Numero			Bellinzona
510	ep	1	31 gennaio 2024

Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 41 11
fax +41 91 814 44 35
e-mail can@ti.ch
web www.ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

Signora
Cristina Zanini Barzaghi
e cofirmatari
Per il Gruppo PS, GISO e FA
Deputati al Gran Consiglio

Interrogazione n. 135.23 del 9 ottobre 2023
A che punto siamo in Ticino con l'edilizia abitativa di pubblica utilità?

Signore deputate e signori deputati,

ci riferiamo alla vostra interrogazione del 9 ottobre 2023, con la quale vengono posti alcuni quesiti in merito alla situazione dell'edilizia di pubblica utilità in Ticino.

L'esistenza di un congruo numero di alloggi a pigione moderata permette un generale miglioramento della qualità di vita e delle opportunità di inclusione sociale e professionale di molte persone e famiglie che dispongono di redditi modesti. Questo ambito rappresenta dunque un importante tema sull'agenda politica del Consiglio di Stato che, come vedremo in seguito, ha da tempo intrapreso delle misure concrete.

Prima di entrare nel merito delle domande poste riportiamo di seguito, a titolo informativo, alcuni atti parlamentari inerenti al tema dell'alloggio.

Con le sue risposte il Consiglio di Stato ha evidenziato a più riprese il proprio interesse nell'istituzione di una strategia settoriale, in particolare attraverso il consolidamento del Centro cantonale di competenza sull'alloggio.

A ulteriore comprova di questo interesse il Consiglio di Stato ricorda la sua partecipazione di maggioranza al capitale azionario di Alloggi Ticino SA, quale forma di sostegno concreto alle abitazioni a pigione sostenibile.

- 04.01.2011: Mozione n. 794 "Per il varo di una legge cantonale sulla trasformazione e sulla ristrutturazione degli alloggi (misure a favore degli inquilini e dell'impiego)";
- 07.02.2017: Interrogazione n. 21.17 "Alloggi sussidiati: Lo Stato sovvenziona gli speculatori immobiliari?";
- 14.06.2018: Interrogazione n. 90.18 "Alloggi sussidiati e a pigione moderata: non servono maggiori controlli?";

- 02.01.2019: Interrogazione n. 1.19 “Alloggi a pigione moderata: troppo ritardo!”;
- 21.01.2019: Mozione n. 1347 “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”;
- 18.02.2019: Mozione n. 1353 “Per una politica dell’alloggio incisiva e per contrastare lo sfitto”;
- 01.12.2021: Interpellanza n. 2243 “Centro cantonale di competenza alloggio (CCAll) presso la SUPSI: quanti contributi e quali risultati?”.

Fatta questa premessa, rispondiamo di seguito alle domande poste.

1. Qual è lo stato dei lavori per la costituzione del promesso Centro di competenza cantonale sull’alloggio in collaborazione con la SUPSI?

Nel mese di dicembre 2022 la SUPSI ha consegnato il rapporto “Studio sull’alloggio a pigione sostenibile nel Cantone Ticino”[1]. L’obiettivo del mandato assegnato era quello di confrontare a livello cantonale e regionale l’attuale offerta di pigione sostenibile con la relativa domanda e, in ottica successiva, di identificare possibili tendenze e relative misure d’intervento sul territorio.

Nel contesto dello studio sono inoltre state analizzate la struttura e le possibili attività di un’organizzazione dedicata alla tematica dell’alloggio a pigione sostenibile che possa fungere nel prossimo futuro da Centro di competenza cantonale sull’alloggio (CCAll), in risposta agli obiettivi fissati dal Piano cantonale dell’alloggio.

Con la Risoluzione governativa n. 2642 del 24 maggio 2023 il Consiglio di Stato ha preso atto dei risultati dello studio SUSPI e ne ha condivise le conclusioni approvandone la pubblicazione.

Per il biennio 2023-2024, in virtù delle misure di rallentamento della crescita della spesa dello Stato, si prevede di dare continuità alla collaborazione con la SUPSI in forma più ridotta, ossia con il sostegno di un Osservatorio della politica dell’alloggio, posticipando il consolidamento del CCAll.

