

Messaggio

numero	data	Dipartimento
4721	11 febbraio 1998	OPERE SOCIALI
Concerne		

Stanziamiento di un credito quadro di fr. 25'000'000.-- per l'attuazione della Legge sull'abitazione del 22 ottobre 1985 per il periodo triennale 1998-2000

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

con il presente messaggio ci pregiamo sottoporre al vostro esame la richiesta di un nuovo credito quadro per l'attuazione della Legge sull'abitazione per gli anni 1998-2000.

Questa richiesta scaturisce dalla decisione del Consiglio nazionale in favore di un nuovo credito quadro. Questa decisione è stata adottata lo scorso 3 dicembre 1997, dopo analoga decisione del Consiglio degli Stati (capitolo I). Le modalità di utilizzo del credito tengono conto della diagnosi della situazione attuale del mercato dell'alloggio e delle sue prospettive (capitolo II).

Il nuovo credito quadro è commisurato all'entità limitata del contingente di alloggi assegnato dalla Confederazione al Ticino. Poiché la sua spesa è diluita su 19 anni, tenuto conto dei tempi tecnici per erogare ai beneficiari i nuovi sussidi, la spesa per i prossimi 3 anni sarà molto modesta (capitolo III).

I. NUOVO CREDITO QUADRO FEDERALE PER GLI ANNI 1998-2000

A livello federale, a fine 1997 è scaduta la copertura finanziaria per nuove azioni di promovimento della costruzione di alloggi e l'accesso alla proprietà.

Per questo motivo il Consiglio Federale ha chiesto alle Camere un nuovo credito quadro per gli anni 1998-2000, necessario alla promozione di 10'500 alloggi.

Trattasi di un volume di promovimento massicciamente ridotto in rapporto agli anni precedenti.

Questa prudenza è dovuta al fatto che l'attuale politica federale dell'alloggio è in fase di verifica e di ripensamento.

In estrema sintesi, l'esito delle valutazioni a livello federale è stato il seguente¹:

- buon raggiungimento degli obiettivi sociali per le abitazioni in locazione;
- risultati modesti e distorsioni nell'ambito dell'accesso alla proprietà;
- risultati dubbi e, comunque, non pertinenti, in ambito congiunturale e di impatto economico generale;
- pericoli nel modello "riduzioni di base" in situazioni di disinflazione e di ristagno dei redditi.

Nel suo Messaggio concernente la concessione di crediti quadro per il promovimento della costruzione di abitazioni e dell'accesso alla proprietà, del 19 febbraio 1997, il Consiglio federale giustifica la modestia del credito richiesto alle Camere e la brevità del periodo considerato per il suo impegno (3 anni) con gli argomenti seguenti (FF, 1997, volume II, pagina 640).

"Entro la fine del secolo:

- *bisogna aspettarsi che il previsto miglioramento della situazione economica permetta di presentare dati più precisi concernenti lo stato futuro del mercato dell'abitazione e degli immobili, nonché l'opportunità di mantenere modelli di finanziamento dinamici,*
- *dovrebbero essere disponibili nuove conoscenze per quanto concerne l'introduzione della nuova perequazione finanziaria e*
- *con l'aiuto delle perizie in corso e di ulteriori delucidazioni potranno essere chiarite questioni fondamentali, esaminati modelli alternativi di promovimento e in generale si disporrà delle basi decisionali per l'impegno dei pubblici poteri in materia di politica dell'abitazione nel prossimo millennio".*

Le Camere Federali hanno approvato il nuovo credito quadro a larghissima maggioranza.

¹ Vedi: Rapporto della Commissione della gestione del Consiglio nazionale del 29 marzo 1997; Efficacia della Legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla proprietà (LCAP): Rapporto dell'Organo parlamentare di controllo dell'amministrazione a destinazione della sezione "Economia" della Commissione della gestione del Consiglio Nazionale, del 9 febbraio 1996; Efficacia politico-congiunturale della Legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla proprietà e i suoi effetti sull'insieme dell'economia (LCAP): Rapporto dell'Organo parlamentare di controllo dell'amministrazione a destinazione della sezione "Economia" della Commissione della gestione del Consiglio Nazionale, del 2 dicembre 1996.

