

TESTO DELL'INTERROGAZIONE

«A che punto siamo in Ticino con l'edilizia abitativa di pubblica utilità?»

Il 1° giugno 2023, l'Ufficio federale delle abitazioni ha annunciato che il tasso d'interesse di riferimento salirà all'1,5%. Si tratta di un aumento di 0,25 punti percentuali rispetto all'ultimo tasso pubblicato. Questo aumento si sta ripercuotendo sugli affitti in tutta la Svizzera e comporta di conseguenza un possibile aumento dei canoni di locazione del 3%. In combinazione con il potere d'acquisto già indebolito dai rincari di energia e cassa malattia, ciò comporta un enorme onere per la popolazione, che fa fatica sempre di più a far fronte agli elevati costi di vita. È perciò fondamentale agire in modo tempestivo per contrastare il caro-affitti e aumentare sensibilmente l'offerta di alloggi a prezzi accessibili. Contenere i costi dell'alloggio rappresenta il miglior modo per assicurare la previdenza per la vecchiaia e per alleviare l'onere delle famiglie.

Una possibilità concreta è la costituzione di enti di pubblica utilità come cooperative o fondazioni. Infatti, questi enti non generano profitti e offrono pigioni più basse del 25% ca. rispetto alla media del mercato. A medio-lungo termine, gli alloggi di pubblica utilità sono la migliore risposta contro il caro-affitti.

Dai dati USTAT risulta che in Ticino negli scorsi dieci anni sono stati abbattuti quasi 4500 edifici abitativi esistenti e ne sono stati costruiti più di 7200 nuovi, diminuendo l'offerta di alloggi convenienti. Il parco immobiliare del nostro Cantone è piuttosto vetusto e offre ancora diversi alloggi a prezzo basso. Ma quest'ultimi non vengono risanati, ma spesso demoliti a favore di edifici speculativi realizzati da investitori interessati unicamente al reddito finanziario. Si tratta soprattutto di operazioni che tolgono dal mercato molti alloggi semplici preesistenti.

La ristrutturazione del cospicuo patrimonio costruito esistente è perciò un bacino importante per poter aumentare l'offerta di alloggi convenienti. È possibile realizzare in tempi brevi più alloggi convenienti se si favorisce l'acquisto e la gestione di stabili esistenti da parte di enti pubblici¹ o di pubblica utilità.

In Ticino la situazione del mercato dell'alloggio non offre sufficienti alloggi di pubblica utilità. Nonostante numerose azioni di sensibilizzazione da parte della CASSI (Associazione svizzera delle cooperative d'abitazione), ci sono poche iniziative per aumentare l'offerta di alloggi convenienti. I pochi enti esistenti affrontano notevoli difficoltà perché non hanno diritto all'esenzione fiscale (at. 65 LT) e, laddove vogliono agire a livello sociale, non hanno la possibilità di accedere a sussidi.

Il tema della promozione dell'alloggio è trasversale ad ogni Dipartimento e dovrebbe essere affrontato in modo globale, considerando gli aspetti sociali, urbanistici, immobiliari, fiscali e istituzionali. Da tempo si parla di creare un centro di competenza cantonale presso la SUPSI, ma non sappiamo se sia già stato attivato o meno.

Esiste pure già da tempo una strategia ben documentata e dettagliata nel piano cantonale dell'alloggio pubblicato nel 2017, che finora non sembra aver prodotto molte azioni concrete.

Si chiede pertanto al Consiglio di Stato di rispondere alle seguenti domande:

1. Qual è lo stato dei lavori per la costituzione del promesso Centro di competenza cantonale sull'alloggio in collaborazione con la SUPSI?
2. Esiste un gruppo di lavoro interdicasteriale di specialisti sull'alloggio a livello cantonale, per concretizzare quanto indicato nel Piano cantonale dell'alloggio?

¹ Ad esempio a Lugano la città ha recentemente deciso di ristrutturare in modo semplice i suoi alloggi.
<https://www.ugano.ch/temi.servizi/territorio-e-mobilita/edilizia/politica-alloggi/>

3. Esistono dati dettagliati sul mercato dell'alloggio cantonale sia a livello immobiliare, sia a livello sociale (aiuti mirati per persone in difficoltà)?
4. Quali sono le categorie di popolazione che hanno maggiori difficoltà a trovare un alloggio adeguato?
5. Quanti sono in percentuale gli alloggi gestiti da enti di pubblica utilità rispetto al totale di alloggi disponibili nel Cantone?
6. Esistono proprietà cantonali idonee che potrebbero essere attribuite in diritto di superficie ad operatori di utilità pubblica a favore dell'alloggio a pigione moderata?
7. Quali modifiche agli strumenti di pianificazione (piano direttore, piani regolatori comunali, regolamenti edili) si ipotizzano a breve termine per favorire la ristrutturazione e/o la costruzione di alloggi di pubblica utilità da parte di enti riconosciuti (cooperative, fondazioni)?
8. Si intende modificare la legge tributaria in modo che anche enti di pubblica utilità riconosciuti dall'Ufficio federale delle abitazioni come le cooperative d'abitazione possano chiedere l'esenzione fiscale, e accedere così più facilmente ad aiuti sociali pubblici e privati?

Per il Gruppo PS, GISO e FA

Cristina Zanini Barzaghi

Canetta - David - Demaria - Durisch - Forini - Prati - Savary