Durante questo periodo si garantirà l’aggiornamento dei dati relativi ai canoni proposti in offerta e praticati, ricalcolando lo scompenso di pigione sostenibile. Nella Risoluzione governativa già menzionata il Consiglio di Stato ha incaricato la Divisione dell’azione sociale e delle famiglie di preparare il Messaggio governativo per il consolidamento del CCAll su base quadriennale, compatibilmente con la disponibilità finanziaria settoriale.

[1] https://www4.ti.ch/dss/dasf/temi/sostegno-sociale/analisi-alloggi-a-pigione-sostenibile/piano-cantonale-dellalloggio

2. Esiste un gruppo di lavoro interdicasteriale di specialisti sull'alloggio a livello cantonale, per concretizzare quanto indicato nel Piano cantonale dell'alloggio?

Il progetto per concretizzare gli obiettivi del Piano cantonale dell'alloggio è condotto da un gruppo di lavoro interdipartimentale con rappresentanti della Divisione dell'azione sociale e delle famiglie (DSS), della Sezione dello sviluppo territoriale (DT) e dell'Ufficio di statistica (DFE).

3. Esistono dati dettagliati sul mercato dell'alloggio cantonale sia a livello immobiliare, sia a livello sociale (aiuti mirati per persone in difficoltà)?

Il totale delle abitazioni in Ticino nel 2022 ammonta a circa 253 mila unità (di cui circa il 54% in locazione), in aumento di circa il 3.5% rispetto al 2019. Il tasso di abitazioni vuote ha subito una variazione modesta, passando dal 2.29% (5'534 unità abitative) del 2019 al 2.17% (5'489 unità abitative) del 2023, di cui l'85% in locazione.

Dal 2019 al 2021 i canoni locativi offerti (riferiti alle unità abitative disponibili sul mercato) registrano variazioni comprese tra il +5% e il +10% circa, in funzione della regione di riferimento. Considerando una finestra di circa 4 anni (2016-2020), i canoni locativi praticati (riferiti alle unità abitative occupate) evidenziano invece un aumento che spazia dal +2% al +14% circa, in base alla regione di residenza e alla dimensione dell'economia domestica. In termini di scompenso di pigione moderata, sulla base dei dati attualmente disponibili relativi all'offerta (canoni locativi offerti e praticati) e alla domanda (redditi delle economie domestiche), non si registrano variazioni rilevanti rispetto a quanto esposto nel citato rapporto "Studio sull'alloggio a pigione sostenibile nel Cantone Ticino".

A livello ticinese, la base legale principale per la promozione dell'alloggio è la Legge sull'abitazione. Essa prevede una serie di misure indipendenti dalla Legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP).

La Legge cantonale concede inoltre ai Comuni la facoltà di utilizzare dei crediti quadro per l'acquisto di immobili nell'ambito di una politica volta al mantenimento di un'offerta adeguata di alloggi a pigione sostenibile e delega loro la competenza in materia di interventi soggettivi (aiuti alla persona).

A titolo di esempio, il Comune di Lugano prevede delle prestazioni in ambito sociale che perseguono lo scopo di sostenere puntualmente persone in situazione di particolare disagio economico. Le misure di sussidio hanno carattere temporaneo e sono intese a prevenire il ricorso alle prestazioni cantonali di carattere ricorrente. Il Regolamento sulle prestazioni comunali in ambito sociale prevede la possibilità di concedere dei contributi per le spese per l'alloggio (pigioni, spese accessorie e altri costi) e un contributo sotto forma di prestito per il pagamento del deposito di garanzia.

4. Quali sono le categorie di popolazione che hanno maggiori difficoltà a trovare un alloggio adeguato?

In linea generale le maggiori difficoltà nel trovare un alloggio adeguato sono riscontrate da persone con un reddito modesto o anche discontinuo, che non beneficiano (più) di alcun tipo di aiuto sociale e che necessitano o desiderano risiedere in uno dei principali poli urbani del Cantone.

Diversamente, le persone che ricevono aiuti sociali hanno a disposizione dei congrui importi massimali per la pigione, che permettono generalmente di trovare delle soluzioni abitative adeguate.

Nello specifico risulta tuttavia complesso identificare con precisione le categorie di popolazione che hanno maggiori difficoltà a trovare un alloggio adeguato poiché i fattori alla base di questo fenomeno sono molti e non necessariamente connessi con la situazione reddituale e lavorativa di individui e nuclei famigliari interessati.