II. MERCATO CANTONALE DELL'ALLOGGIO: SITUAZIONE E PROSPETTIVE

Dalla documentazione esistente si possono trarre indicazioni sufficienti per operare in modo appropriato le scelte per il prossimo triennio, anche in assenza di un vero e proprio aggiornamento del Piano cantonale dell'alloggio sussidiato, il cui orizzonte temporale ricopriva gli anni 1993-1996.

2.1 Previsione del fabbisogno di alloggi fino al 2000

Nel 1995, l'Ufficio Wüest & Partner, in collaborazione con l'Ufficio cantonale di statistica (USTAT) ha stimato il fabbisogno di alloggi primari per il periodo 1995-2000².

Sulla base dei tre scenari demografici tracciati dall'USTAT, la domanda annua di alloggi primari è stata valutata come segue:

	1998	1999	2000
• scenario "espansione"	2'265	2'275	2'160
• scenario "necessità moderata"	1'890	1'895	1'700
• scenario "ristagno"	1'280	1'150	1'005

Il rapporto citato metteva già in evidenza, nel 1995, che la domanda di alloggi era in forte calo sin dall'inizio degli anni '90, mentre aumentavano sensibilmente gli alloggi vuoti. Esso ricordava che le variabili che rivestono un'importanza decisiva nel determinare la domanda di alloggi sono due: il reddito e lo sviluppo demografico.

Le semplici indicazioni che seguono, sul reddito e sulla demografia, suggeriscono quindi che l'evoluzione a medio termine (1998-2000) si avvicinerà più probabilmente allo scenario di "ristagno" che non agli altri due.

Ne consegue che il fabbisogno di nuovi alloggi dovrebbe essere molto modesto, tenuto conto anche dell'importante effettivo attuale di alloggi vuoti (vedi punto 2.7).

2.2 Reddito cantonale³

- Il livello reale del reddito cantonale pro-capite è, nel 1996, del 2,4% inferiore a quello del 1990.
- Il reddito cantonale reale è aumentato, dal 1990 al 1996, del 3,9% (tasso annuo di crescita dello 0,6%).
- Secondo le stime e le previsioni IRE (basate su previsioni BAK per l'insieme della Svizzera, del luglio 1997), il tasso di crescita reale del reddito cantonale evolverà come segue: 0,6% nel 1997; 1,6% nel 1998; 2,2% nel 1999; 2,4% nel 2000. In tutto: 7,0% nel quadriennio 1996-2000, pari ad un tasso di crescita annuo medio dell'1,7%.

² Wüest & Partner/Ufficio di statistica del Canton Ticino, Previsione di alloggi primari 1995-2000, Rapporto finale (versione italiana), Bellinzona, 7 agosto 1995.

³ Vedi: Congiuntura ticinese-Rapporto annuo 1996-1997 e previsioni IRE autunno 1997.

Se la popolazione ristagnasse, questo incremento si tradurrebbe in un aumento del reddito pro-capite, non tale comunque, da generare un rilancio particolare della domanda di alloggi.

2.3 Demografia⁴

- Variazione della popolazione 1991-1996: +18'000 (+ 6,3%)
- Variazione pop. 1995-1996: -369 (- 0,1%)
- La causa dell'aumento prima e della flessione poi risiede essenzialmente nel flusso di nuovi immigrati dall'estero in seguito a:
 - trasformazioni da stagionali in residenti (ora quasi esaurite);
 - ricongiungimento familiare con gli ex-stagionali (ora quasi esaurito).
- Il saldo migratorio è passato da 3'000 unità nel 1991 a -719 nel 1996 (saldo internazionale: da 2'250 a -950; saldo intercantonale: da 750 a 200).
- Tutte le regioni sono interessate al ristagno demografico.

Questa situazione di ristagno è verosimilmente destinata a perdurare nei prossimi anni.

2.4 Costruzione di alloggi⁵

- Nel 1996, per la prima volta dopo il 1984, l'aumento netto totale di abitazioni è sceso sotto le 2'000 unità (da circa 3'000 del 1990 a 1'770 nel 1996).
- Abitazioni in edifici plurifamiliari (il più delle volte, 2 appartamenti per edificio): aumento netto di 1'155 unità nel 1996, 1'606 nel 1995, 1'956 nel 1990. La riduzione dell'aumento annuo è del 41% nel 1996 rispetto al 1990.
- Gli alloggi monofamiliari hanno conosciuto un aumento netto di 611 unità nel 1996, contro 600 unità nel 1995 e 856 nel 1990. La riduzione dell'aumento annuo è del 29% nel 1996 rispetto al 1990.
- A fine 1996 erano in costruzione 2'300 abitazioni (di cui 73% in edifici plurifamiliari).
- Nel 1996, 439 abitazioni monofamiliari sono state ottenute con nuove costruzioni e 263 con trasformazioni.
- Nel 1996, 900 abitazioni in edifici plurifamiliari sono state ottenute con nuove costruzioni e 370 con trasformazioni.

