'adeguata e attenta gestione della tematica dell'alloggio. Proprio a questo scopo è appunto stato costituito (a partire dal secondo semestre del 2019) il CCAI presso la SUPSI, in modo da poter disporre di una base informativa aggiornata e poter approfondire e valutare possibili misure volte a favorire il mantenimento e lo sviluppo adeguato di alloggi a pigione sostenibile.

Da un punto di vista giuridico, si osserva che l'istituzione di un obbligo d'affitto, proposta nella presente mozione, potrebbe ledere alcuni diritti fondamentali previsti dalla Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999 (Cost., RS 101): la garanzia della proprietà (art. 26) e la libertà economica (art. 27). La garanzia della proprietà è un'istituzione fondamentale dell'ordinamento giuridico svizzero. I privati devono essere in grado di acquisire, detenere, utilizzare e disporre dei propri beni e dei propri diritti. La libertà economica di cui all'art. 27 Cost. comprende la libera scelta della professione, il libero accesso a un'attività economica lucrativa privata e il suo libero esercizio. Tale libertà protegge ogni attività economica privata, esercitata a titolo professionale, il cui scopo è quello di realizzare un profitto oppure un reddito (DTF 131 I 333, consid. 4). Una persona fisica o giuridica proprietaria di un immobile ha pertanto diritto di disporre di tale bene liberamente. La locazione di un bene immobile a fini economici costituisce un'attività economica privata ai sensi dell'art. 27 Cost. L'istituzione di un obbligo di affitto a pigione moderata degli appartamenti sfitti per più di 12 mesi costituisce una restrizione della libertà economica e della garanzia della proprietà. La stessa è giustificata unicamente qualora le condizioni previste dall'art. 36 Cost. siano adempiute (base legale, interesse pubblico e proporzionalità). Il Tribunale federale ha ritenuto giustificata l'espropriazione temporanea dell'utilizzo di un appartamento nel Canton Ginevra e il conseguente obbligo di affitto di un appartamento sfitto per più di 3 mesi, in periodi in cui vi era un'acuta carenza di alloggi (DTF 119 la 348, consid. 3b). Nel caso trattato dall'Alta Corte, le restrizioni dei diritti fondamentali si sono rese necessarie a causa della carenza acuta di alloggi. Il Tribunale federale ha inoltre ritenuto che una norma contenuta in un regolamento comunale che consente all'autorità di scegliere i locatari per il 15 % degli alloggi di ogni immobile sovvenzionato non è contrario né al diritto federale, né alla garanzia della proprietà, né alla libertà economica, in quanto adottato allo scopo di lottare contro la penuria di alloggi (DTF 131 I 333 consid. 4.1 pag. 340), come pure un diritto di prelazione dei Comuni e dei Cantoni (DTF 142 I 76 consid. 3). Qualora si voglia andare nella direzione di prevedere tale obbligo di affitto, la relativa regolamentazione dovrà rispettare i diritti costituzionali di cui sopra.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene che rispetto alla misura proposta nel presente atto parlamentare siano eventualmente preferibili altre misure come ad esempio un intervento delle autorità cantonali e comunali con incentivi finanziari e pianificatori per invogliare i proprietari di vecchie costruzioni fatiscenti a ristrutturarle.

3.2 Adozione di una legge che vada a tassare, dopo un determinato lasso di tempo, gli immobili destinati ad abitazione che vengono lasciati sfitti

In riferimento alla seconda proposta contemplata nella mozione in oggetto si ritiene innanzitutto opportuno chiarire le modalità legali in essere legate all'imposizione degli immobili.

Modalità di imposizione degli immobili

Per ciò che concerne le persone fisiche, il reddito di immobili appartenenti alla sostanza privata è imponibile in virtù dell'art. 20 della Legge tributaria (LT) per le imposte cantonali e in virtù dell'art 21 della Legge federale sull'imposta federale diretta (LIFD) per le imposte federali dirette, mentre il reddito di immobili appartenenti alla sostanza commerciale è imposto in base all'art. 17 LT per le imposte cantonali ed in base all'art 18 LIFD per le imposte federali dirette.

Per ciò che riguarda le persone giuridiche, il reddito immobiliare appartiene sempre alla sostanza commerciale e viene imposto ai sensi dell'art. 67 LT per le imposte cantonali e ai sensi dell'art. 58 LIFD per le imposte federali dirette.

Qualora l'immobile appartenga alla sostanza commerciale, le pigioni vengono registrate nel conto economico in ossequio al principio di realizzazione, ovvero allorquando il proprietario (persone giuridica o persona fisica) acquista un diritto giuridico fermo e suscettibile di esecuzione nei confronti della controparte (*CdT 80.2015.255*).

