

TESTO DELL'INTERROGAZIONE

Di nuovo: a che punto siamo in Ticino con l'edilizia abitativa di pubblica utilità?

Negli ultimi anni, la situazione dell'alloggio in Ticino è divenuta sempre più insostenibile. L'assenza di investimenti pubblici nel settore da quasi vent'anni e l'incremento delle operazioni speculative hanno aggravato le difficoltà delle persone nel trovare una casa a prezzi sostenibili, specialmente nei centri urbani. Di conseguenza, il fenomeno delle disdette speculative, documentato in modo gravoso in Comuni come Lugano, è il segnale tangibile di un mercato immobiliare che non tutela più la popolazione a reddito medio e basso. Gli strumenti legislativi per affrontare questa emergenza esistono, ma il loro mancato utilizzo ha determinato una paralisi della politica abitativa cantonale.

Un possibile strumento per contrastare questa deriva è il sostegno alle cooperative d'abitazione. In diversi Cantoni svizzeri, queste realtà hanno dimostrato di poter offrire alloggi di qualità a prezzi accessibili, favorendo al contempo modelli abitativi innovativi e sostenibili. Le cooperative non solo permettono di stabilizzare i prezzi delle abitazioni, ma promuovono anche forme di coabitazione che rafforzano il tessuto sociale e contrastano l'emarginazione. Inoltre, tra le misure più efficaci per contrastare la speculazione immobiliare vi è il diritto di prelazione a favore degli enti pubblici. Questo strumento permette di acquisire immobili in vendita e destinarli all'edilizia sociale. A titolo di confronto, a Ginevra, la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) consente agli enti pubblici di acquistare immobili destinati alla vendita per garantirne l'uso a pigione moderata. Analogamente, a Basilea Città, la Gesetz über die Wohnraumförderung (WRFG) regola le disdette-vendita, impedendo che gli affitti vengano interrotti per mere operazioni speculative e incentivando la creazione di alloggi accessibili. Invece, in Ticino, la Legge sull'abitazione non prevede misure simili, lasciando Cantone e Comuni privi di strumenti concreti per intervenire. Di fatto, le possibilità di intervento pubblico sono limitate e non esistono misure concrete per garantire che gli immobili destinati alla locazione rimangano accessibili. Il mancato utilizzo di un diritto di prelazione per gli enti pubblici impedisce al Cantone e ai Comuni di acquisire e destinare proprietà a progetti di edilizia sociale.

Parallelamente, l'Art. 27 della Legge sull'abitazione prevede un Piano cantonale per l'alloggio che coordini gli interventi nel settore dell'edilizia sussidiata e dell'accesso alla proprietà. Tuttavia, l'ultimo investimento cantonale risale al 2005¹ e, nonostante gli atti parlamentari presentati tra il 2009 e il 2019, il Cantone ha sistematicamente rinviato decisioni concrete. L'unico recente sviluppo è la proposta di consolidamento del Centro di Competenza sull'Alloggio (CCAl) nel Messaggio 8521 del 18 dicembre 2024. Questo intervento, però, appare insufficiente, perché si limita a un monitoraggio del mercato senza introdurre misure attive per aumentare l'offerta di alloggi a pigione moderata. È dunque necessario andare oltre la raccolta di dati e intervenire con politiche efficaci e investimenti adeguati.

¹ Messaggio 5666 Richiesta di un credito di fr. 3'500'000.- per l'aumento della partecipazione al capitale sociale della Logis Suisse (Ticino) SA per l'acquisto di 8 immobili sussidiati di proprietà della Sapomp SA (società della Confederazione).

