

Messaggio

numero
8603

data
20 agosto 2025

competenza
DIPARTIMENTO DELLA SANITÀ E DELLA SOCIALITÀ

Richiesta di un credito d'investimento di 9'420'000 franchi per il rilevamento del capitale sociale di Alloggi Ticino SA

INDICE

1	Introduzione	2
2	La società Alloggi Ticino SA	2
2.1	Il capitale sociale.....	3
2.2	Il parco immobiliare	3
2.3	Il valore di mercato e il valore netto d'inventario	4
3	Il Cantone come azionista unico: scelte di Public Corporate Governance applicate al caso di Alloggi Ticino SA.....	5
3.1	Forma giuridica	5
3.2	Organi: nomina e ruoli.....	6
3.3	Responsabilità	7
3.4	Gestione dei rischi	7
3.5	Adeguamenti giuridici e statutari	9
4	Impatto finanziario dell'acquisizione.....	9
4.1	Collegamento con il PF investimenti	9
4.2	Conseguenze fiscali per il Cantone Ticino	10
4.3	Effetto sui Comuni.....	10
5	Collegamenti con il Programma di legislatura 2023-2027	10
6	Conclusioni	11

Signor Presidente,
signore deputate e signori deputati,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di investimento per il rilevamento dell'intero capitale sociale di Alloggi Ticino SA (in seguito ATISA), di cui attualmente il Cantone è azionista di maggioranza.

1 Introduzione

La politica cantonale dell'alloggio, tema ricorrente nel dibattito pubblico, in Ticino trova i suoi fondamenti nella Legge sull'abitazione (LA) del 1985. Gli interventi sono in particolare realizzati nell'ambito del Piano cantonale sull'alloggio, il cui obiettivo, oltre alla promozione di un'adeguata attività di informazione, consiste nel coordinare gli interventi pubblici nel settore dell'alloggio sussidiato e dell'accesso alla proprietà. Ciò avviene attraverso differenti modalità di partecipazione e rappresentanza all'interno di società attive sul mercato immobiliare. Tra queste rientra la partecipazione in ATISA, società fondata nel 1987 per promuovere l'edilizia residenziale economica e contrastare la speculazione immobiliare, il cui azionariato è attualmente composto da partner istituzionali e privati.

Il Cantone Ticino, già azionista di maggioranza con una partecipazione del 38%, ha l'opportunità di acquisire l'intera società rilevando, al valore nominale, le quote azionarie detenute da Logis Suisse AG (23%) e dalla Confederazione (36%), rappresentata dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). A queste si aggiungono le partecipazioni minoritarie di Banca Stato e Banca Cler.

La prima offerta, formalizzata da Logis Suisse AG nel luglio 2023, è scaturita principalmente dalla mancata distribuzione dei dividendi, a più riprese richiesta dalla società zurighese¹. Inizialmente, Logis Suisse AG auspicava di mantenere un equilibrio nell'azionariato di ATISA, privilegiando la vendita delle proprie quote a entrambi i partner istituzionali, Cantone e Confederazione. L'UFAB aveva tuttavia già chiarito di non essere interessato ad aumentare la propria partecipazione. Di fronte al cambiamento prospettato nella struttura azionaria di ATISA, ha quindi colto l'occasione per offrire al Cantone Ticino anche la propria quota, formalizzando l'offerta a febbraio 2025.

L'acquisizione di ATISA, oltre a essere un'opportunità interessante dal punto di vista economico-finanziario, doterebbe l'ente pubblico di uno strumento diretto ed esclusivo per orientare la propria politica dell'alloggio.

2 La società Alloggi Ticino SA

ATISA è una società anonima di interesse pubblico costituita nel 1987 con l'obiettivo di [...] favorire l'edilizia residenziale economica, in particolare nel Cantone Ticino e nelle

¹ ATISA non ha mai distribuito dividendi, mentre Logis Suisse AG ha più volte avanzato il desiderio di beneficiare di una retribuzione minima della propria partecipazione. Se da un lato il Cantone ha sempre respinto questa ipotesi, l'UFAB sarebbe stato di principio favorevole a una remunerazione del capitale per i soli azionisti privati. Il tema non è tuttavia mai stato formalmente messo ai voti.

regioni adiacenti, nonché di ostacolare la speculazione nel mercato delle abitazioni [...]. Tali obiettivi sono perseguiti attraverso l'acquisto di terreni, immobili e diritti di superficie, nonché con la costruzione di appartamenti da locare e vendere.