Nel caso in cui l'immobile appartenga alla sostanza privata, viene imposto quale reddito da sostanza immobiliare il valore locativo di immobili o di parti di essi che il contribuente ha a disposizione per uso proprio in forza del suo diritto di proprietà o di un usufrutto ottenuto a titolo gratuito (art. 20 cpv.1 LT rispettivamente art. 21 cpv. 1 LIFD). Per adempiere la condizione dell'uso proprio è necessario che il bene immobile sia a disposizione permanente del proprietario, anche qualora il contribuente non utilizzi del tutto l'immobile in questione (*CdT 80.2016.125*). Tuttavia, se l'abitazione rimane vuota e non viene occupata a causa di circostanze esterne, quindi indipendenti dalla volontà del contribuente – ad esempio se il proprietario non ha trovato un locatario o se malgrado la messa in vendita dell'immobile il proprietario non ha individuato un acquirente nonostante gli sforzi compiuti – il valore locativo non dev'essere colpito dall'imposta (*CdT 80.2017.219*). Il valore locativo, tenuto conto della promozione dell'accesso alla proprietà e della previdenza personale, è stabilito al 60%-70% del valore di mercato delle pigioni. Tale agevolazione non è tuttavia ammessa per gli immobili utilizzati prevalentemente a scopo di vacanza, i quali vengono imposti al 100%.

Modalità di imposizione degli immobili sfitti

Qualora l'immobile appartenga alla sostanza commerciale, i locali che non vengono dati in affitto, in ossequio al principio della realizzazione, non soggiacciono a imposizione poiché non producono nessun reddito. Se una persona giuridica o una persona fisica i cui fondi appartengono alla sostanza commerciale non loca i propri immobili, non è giustificato imporle un reddito, in quanto in base ai principi che regolano la tenuta della contabilità nessun ricavo può essere iscritto nel conto economico della società o della persona fisica.

Nel caso in cui l'immobile appartenga alla sostanza privata viene imposto il valore locativo, in misura ridotta se trattasi di abitazione primaria (60%-70% del valore di mercato), mentre viene imposto al valore pieno per le residenze secondarie e le case di vacanza. Gli immobili (ad esempio appartamenti) che la persona fisica non è riuscita a locare vengono imposti al loro valore pieno qualora quest'ultima non riesca a dimostrare di avere intrapreso seri sforzi volti a locare o a vendere l'immobile. Tuttavia se l'oggetto resta vuoto nonostante i necessari sforzi compiuti, non è possibile imporre il valore locativo.

Per quanto attiene alla proposta di adottare una legge che tassi – dopo un determinato lasso di tempo – gli immobili abitativi sfitti, si rileva che l'eventuale introduzione di una norma volta a colpire gli immobili sfitti sarebbe contraria ai principi che reggono la contabilità sanciti nel Codice delle obbligazioni (CO) nonché alla Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID), in quanto la summenzionata legge quadro federale prevede esaustivamente i proventi che possono essere oggetto di imposizione nelle legislazioni tributarie cantonali.

3.3 Conclusioni

Tenuto conto di quanto sopra esposto, in particolare per le criticità di ordine giuridico rilevate, lo scrivente Consiglio di Stato propone di respingere le proposte formulate dalla mozione.

In sintesi lo scrivente Consiglio di Stato, in ragione di quanto espresso nel presente rapporto, invita il Parlamento a respingere i contenuti delle tre mozioni in oggetto (n. 794, 1347 e 1353).

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Norman Gobbi
Il Cancelliere, Arnoldo Coduri

MOZIONE

Per il varo di una legge cantonale sulla trasformazione e sulla ristrutturazione degli alloggi (misure a favore degli inquilini e dell'impiego)

del 24 gennaio 2011

Con la presente mozione chiediamo al Consiglio di Stato di presentare al Parlamento una legge cantonale sulla trasformazione e sulla ristrutturazione degli alloggi analoga a quella adottata già da una quindicina di anni da parte del Canton Ginevra allo scopo di preservare i quartieri con alloggi a prezzi accessibili, di proteggere le condizioni di vita degli inquilini con redditi medio-bassi e di favorire il rinnovo degli alloggi per creare impieghi, con particolare attenzione alle imprese artigianali e in imprese sociali radicate nel nostro territorio.