Inoltre, non è accettabile che il Consiglio di Stato non abbia dato seguito alle decisioni del Parlamento del 2011 che incaricava il Governo di elaborare un piano cantonale a sostegno dell'alloggio a pigione moderata. Il piano avrebbe dovuto prevedere un maggiore impegno del Cantone nei confronti di Alloggi TI SA, la creazione di un credito-quadro destinato ad agevolare economicamente le famiglie con figli e gli anziani autosufficienti, nonché l'erogazione di aiuti diretti per i beneficiari LAPS e AVS/AI. A distanza di oltre un decennio, questi impegni non sono stati rispettati e l'immobilismo ha contribuito all'aggravarsi della crisi abitativa e alla crescita delle speculazioni immobiliari.

Nonostante queste evidenze, secondo il Consiglio di Stato, la politica abitativa cantonale deve concentrarsi prevalentemente sul monitoraggio del mercato e sulla raccolta di dati per fornire una base analitica alle future decisioni. Il Governo sostiene che, attraverso il consolidamento del Centro di Competenza sull'Alloggio, sarà possibile migliorare la comprensione delle dinamiche abitative e valutare eventuali misure correttive. Tuttavia, nella pratica, questa strategia sembra tradursi in un immobilismo decisionale, senza l'adozione di strumenti concreti per aumentare l'offerta di alloggi accessibili. Nel Messaggio 8521, il Consiglio di Stato afferma che una maggiore disponibilità di alloggi a pigione moderata migliorerebbe la qualità della vita e le opportunità di inclusione sociale e professionale per molte persone e famiglie con redditi modesti. Il Governo dichiara di aver intrapreso misure concrete in questo ambito, ma nei fatti, al di là del consolidamento del CCAI, non sono state avanzate proposte incisive per la creazione di nuovi alloggi accessibili. A livello ticinese, la principale base legale per la promozione dell'alloggio è la Legge sull'abitazione, che prevede misure indipendenti dalla normativa federale e concede ai Comuni la facoltà di utilizzare crediti quadro per l'acquisto di immobili destinati a progetti di edilizia sostenibile. Tuttavia, il Governo ammette che non è stata avviata alcuna ricognizione sulle proprietà cantonali potenzialmente destinate ad alloggi a pigione moderata, dimostrando ancora una volta la mancanza di un piano concreto per affrontare l'emergenza abitativa.

Alla luce di questa situazione, poniamo i seguenti quesiti:

1. Perché il Consiglio di Stato non ha dato seguito alle decisioni del Parlamento del 2011 in materia di politica dell'alloggio? Quali misure concrete intende adottare per rimediare a questa inadempienza?
2. Considerato che il Ticino ha una percentuale di alloggi gestiti da enti di pubblica utilità pari solo allo 0.7%, contro una media nazionale del 3.9%, quali strategie concrete intende adottare per colmare questo divario?
3. Intende il Governo implementare azioni dirette per sostenere la creazione di alloggi a pigione moderata, oltre al semplice monitoraggio del CCAI?
4. Quali misure specifiche intende adottare il Governo per promuovere e sostenere le cooperative d'abitazione come strumento efficace per garantire alloggi accessibili?
5. Il Governo intende condurre una ricerca specifica sulle proprietà cantonali idonee a ospitare enti di utilità pubblica? Sarebbe d'accordo di concederle in diritto di superficie a cooperative d'abitazione o enti di pubblica utilità per favorire progetti di edilizia accessibile?
6. Il Governo intende fare capo all'impiego del diritto di prelazione sull'acquisto di immobili (per esempio a rischio di speculazione), per destinarli a progetti di edilizia abitativa di pubblica utilità? Intende proporre una modifica della *Legge sull'abitazione* per introdurre questo strumento, come già avviene in altri Cantoni, e rafforzare così le politiche di edilizia di pubblica utilità?
7. Il Governo intende sviluppare una campagna di promozione dell'utilità e delle possibilità di sviluppo di alloggi di utilità pubblica?

8. Quali strumenti prevede il Governo per contrastare le disdette speculative e la conversione eccessiva degli alloggi in residenze secondarie o destinate al turismo?

Per il Gruppo PS, GISO e FA
Tessa Prati