2.1 Il capitale sociale

Dal 1987 ad oggi il capitale sociale di ATISA è passato da 2 a 15.2 milioni di franchi. Le 15'200 azioni, del valore nominale di 1'000 franchi ciascuna, sono così ripartite:

Repubblica e Cantone Ticino	fr. 5'780'000	38%
Ufficio federale delle abitazioni	fr. 5'399'000	36%
Logis Suisse SA, Zurigo	fr. 3'501'000	23%
Banca Stato	fr. 320'000	2%
Banca Cler (ex Banca Coop)	fr. 200'000	1%
Totale	fr. 15'200'000	

Attualmente, all'interno del Consiglio di amministrazione di sette membri, due sono nominati dal Consiglio di Stato in rappresentanza del Cantone Ticino. .

2.2 Il parco immobiliare

Negli anni il parco immobiliare di ATISA ha registrato una costante crescita, grazie in particolare a regolari acquisizioni:

- 2006: acquisto di 8 stabili abitativi sussidiati da SAPOMP SA²;
- 2008: assunzione in blocco di 4 stabili abitativi sussidiati a seguito di un'operazione di trasferimento di patrimonio dalla Fondazione Parloca Ticino, successivamente soppressa;
- 2017: inaugurazione della "Residenza al Riale" a Gordola, nuova edificazione composta di 44 appartamenti destinati a persone anziane autosufficienti;
- 2019 - 2020: acquisizione di una società holding, rinominata "Alloggi Ticino Luganese SA", detentrica di una struttura societaria figlia, proprietaria di 6 stabili abitativi non sussidiati;
- 2024: acquisizione di un nuovo portafoglio composto da 6 immobili nel mese di gennaio e di uno stabile abitativo nel mese di agosto.

Oggi ATISA è proprietaria di 38 immobili, per un totale di 1'256 appartamenti e di una quarantina di spazi commerciali³.

² Questa operazione ha richiesto un aumento di 7 milioni di franchi del capitale sociale, liberato in ragione del 50% ciascuno dal Cantone e dalla Confederazione (Ufficio federale dell'abitazione).

³ La presenza di spazi commerciali nel portafoglio della società è giustificata non solo dalla sostenibilità economica, ma anche dall'offerta di servizi di prossimità agli inquilini (negozi, uffici, studi medici, ecc.) Alcuni spazi ospitano inoltre delle "portinerie di quartiere", luoghi di socialità che, attraverso progetti comunitari, favoriscono iniziative solidali per il benessere collettivo.

2.3 Il valore di mercato e il valore netto d'inventario

In previsione dell'acquisizione oggetto del presente messaggio, Wüest Partner SA è stata incaricata di determinare il valore di mercato del portafoglio immobiliare e il relativo valore netto d'inventario (NAV) di ATISA⁴. Le valutazioni sono state eseguite in base alla documentazione fornita da ATISA⁵ e completate attraverso il sopralluogo di tutti gli immobili, avvenuto nel periodo tra fine luglio e inizio settembre 2024.

Il valore di mercato del portafoglio immobiliare di ATISA, determinato dalla somma dei flussi netti di cassa futuri attualizzati al giorno della valutazione, al 01.10.2024 corrispondeva a circa 365.9 milioni di franchi.

Il portafoglio di ATISA è stato confrontato con tre portafogli immobiliari valutati annualmente da Wüest Partner SA e comparabili per ubicazione (Canton Ticino), tipo di investitore (istituzionale) e destinazione d'uso (prevalentemente abitativo). In generale i risultati del confronto, focalizzati nello specifico sul settore abitativo, hanno evidenziato quanto segue:

- Qualità della posizione: La qualità media della macro-posizione degli immobili del portafoglio, intesa come attrattività dei Comuni, si presenta inferiore a quella dei tre portafogli utilizzati nel confronto.
- Pigioncini: Il livello attuale delle pigioni applicate da ATISA a livello di contratti – circa 180 fr/mq – è in linea a quello praticato nei portafogli di confronto. La pigione media attuale è inferiore circa del 10% rispetto a quella del mercato di riferimento.
- Sfitto: Il tasso di sfitto del portafoglio ATISA, pari al 6.0%, è superiore sia a quello del portafoglio con il maggiore grado di comparabilità, sia a quello del mercato di riferimento (circa 3.7%).
- Tasso di sconto: Il tasso di sconto medio del 3.16% (forchetta dei valori da 2.90% a 3.30%) risulta allineato con i portafogli di confronto.
- Reddito lordo: Il reddito lordo del portafoglio ATISA è grossomodo in linea con quello dei portafogli di confronto.
- Valori di mercato: I valori di mercato medi del portafoglio ATISA risultano allineati con la media dei portafogli di confronto.