Per ulteriori approfondimenti in merito alla situazione socio-economica della popolazione e al relativo monitoraggio di questo fenomeno, rimandiamo alla recente pubblicazione del "Rapporto sociale: statistica della povertà in Ticino"[2].

5. Quanti sono in percentuale gli alloggi gestiti da enti di pubblica utilità rispetto al totale di alloggi disponibili nel Cantone?

In Ticino il settore di pubblica utilità conta attualmente circa 1'700 alloggi (pari allo 0.7% delle abitazioni totali), in buona parte in possesso di Alloggi Ticino SA[3] (circa 63% secondo l'ultima indagine UFAB del 2021).

In questo settore si contano inoltre una decina di altri committenti, in particolare cooperative di abitazione e di costruzione. Tra le principali si citano la Società cooperativa di costruzione Ceresio (circa 11%), la Società Cooperativa d'Abitazioni Breggia (circa 10%) e la Cooperativa d'abitazioni Domus (circa 7%).

A livello territoriale gli alloggi di pubblica utilità si distribuiscono come segue: la regione Bellinzonese e Tre Valli ne conta circa il 22%, il Locarnese circa il 18%, il Luganese circa il 22% e il Mendrisiotto circa il 39%.

[2]https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/index.php?fuseaction=pubblicazioni.dettaglioVolume&t=1&idCollana=121&idVolume=3441

[3] La Repubblica e Cantone Ticino, in qualità di azionista di maggioranza, detiene il 38% del capitale azionario di Alloggi Ticino SA

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)?**

Alle domande 6 e 7 si fornisce la seguente risposta congiunta.

L'approccio cantonale è fondamentalmente finalizzato a prendere in considerazione il tema degli alloggi a pigione sostenibile alla scala più vicina al territorio, ovvero quella comunale. Ciò è delineato dalla misura 3.4.a. della scheda del Piano direttore R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili*:

> "I Piani regolatori tengono conto dell'esigenza di salvaguardare e garantire alloggi a pigione sostenibile considerando gli intendimenti del Piano cantonale dell'alloggio. Essi possono definire percentuali minime di alloggi a pigione sostenibile per intere zone, per comparti o per singoli piani di edifici, in particolare dove vi sono aumenti delle quantità edificatorie."

Questa impostazione demanda ai Comuni la verifica della necessità di alloggi a pigione sostenibile e l'eventuale messa in atto delle misure più adeguate in base alle dinamiche sociali, demografiche ed economiche, nonché alle caratteristiche del loro territorio.

Il CCAll potrà fornire sostegno ai Comuni, sia in termini di analisi, sia di potenziali misure, mentre il gruppo di lavoro interdipartimentale (citato in risposta alla domanda 2) garantirà la coerenza tra le misure proposte dal CCAll e le politiche territoriali e sociali del Cantone.
In quest'ottica non è stata eseguita una ricerca di proprietà cantonali idonee per promuovere alloggi a pigione sostenibile.

Si segnala inoltre che a disposizione dei Comuni non vi sono solo misure pianificatorie, come indicato nel già citato "Studio sull'alloggio a pigione sostenibile nel Cantone Ticino"; tuttavia la revisione dei Piani regolatori in funzione dell'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (si veda la scheda R6 del Piano direttore) offre senz'altro agli enti locali un'opportunità per verificare la questione dell'offerta locativa (quindi anche a pigione moderata) sul loro territorio.

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?**

Al fine di esentare tali enti, una modifica della Legge tributaria (LT) non si rivela necessaria.

Determinante è invece analizzare i casi puntuali e verificare se essi adempiono alle condizioni di esenzione richieste. A tutt'oggi sono già state emanate delle decisioni di esenzione a loro favore, previo esame e adempimento delle condizioni richieste dalla nozione di pubblica utilità.

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 12 ore.

Vogliate gradire, signore deputate e signori deputati, i sensi della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente
Raffaele De Rosa

Il Cancelliere
Arnoldo Coduri

Copia a:
- Dipartimento della sanità e della socialità (dss-dir@ti.ch)
- Dipartimento del territorio (dt-dir@ti.ch)
- Divisione dell'azione sociale e delle famiglie (dss-dasf@ti.ch)
- Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità (dt-dstm@ti.ch)
- Sezione del sostegno sociale (dss-sdss@ti.ch)
- Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)
- Ufficio di statistica (dfe-ustat@ti.ch)