Chiediamo in particolare che la legge cantonale preveda le seguenti misure:

- misure per incoraggiare la manutenzione regolare e il rinnovo degli immobili abitativi (con consulenze, sussidi, bonus e deroghe per favorire il loro mantenimento a prezzi accessibili), in modo da sviluppare un parco alloggi con uno standing e con affitti conformi a quelli della maggioranza della popolazione (che ha redditi medio-bassi) e in modo da salvaguardare il patrimonio architettonico di qualità, come pure di sviluppare le competenze professionali e gli impieghi legati al rinnovo del parco immobiliare. Chiediamo che tale intervento pubblico si estenda anche agli oggetti a prezzi accessibili, che sono affittati da piccole imprese, esercizi pubblici, commerci, imprese sociali, ecc.;
- misure normative come ad es. il controllo degli affitti e dei prezzi di vendita dopo il rinnovo degli appartamenti a pigione moderata e degli oggetti a prezzi accessibili affittati da piccole imprese, esercizi pubblici, commerci, imprese sociali, ecc.

Limitatamente alle zone critiche e ai momenti di tensione del mercato immobiliare, chiediamo inoltre che la legge preveda la facoltà per il Governo di:

- a) limitare le demolizioni, le trasformazioni e il cambiamento di destinazione degli alloggi e degli oggetti affittati da piccole imprese, esercizi pubblici, commerci, imprese sociali;
- b) sostenerne la manutenzione e il rinnovo in modo da mantenerne le caratteristiche;
- c) restringerne l'alienazione;
- d) regolare l'uso temporaneo di oggetti lasciati vuoti senza motivo.

Per il Gruppo socialista:

Raoul Ghisletta

Bertoli - Canevascini - Carobbio - Cavalli -

Corti - Kandemir Bordoli - Lepori - Marcozzi -

Mariolini - Orelli Vassere - Pestoni

MOZIONE

Per l'attuazione degli incentivi finanziari per i Comuni e gli enti attivi nella politica dell'alloggio a prezzi accessibili, conformemente alla decisione del Parlamento del 2011 e alle conclusioni del Piano cantonale dell'alloggio del 2015

del 21 gennaio 2019

Come si legge nella scheda del sito del DSS/Divisione dell'azione sociale e delle famiglie, il Piano cantonale dell'alloggio, è scandalosamente fermo da oltre tre anni, dopo che è terminata la consultazione dei Comuni il 20 giugno 2015.

Il mandato di allestire e attuare il Piano cantonale dell'alloggio nasce dal Parlamento e il Consiglio di Stato non può sottrarsi: infatti il 14 marzo 2011 il Gran Consiglio approvò il rapporto della Commissione della gestione e delle finanze relativo al messaggio n. 6368 del Consiglio di Stato dell'8 giugno 2010, che rispondeva sia alla mozione del 20 aprile 2009 presentata dal granconsigliere Raoul Ghisletta "Studio sull'utilizzo di capitale in esubero della Banca dello Stato allo scopo di promuovere l'offerta di oggetti a pigione moderata in Ticino", sia alla petizione del 5 novembre 2009 presentata dall'Associazione svizzera inquilini e denominata "Parco alloggi a pigione moderata".

Citiamo la conclusione del rapporto n. 6368R della Commissione della gestione e delle finanze del 1° febbraio 2011:

*«Visti i dati presentati dagli uffici cantonali, sentiti gli attori attivi nella promozione di alloggi a pigione moderata, considerata la situazione attuale e futura dell'offerta del mercato dell'alloggio ticinese, **la mozione e la petizione sono parzialmente accolte**. Si dà incarico al Governo di elaborare entro fine 2011 un piano cantonale a sostegno dell'alloggio a pigione moderata, che contempli le varianti di un maggiore impegno cantonale in ATISA, un credito-quadro per aiuti a sostegno delle famiglie con figli e per anziani autosufficienti nella politica attiva a sostegno delle pigioni moderata, sottoforma di aiuti diretti ai beneficiari LAPS e AVS/AI.*

Per la Commissione gestione e finanze:

Norman Gobbi, relatore

Bacchetta-Cattori - Beltraminelli - Bertoli - Bignasca A. - Bobbià - Brivio - Celio - Chiesa - Foletti - Ghisletta R. - Jelmini - Lurati - Merlini - Regazzi - Vitta»

Il rapporto della Commissione della gestione e delle finanze del 1° febbraio 2011 è stato firmato da quattro dei cinque Consiglieri di Stato attuali!