In prospettiva, si osserva dunque un maggior peso delle case monofamiliari rispetto agli edifici plurifamiliari: poiché, in generale, le case monofamiliari sono acquisite in proprietà dai loro occupanti, ciò starebbe a indicare una maggiore propensione all'accesso alla proprietà.

⁴ Vedi: Informazioni statistiche, agosto 1997.

⁵ Vedi: Informazioni statistiche, agosto 1997.

2.5 Andamento degli investimenti edilizi⁶

A titolo di complemento dei dati riportati al punto precedente, si riprendono anche i dati sull'evoluzione del valore dei lavori eseguiti (investimenti edili in tutto e investimenti in abitazioni).

- Valore dell'investimento totale nel 1996 rispetto al 1995: -9,5%.
- Idem per i soli investimenti in alloggi: -20,1%
(nuove costruzioni: -22,9%; trasformazioni: -19,5%; case monofamiliari: -7,9%; edifici plurifamiliari: -28,1%).

Rispetto al crollo generale degli investimenti evidenziato da queste variazioni, quelli in case monofamiliari sembrano tenere meglio, confermando il dato già osservato nella statistica delle abitazioni costruite.

2.6 Andamento delle pigioni⁷

- La pigione media (senza spese accessorie, che rappresentano circa il 10% della pigione lorda) era, nel 1996, di fr. 915.-- mensili in Ticino, pari all'88% della pigione media svizzera (fr. 1'036.--).
- L'aumento della pigione è conosciuto solo come media su un certo periodo. Dal 1990 al 1996, in Ticino è stato del 24,0%, in Svizzera del 26,3%. Non è noto l'andamento all'interno del periodo.
- In Ticino, gli affitti medi per dimensione dell'appartamento sono i seguenti: per 1 locale, fr. 543.--; per 2 locali, fr. 710.--; per 3 locali, fr. 876.--; per 4 locali, fr. 1'074.--; per 5 locali, fr. 1'233.--; per 6 o più locali, fr. 1'699.--.
- L'età dell'abitazione incide molto sul livello dell'affitto. In media svizzera, le abitazioni di più di 30 anni sono di un terzo circa più vantaggiose di quelle costruite negli ultimi 5 anni. Per un appartamento di 3 locali costruito 31 o più anni fa, la pigione media è di fr. 835.--; per uno costruito negli ultimi 5 anni, fr. 1'342.--.
- Anche l'equipaggiamento conta molto nel differenziare gli affitti. Sempre in media svizzera, un appartamento di 3 locali con equipaggiamento "semplice" ha una pigione di fr. 842.--; con equipaggiamento "normale", fr. 1'038.--; con equipaggiamento "lussuoso", fr. 1'608.--.

Questi dati illustrano la rigidità degli affitti il cui livello medio non retrocede, anzi, aumenta anche in presenza di un importante allentamento della tensione sul mercato dell'alloggio. Una ragione evidente è che la sostituzione di abitazioni obsolete, che vengono demolite, con abitazioni di nuova costruzione eleva il valore del patrimonio edilizio e il livello delle pigioni che lo remunera. Anche il rinnovo - se effettuato trascurando criteri di economicità e in assenza di sussidi - eleva sensibilmente il livello delle pigioni. Di ciò si terrà conto nel proporre la destinazione del credito richiesto.

⁶ Vedi: Informazioni statistiche, giugno 1997.

⁷ Vedi: Comunicato stampa UST, Berna, ottobre 1997, N. 089/97.