Il valore netto d'inventario⁶ di ATISA al 31.12.2024 è stato stimato in circa 150 milioni di franchi (+134.8 milioni rispetto al valore nominale), che corrispondono a fr. 9'865.- per azione.

⁴ Nel mandato sono stati inoltre richiesti degli approfondimenti in relazione alla pianificazione degli investimenti e alla sostenibilità del capitale terzi (cfr. punto 3).

⁵ Estratti di Registro fondiario e catasto, Stati locativi al 01.10.2024, Conto economico 2020/22, budget 2023 e stato aggiornato dei lavori 2024 e Valori assicurati 2023.

⁶ Questo valore, anche detto "net asset value" (NAV), rappresenta la differenza tra il valore totale degli averi della società – nel caso di una società immobiliare, prevalentemente immobili – e il totale dei suoi passivi – nel caso specifico di ATISA, prevalentemente ipoteche.

3 Il Cantone come azionista unico: scelte di Public Corporate Governance applicate al caso di Alloggi Ticino SA

L'acquisizione della totalità del capitale sociale di ATISA, oltre a essere un'opportunità interessante da un punto di vista economico-finanziario (cfr. punto 2.3), doterebbe l'ente pubblico di uno strumento diretto ed esclusivo per orientare la propria politica dell'alloggio. Il Cantone potrebbe così farsi promotore – ad esempio sulla base di indicazioni provenienti dal Centro di competenza sull'alloggio, sul cui consolidamento il Consiglio di Stato ha licenziato il Messaggio 8521 in data 18 dicembre 2024 – di strategie di intervento orientate agli obiettivi fissati nel Piano cantonale dell'alloggio. Questi obiettivi includono per esempio l'ampliamento del parco di alloggi a pigione sostenibile, il rinnovo delle abitazioni esistenti senza aumentare eccessivamente gli affitti e l'insediamento di nuovi alloggi in aree strategiche ben collegate alla rete di trasporto pubblico. Tali misure consentirebbero al contempo di supportare le persone più vulnerabili dal punto di vista socioeconomico, come famiglie monoparentali, anziani, beneficiari di prestazioni sociali e persone provenienti dal settore dell'asilo che hanno completato la prima fase di integrazione presso un centro collettivo. Accanto al perseguimento di obiettivi sociali, il Cantone potrebbe infine accrescere il proprio coinvolgimento nell'implementazione delle strategie orientate alla sostenibilità ambientale.

A fronte delle opportunità evidenziate è fondamentale valutare attentamente i potenziali rischi dell'operazione, garantendo un equilibrio tra benefici attesi e possibili criticità e assicurando quindi una decisione informata, a tutela anche dell'interesse collettivo. A tale scopo nel 2024 è stata commissionata una Due Diligence a Wüest Partner SA, che ha consentito di esaminare in particolare i rischi finanziari e operativi, spesso strettamente correlati a quelli di carattere politico e reputazionale. I risultati, unitamente alle tendenze osservate nella gestione dell'impresa pubblica e delle partecipazioni statali in Svizzera⁷ e in Ticino⁸ dal primo decennio degli anni Duemila a oggi, offrono una chiara panoramica degli elementi di Public Corporate Governance su cui il Cantone è chiamato a riflettere in qualità di potenziale futuro proprietario unico.

3.1 Forma giuridica

Secondo la dottrina della Public Corporate Governance, la forma giuridica dell'istituto di diritto pubblico è solitamente adottata per le prestazioni a carattere monopolistico o per compiti di vigilanza sull'economia e sulla sicurezza, mentre si preferisce la società anonima di diritto privato per le imprese che forniscono prestazioni sul mercato.

⁷ Rapporto del Consiglio federale sullo scorporo e la gestione strategica di compiti della Confederazione (Rapporto sul governo d'impresa, 06.072) del 13 settembre 2006.

⁸ Il Consiglio di Stato decise di trattare la questione in modo approfondito nelle Linee direttive 2012-2015, ponendosi come obiettivo *l'individuazione di modalità efficaci di condotta e controllo degli enti parastatali e delle società partecipate dallo Stato e precisazione della suddivisione di competenze e responsabilità tra aziende e Stato e tra i differenti organi di quest'ultimo* (Scheda n. 70). Seguì un mandato peritale all'Institut für Systemisches Management und Public Governance dell'Università di San Gallo, le cui raccomandazioni furono riprese nel «Rapporto al Consiglio di Stato a margine della perizia di Roger W. Sonderegger in tema di Public Corporate Governance in Ticino» del 27 febbraio 2013.