Ora, in un decennio di discussioni politiche, l'unico topolino partorito in Ticino, oltre all'elaborazione del Piano cantonale dell'alloggio (2015), sarà il Centro cantonale di competenza, secondo quanto annunciato dal Consigliere di Stato Paolo Beltraminelli nel dibattito sul Preventivo 2019 del Cantone: **manca invece ancora l'essenziale, ossia il credito quadro cantonale per gli stanziamenti finanziari, che sono indispensabili per mantenere e creare sufficienti abitazioni a prezzi accessibili per i ceti medi e bassi della popolazione.**

Citiamo le conclusioni del Piano cantonale dell'alloggio del marzo 2015:

«In questo senso, con il presente Piano cantonale dell'alloggio è possibile raggiungere i seguenti obiettivi:

- monitorare il mercato dell'alloggio;*
- rinnovare il parco alloggi esistenti senza incrementare gli affitti in modo eccessivo;*
- ridurre l'influsso del costo dei terreni quale fattore di determinazione degli affitti;*
- incrementare il parco di alloggi di utilità pubblica (o collettiva);*
- favorire l'economia di scala per alloggi di nuova costruzione;*
- orientare l'insediamento di alloggi di utilità pubblica in luoghi strategici (entro il primo anello di periferia) e ben allacciati alla rete dei trasporti pubblici;*
- investire in alloggi di utilità pubblica quale tassello di ottimizzazione e riduzione degli investimenti pubblici complessivi (in particolare, nei settori della mobilità e della socialità).*

I prossimi passi potranno vedere la nascita di un Centro cantonale di competenza e lo stanziamento dei crediti quadro, cantonale e comunali, necessari a far partire le azioni pubbliche a sostegno del mantenimento e di realizzazione di nuovi alloggi a pigione sostenibile esistenti.

Il Piano è infine conforme ai dettami dell'art. 27 della Legge cantonale sull'alloggio in quanto:

- *coordina gli interventi del Cantone nel settore dell'alloggio sussidiato e dell'accesso alla proprietà;*
- *promuove un'adeguata attività di informazione;*
- *è coordinato con il piano direttore cantonale;*
- *indica la necessità di nuovi alloggi, di risanamento degli esistenti e dell'acquisto di aree da parte dei Comuni da destinare alla costruzione di abitazioni;*
- *specifica la distribuzione e la priorità degli interventi nelle singole regioni; stabilisce l'ammontare annuo delle spese per l'applicazione della legge».*

In conclusione la presente mozione:

- **coerentemente con il citato rapporto della Commissione della gestione e delle finanze e la decisione del Parlamento di approvarlo il 14 marzo 2011,**
- **coerentemente con le sopracitate conclusioni del Piano cantonale dell'alloggio del marzo 2015,**

chiede al Consiglio di Stato di presentare al più presto un messaggio per un credito quadro cantonale, che dovrà sostenere finanziariamente i Comuni e le Organizzazioni di utilità pubblica riconosciute ai sensi dell'art. 4, cpv. 2 e 3 della Legge federale sulla promozione dell'alloggio (LPrA) del 21.03.2013, che si attiveranno con iniziative concrete volte a mantenere e ad accrescere il numero di alloggi a prezzi accessibili per i ceti medi e bassi della popolazione.

Per il Gruppo PS:

Raoul Ghisletta

Bang - Corti - Durisch - La Mantia

Lepori - Pugno Ghirlanda

MOZIONE

Per una politica dell'alloggio incisiva e per contrastare lo sfitto

del 18 febbraio 2019

Si calcola che al 1° giugno 2018 in Svizzera poco meno del 2% del patrimonio abitativo fosse vuoto. Stiamo parlando di oltre 70'000 abitazioni su scala nazionale. E rispetto al 2017, stando all'Ufficio federale di statistica, l'incremento di alloggi vacanti è aumentato di ben il 13%.

Questa percentuale arriva al 2.08% nel Canton Ticino con 4'826 appartamenti vuoti: una situazione in costante crescita da qualche anno e dovuta anche agli investimenti in ambito immobiliare da parte delle casse pensioni con fini in gran parte speculativi e che danneggiano peraltro anche i piccoli proprietari fondiari.

Essendo il parco immobili di molte regioni ticinesi piuttosto datato, possiamo prevedere che la ristrutturazione di molti stabili comporterà nel breve periodo un aumento considerevole delle pigioni con una allarmante prospettiva di perdere molti alloggi popolari.

Occorre a questo punto un intervento decisivo delle autorità per evitare anche il sopraggiungere di una bolla edilizia.

Con la presente mozione si invita quindi il Consiglio di Stato a prevedere:

- l'istituzione di un obbligo di affitto a pigione moderata degli appartamenti sfitti per più di 12 mesi; oppure, in alternativa:
- l'adozione di una legge che vada a tassare, dopo un determinato lasso di tempo, gli immobili destinati ad abitazione che vengono lasciati sfitti.

Massimiliano Ay