2.7 Abitazioni vuote⁸

- La situazione al 1° giugno 1997 era la seguente:

	3'693	abitazioni vuote (303'000 m ²)
di cui	3'278	abitazioni in affitto
	308	in vendita
	107	sia in affitto che in vendita
	40%	vuote da più di un anno
- Sono vuote:
 - il 2,1% delle abitazioni totali;
 - il 10,3% delle abitazioni costruite negli ultimi due anni e mezzo;
 - il 4,5% delle abitazioni in affitto.
- Quanto alle abitazioni sussidiate, le sfitte erano 298 (6,0%), di cui 164 in soli tre Comuni. Alcune - quelle di Camorino - sono molto recenti e la loro offerta in affitto è dunque appena iniziata.
- Rispetto al 1996 i vuoti sono aumentati del 7,7%.
- Diminuiscono i vuoti per le abitazioni di 5 e più locali (il tasso di vuoti è dello 0,6%).
- Anche per gli appartamenti di 4 locali il tasso di vuoti è inferiore alla media cantonale (1,6% contro 2,1%).
- Il tasso di abitazioni vuote per regioni varia molto. Va dallo 0,2% nella "montagna" (dove si trovano soprattutto abitazioni in proprietà) al 3,5% del "centro"; dall'1,3% nell'agglomerato di Locarno al 5,0% in quello di Chiasso-Mendrisio.
- Affitto medio mensile delle abitazioni vuote: fr. 1'009.--. E' sceso rispetto al 1996, ma resta superiore del 10,3% all'affitto medio generale.

I dati che precedono indicano che lo stock di abitazioni vuote rappresenta un'importante riserva di alloggi per soddisfare buona parte del fabbisogno dei prossimi anni. Non sembra dunque opportuno stimolare la produzione di alloggi nuovi, che procederà secondo un ritmo modesto determinato dagli investitori che operano nel settore immobiliare (compresi coloro che scelgono di investire per produrre una nuova abitazione che occuperanno personalmente). I dati segnalano pure che l'eccedenza di offerta - globalmente importante, anche per le abitazioni sussidiate - non si manifesta nel segmento dei grandi appartamenti e nelle regioni di montagna, dove è più usuale che l'offerta e la domanda coincidano (costruzione in proprietà). L'eccedenza di abitazioni sussidiate, rispetto alla domanda, riguarda essenzialmente un paio di Comuni del Mendrisiotto, zona particolarmente colpita dal fenomeno delle abitazioni sfitte.

Ricordiamo, per concludere, che al 31 dicembre 1997 risultano sussidiati 4'846 alloggi, pari al 2,69% del parco generale di alloggi del Cantone (dettaglio per gruppi di comuni PCAS: vedi allegato n. 1).

⁸ Vedi: Informazioni statistiche, settembre 1997.

III. NUOVO CREDITO QUADRO CANTONALE 1998-2000

3.1 Impiego del credito quadro 1993-1996, prorogato per il 1997

Con l'adesione alla proposta del Messaggio n. 3994 del 15 settembre 1992, il Gran Consiglio ha stanziato un credito quadro di fr. 150'000'000.- per assicurare i sussidi alla promozione di alloggi degli anni 1993-1996.

Facendo sua anche la proposta del Messaggio n. 4042 del 9 dicembre 1992, il Gran Consiglio ha poi stanziato un supplemento di fr. 25'000'000.- al credito quadro. Lo scopo era di poter far fronte alla modifica della Legge sull'abitazione (proposta con il Messaggio n. 4028 del 24 novembre 1992) che consisteva nel passaggio da un sistema di sussidiamento decennale, ad un sistema calibrato su 19 anni, così da attenuare gli aumenti di pigione dovuti alla cessazione quasi contemporanea dell'aiuto federale e di quello cantonale. La Legge sull'abitazione è poi stata modificata ancora nel 1996 per prolungare da 10 a 15 anni il sussidiamento di alloggi locativi costruiti prima del 1993 e non toccati dalla modifica legislativa del 1992. Questa seconda modifica è stata decisa dal Gran Consiglio con l'adesione al Messaggio n. 4452 del 13 novembre 1995. Non è stato necessario alcun credito supplementare: erano sufficienti i residui dei crediti precedenti. Infine, per il 1997 il Gran Consiglio ha aderito alla proposta del Messaggio n. 4625/2 del 21 marzo 1997 e ha autorizzato l'utilizzazione del residuo del credito quadro 1993-1996 per nuove azioni di sussidio da effettuare nel 1997.

L'utilizzo del credito quadro 1993-1996 è stato il seguente:

anno	alloggi locativi	alloggi in proprietà	totale
1993	460	161	621
1994	710	187	897
1995	433	159	592
1996	282	193	475
1997	<u>138</u>	<u>106</u>	<u>244</u>
<u>2'023</u>	<u>806</u>	<u>2'829</u>	

Come si nota, anche le azioni promozionali (promesse di sussidi) hanno conosciuto una forte riduzione, conformemente alla tendenza generale che si è manifestata nel mercato dell'alloggio.

I 2829 alloggi realizzati in 5 anni rappresentano il 90,7% dei 3'120 alloggi previsti dal Messaggio a sostegno della richiesta del credito quadro (si prevedevano 2'550 alloggi locativi e 570 in proprietà).

E' significativa anche la maggior quota di azioni mirate a favorire l'accesso alla proprietà (28.5% delle promozioni totali del quinquennio, ma 43.4% di quelle del 1997).

Dal profilo degli stanziamenti finanziari, il credito quadro complessivo di fr. 175 mio è stato impegnato solo parzialmente: alla fine del 1997 rimane una somma non impegnata di fr. 25 mio. La richiesta di un nuovo credito quadro equivale quindi alla domanda di autorizzazione di poter impiegare il residuo dei precedenti crediti per un nuovo programma triennale di promozione dell'abitazione sussidiata e dell'accesso alla proprietà.

3.2 Scelte operative per il credito quadro 1998-2000

Le possibilità di intervento previste dalla Legge federale e cantonale sono le seguenti:

- per le abitazioni locative
 1. costruzione
 2. rinnovo
 3. acquisto (solo per enti pubblici e organizzazioni di pubblica utilità) di abitazioni da mettere in locazione a pigione sussidiata;
- per l'accesso alla proprietà
 4. costruzione
 5. rinnovo
 6. acquisto.

Per le ragioni esposte al capitolo II, il Consiglio di Stato opta per un programma limitato alle misure 2), 3), 5) e 6), escludendo dunque la produzione di nuove abitazioni, vista la disponibilità di abitazioni vuote da locare e/o da acquistare in proprietà.

Il Consiglio di Stato reputa però opportuno derogare a questa impostazione nei casi di costruzione di un'abitazione propria su un terreno già acquistato da un Comune con il sussidio della Legge: e ciò per non vanificare le precedenti misure già attuate e penalizzare i Comuni che hanno costituito delle riserve di terreno per promuovere l'abitazione primaria.

In definitiva, il credito quadro verrà impegnato per gli interventi seguenti:

alloggi locativi

- sostegno dell'acquisto a fini locativi di appartamenti già costruiti, da parte di enti pubblici e imprenditori di utilità pubblica;
- rinnovo di alloggi locativi;

alloggi in proprietà

- acquisto di abitazioni esistenti (case unifamiliari o a schiera e alloggi in P.P.P.);
- costruzione di una nuova abitazione solo su terreni già acquistati dal Comune con il sussidio della legge;
- rinnovo di alloggi in proprietà.

3.3 Contingente per l'intervento federale nel Cantone Ticino

Il programma triennale della Confederazione riguarda, in tutto, 10'500 alloggi.

Per l'applicazione della Legge in Ticino, la Confederazione ha provvisoriamente assegnato al Cantone i quantitativi seguenti:

- 190 unità per alloggi in proprietà;
- 270 unità per alloggi locativi, di cui 120 unità per costruzione o acquisto e 150 unità (stima), per rinnovo.

In tutto, quindi, 460 unità da assegnare in 3 anni: 153 unità all'anno in media. Si tratta, come si vede, di un programma modestissimo, comunque sicuramente apprezzato - come è stato il caso in passato - da chi ne potrà beneficiare.

3.4 Fabbisogno finanziario 1998-2000

Tenuto conto del costo medio degli alloggi, desunto dalla richieste di sussidio del 1997, il fabbisogno finanziario per 460 alloggi è di fr. 25'000'000.-

I parametri di calcolo che conducono a questo risultato sono i seguenti:

- Alloggi locativi
 - quota del sussidio (su 19 anni) per costruzione o acquisto: 13.8% dell'investimento;
 - valore medio di un alloggio locativo (costruzione o acquisto): fr. 320'000.-;
 - quota del sussidio (su 19 anni) per operazione di rinnovo: 18.8% dell'investimento che conferisce plusvalore (esclusi i lavori di manutenzione) e del valore prima del rinnovo (stimato capitalizzando la pigione prima del rinnovo);
 - valore medio di un'operazione di rinnovo di alloggi locativi: fr. 220'000.-.
- Alloggi in proprietà
 - quota per costruzione-acquisto: 13.8%;
 - valore medio (case monofamiliari e appartamenti in proprietà per piani): fr. 480'000.-;
 - quota per il rinnovo: 18.8% dell'investimento che conferisce plusvalore e dell'eventuale ipoteca che grava sull'oggetto da rinnovare.
- Stima del fabbisogno
Tenuto conto delle scelte operative e del contingente assegnato al Ticino (vedi sopra), si può valutare il fabbisogno come segue:
 - per acquisto di alloggi locativi (120 unità):
13.8% di 120 x fr. 320'000.- = fr. 5'299'200.-
 - per rinnovo di alloggi locativi (150 unità):
18.8% di 150 x fr. 220'000.- = fr. 6'204'000.-.

Per l'accesso alla proprietà, il contingente federale di 190 unità (in 3 anni) assegnato al Ticino non è suddiviso per tipo di operazione (costruzione o acquisto-rinnovo). Si stima quindi il fabbisogno per i sussidi utilizzando i parametri indicati più sopra per costruzioni o acquisto (in genere, il valore di computo per un rinnovo è inferiore, ma la quota di sussidio è superiore). Si calcola quindi, per 189 unità, il fabbisogno seguente:
13.8% di 190 x fr. 480'000.- = fr. 12'585'600.-.

Il credito quadro - da impegnare dal 1998 al 2000 e da utilizzare sull'arco dei successivi 19 anni - ammonta in tutto a fr. 24'088'800.-, che si propone di arrotondare a 25 mio di franchi.

3.5 Proiezione degli impegni e pagamenti per la Legge sull'abitazione

- Proiezione dei pagamenti per impegni assunti entro il 1997

La proiezione dei pagamenti per impegni già assunti è la seguente (mio fr.)⁹:

<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>Totale (mio fr.)</u>
21.35	20.56	18.43	16.93	14.79	13.12	<u>105.18</u>

- Proiezione dei pagamenti conseguenti ai nuovi impegni del credito quadro 1998-2000

Considerato che il sussidiamento di un alloggio è previsto sull'arco di 19 anni, la proiezione dei pagamenti per i prossimi anni è la seguente (mio fr.)¹⁰:

<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>Totale (mio fr.)</u>
—	0.17	0.52	0.87	1.05	1.05	<u>3.66</u>

- Proiezione dei pagamenti totali

Tenuto conto degli impegni già assunti e di quelli previsti, i pagamenti totali per i prossimi anni ammonteranno quindi a (mio fr.):

<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>Totale (mio fr.)</u>
21.35	20.73	18.95	17.80	15.84	14.17	<u>108.84</u>

L'evoluzione dei pagamenti totali fino al 2020 è illustrato graficamente nell'allegato n. 4.

- Conseguenze sul personale

Il nuovo programma triennale di promozione dell'alloggio non determina aumento di personale.

IV. RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

- Nel "Rapporto al Gran Consiglio sulle linee direttive e sul piano finanziario 1996-1999", dell'ottobre 1995, alle pagine 11-12 si legge:

"Va pure garantita un'adeguata offerta di alloggi a pigione moderata. Se occorrerà migliorare l'offerta rispetto a quella attuale ciò dovrà avvenire soprattutto tramite il mantenimento e il rinnovo del parco alloggi esistente e solo quale ultima ratio la costruzione di nuovi alloggi. Questa offerta deve tenere conto dei fabbisogni delle diverse regioni".

⁹ Si veda l'allegato n. 2 per i dettagli delle proiezioni fino al 2018.

¹⁰ Si veda l'allegato n. 3 per i dettagli delle proiezioni fino al 2020.

Con questo Messaggio, incentrato sull'utilizzo ai fini della legge sull'abitazione delle costruzioni già esistenti, il Consiglio di Stato ritiene di operare coerentemente con le sue linee direttive.

- Nel "Rapporto al Gran Consiglio sul primo aggiornamento delle linee direttive e del piano finanziario 1996-1999", dell'ottobre 1996, si legge al punto 36.4 dell'allegato n. 2:

"Abitazioni economiche"

Il credito quadro previsto dalla Legge sull'alloggio del 1985 scade alla fine del 1996; nel PF non si è tenuto conto di nuovi impegni derivanti da un eventuale nuovo credito-quadro oltre il 1997."

- Nel "Rapporto al Gran Consiglio sul secondo aggiornamento delle linee direttive e del piano finanziario 1996-1999", del novembre 1997, si legge al punto 36.4 dell'allegato n. 2:

"Abitazioni"

Dalla verifica periodica degli aventi diritto al sussidio sulla base della tassazione 1995-96 risulta che circa il 10% dei beneficiari non adempie più i requisiti, per cui il contributo viene sospeso."

Gli importi iscritti alla voce "abitazioni" dei contributi cantonali (gruppo 36) tengono conto degli impegni assunti e delle correzioni intervenute.

Non tengono conto invece degli impegni che verranno assunti tramite il nuovo credito quadro, poiché la decisione delle Camere federali di promuovere o meno un nuovo programma triennale di applicazione della legge sull'abitazione (nuovo credito quadro) è stato in forse fino all'ultimo momento. Non si è dunque potuto prenderla in considerazione per l'aggiornamento delle Linee direttive e del Piano finanziario.

Si sottolinea comunque che, come già indicato, per i due rimanenti anni del Piano finanziario 1996-1999, la variazione di spesa conseguente all'accettazione del nuovo credito quadro si riduce a fr. 170'000, da erogare nel 1999.

Si sottolinea pure che, come indicato al capitolo 3.1, il credito quadro per il periodo 1993-1996, prorogato per il 1997, dell'importo complessivo di fr. 175 mio è stato impegnato solo in ragione di fr. 150 mio.

Il nuovo credito quadro equivale quindi al minor utilizzo del precedente credito accordato dal Gran Consiglio.

V. CONCLUSIONE

La Confederazione considera il credito quadro 1998-2000 un "credito ponte".

In questi tre anni la politica federale dell'alloggio sarà attentamente valutata e ripensata.

In considerazione anche della nuova perequazione finanziaria che dovrebbe assegnare il compito della politica dell'alloggio ai Cantoni, non appena a conoscenza delle decisioni federali questo Consiglio valuterà se e in che direzione occorrerà ridefinire la politica cantonale dell'alloggio.

Per questo periodo transitorio vi invitiamo quindi a dare la vostra adesione al Decreto legislativo per il nuovo credito quadro di fr. 25'000'000.--, importo che corrisponde al minor utilizzo del credito quadro 1993-1996-1997 precedentemente accordato dal Gran Consiglio.

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

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, G. Buffi

p.o. Il Cancelliere, G. Gianella

Allegati: citati

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente lo stanziamento di un credito quadro di fr. 25'000'000.-- per la concessione nel periodo 1998-2000 di sussidi per l'attuazione della Legge sull'abitazione del 22 ottobre 1985

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 11 febbraio 1998 no. 4721 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

E' stanziato un credito quadro di fr. 25'000'000.-- per la concessione nel periodo 1998-2000 di sussidi per l'attuazione della Legge sull'abitazione del 22 ottobre 1985.

Articolo 2

¹ Il Consiglio di Stato è competente per la suddivisione del credito quadro in singoli crediti di impegno, secondo i capitoli II, III, IV e V della legge.

² La spesa è iscritta al conto di gestione corrente del Dipartimento delle opere sociali.

Articolo 3

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum il presente decreto legislativo è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi del Cantone Ticino ed entra in vigore con effetto al 1° gennaio 1998.

**Legge sull'abitazione / alloggi locativi sussidiati
SITUAZIONE AL 31.12.1997**

RIEPILOGO AL 31.12.1997	N. CASI SUSS.		N. ALLOGGI SUSS.		PARCO ALLOGGI 31.12.1996		% SUSS. SU PARCO GEN.		ALL. VUOTI 1.6.1997		% VUOTI SU PARCO GEN.	
	CASI SUSS.	ALLOGGI SUSS.	PARCO ALLOGGI	% SUSS.	ALL. VUOTI	% VUOTI						
G 1 - MONTAGNA	28	185	20'899	0.89%	34	0.16%						
G 2 - TRE VALLI PIANO	34	334	8'557	3.90%	154	1.80%						
G 3 - BELLINZONESE / P. MAGADINO	48	963	20'239	4.76%	439	2.17%						
G 4 - SPONDA DESTRA LM	48	951	32'686	2.91%	491	1.50%						
G 5 - FONDO VALLE MAGGIA	6	34	3'353	1.01%	10	0.30%						
G 6 - GAMBAROGNO	7	71	4'342	1.64%	12	0.28%						
G 7 - LUGANO CENTRO	18	610	29'381	2.08%	1'079	3.67%						
G 8 - LUGANO PERIFERIA	30	706	27'373	2.58%	386	1.41%						
G 9 - BASSO E MEDIO MALTANTONE	1	1	4'149	0.02%	11	0.27%						
G 10 - ALTA CAPRIASCA / VEDEGGIO	7	58	5'174	1.12%	6	0.12%						
G 11 - CHIASSO / MENDRISIO	54	933	23'706	3.94%	1'071	4.52%						
TOTALE	281	4'846	179'859	2.69%	3'693	2.05%						

dicembre 1997

Allegato n. 2

esclusiva di 3 anni dall'anno della promessa

BASE DI CARICO. Il carico massimo ammesso è di 12 x 2 anni.

[illegible]

Credito quadro 1993/98

Credito quadro 1993/96																					
1993	a)	1,44	0,25	0,25	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44	2,88	2,88	2,88	2,88	1,44	1,44	1,44	33,12	
	b)	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,25	0,25	0,25	5,75	
	b)	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,25	0,25	0,25	5,75	
1994	a)	1,21	0,28	0,28	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	2,42	2,42	2,42	2,42	1,21	1,21	1,21	27,83	
	b)	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,52	0,52	0,52	0,52	0,26	0,26	0,26	5,98	
	b)	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,52	0,52	0,52	0,52	0,26	0,26	0,26	5,98	
1995	a)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,46	0,46	0,46	0,46	0,23	0,23	0,23	16,79	
	b)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,46	0,46	0,46	0,46	0,23	0,23	0,23	5,29	
	b)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,46	0,46	0,46	0,46	0,23	0,23	0,23	5,29	
1996	a)	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,55	0,55	0,55	0,55	0,27	0,27	0,27	10,31	
	b)	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,55	0,55	0,55	0,55	0,27	0,27	0,27	6,25	
	b)	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,55	0,55	0,55	0,55	0,27	0,27	0,27	8,25	
1996	PIROL-LA [vedi nota N.B. 2) retro]																			19,82	19,82
1997	a)	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,31	0,31	0,31	0,31	0,15	0,15	0,15	5,22	
	b)	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,31	0,31	0,31	0,31	0,15	0,15	0,15	3,49	
	b)	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,31	0,31	0,31	0,31	0,15	0,15	0,15	3,49	

128.89

• CORREZIONE TENDENZA PAGAMENTI (-10%)

-2.37	-2.28	-2.05	-1.88	-1.64	-1.46	-1.15	-0.96	-0.94	-1.08	-1.15	-1.20	-1.18	-1.01	-0.84	-0.70	-0.59	-0.37	-0.20	-0.08	-0.02	-23.13	-23.13
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------

Legge sull'abitazione - PROIEZIONE PAGAMENTI NUOVO CREDITO QUADRO 1998-2000

Base di calcolo: a) acquisto locativi esistenti + 1 anno
c) locativi rinnovo + 2 anni
b) alloggi in proprietà 1/2 + 1 anno - 1/2 + 2 anni

Anno	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totale parziale	TOTALE mio. Fr.
1998	a)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.15	0.15	0.15	0.15	0.08	0.08	0.08	0.08				1.80	
	c)		0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.19	0.19	0.19	0.19	0.09	0.09	0.09	0.09			2.11	
	b)	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.18	0.18	0.18	0.18	0.09	0.09	0.09	0.09			2.07		
	b)		0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.18	0.18	0.18	0.18	0.09	0.09	0.09	0.09			2.07	8.05
1999	a)		0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.15	0.15	0.15	0.15	0.08	0.08	0.08	0.08			1.80	
	c)		0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.19	0.19	0.19	0.19	0.09	0.09	0.09	0.09		2.11	
	b)		0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.18	0.18	0.18	0.18	0.09	0.09	0.09	0.09			2.07	
	b)			0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.18	0.18	0.18	0.18	0.09	0.09	0.09	0.09		2.07	8.05
2000	a)			0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.15	0.15	0.15	0.15	0.08	0.08	0.08	0.08		1.80	
	c)				0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.19	0.19	0.19	0.19	0.09	0.09	0.09	0.09	2.11	
	b)			0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.18	0.18	0.18	0.18	0.09	0.09	0.09	0.09		2.07	
	b)				0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.18	0.18	0.18	0.18	0.09	0.09	0.09	2.07	8.05

Legge sull'abitazione - PROIEZIONE PAGAMENTI