Quest'ultima – pur essendo generalmente orientata alla gestione di compiti di natura economica, caratterizzati dunque dalla ricerca di un ritorno finanziario e operanti su un mercato concorrenziale – non esclude infatti il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico. E ciò a fortiori se il capitale azionario è detenuto in parte o addirittura interamente da un organismo statale, con una finalità sociale formalizzata nello statuto.

Sebbene in Ticino si osservi una preferenza per l'adozione della forma dell'istituto di diritto pubblico con personalità giuridica propria per le aziende interamente detenute dal Cantone⁹, nel caso di ATISA, che a tutti gli effetti fornisce prestazioni sul mercato, si ritiene opportuno mantenere la forma giuridica di società anonima di diritto privato. Questo garantirebbe inoltre alla società la necessaria autonomia, flessibilità e agilità per adempiere al proprio mandato.

3.2 Organi: nomina e ruoli

La dottrina del governo d'impresa prevede che gli organi delle unità autonome siano definiti in termini di personale e competenze, nel rispetto del principio di checks and balances, vale a dire quell'insieme di meccanismi politico-istituzionali volti a mantenere un equilibrio tra la gestione strategica e la funzione di vigilanza. Al tempo stesso, tali meccanismi devono garantire un bilanciamento con l'autonomia e la responsabilità aziendale, lasciando alla società il necessario margine di manovra per perseguire gli obiettivi stabiliti dai rispettivi organi, ma pur sempre nel rispetto dell'efficienza economica. Nel caso di ATISA, in quanto società anonima, tale uniformità è garantita dal diritto privato.

L'Assemblea generale degli azionisti, sostituita in caso di acquisizione dall'Esecutivo cantonale (i.e. da un suo rappresentante) in qualità di proprietario unico, nomina i membri del Consiglio di amministrazione¹⁰, vigilando al contempo sul loro operato.

Il Consiglio di amministrazione, dal canto suo, svolge un ruolo cruciale nella Public Corporate Governance: da un lato sgrava l'Esecutivo dalla conduzione strategica, dall'altro rappresenta i suoi interessi di proprietario nei confronti della direzione aziendale. In quest'ottica, il diritto di nomina assume particolare rilevanza e deve essere esercitato valorizzando le competenze tecniche e gestionali necessarie, preservando al contempo l'attenzione che ATISA ha finora dedicato a un'equa rappresentanza di genere. Oltre a profili con esperienza nella gestione immobiliare, finanziaria e nella sostenibilità ambientale, è fondamentale garantire una rappresentanza qualificata anche nelle politiche sociali e abitative, affinché l'attività della società sia pienamente allineata con le finalità di interesse pubblico del proprietario. Il Consiglio di amministrazione – cui competono la gestione ordinaria e straordinaria della società, nonché la definizione degli indirizzi strategici e organizzativi – seleziona e nomina i membri della Direzione che avranno il compito di garantire un'efficace e rispondente gestione operativa.

⁹ Ente ospedaliero cantonale, Banca dello Stato del Cantone Ticino, Azienda elettrica ticinese, Azienda cantonale dei rifiuti.

¹⁰ Fanno stato le norme previste dal Regolamento concernente le commissioni, i gruppi di lavoro e le rappresentanze presso enti di nomina del Consiglio di Stato del 6 maggio 2008.

3.3 Responsabilità

Gli istituti di diritto pubblico cantonale con personalità giuridica propria sottostanno di norma alla Legge sulla responsabilità civile degli enti pubblici e degli agenti pubblici, ad eccezione di Banca dello Stato del Cantone Ticino e Azienda elettrica ticinese. Nel caso di ATISA, società anonima di diritto privato, la responsabilità continuerebbe ad essere retta esclusivamente dalle norme del diritto privato, nonostante la proprietà esclusiva del Cantone.

3.4 Gestione dei rischi

Un sistema di governance efficace prevede strumenti e processi per identificare, valutare e mitigare i rischi legati alla gestione di un'impresa. Nel caso di ATISA ciò assume una rilevanza ancora maggiore, in quanto è necessario tenere conto non solo di aspetti finanziari e operativi, ma anche di fattori politici, reputazionali e di interesse pubblico. Qui di seguito si riportano alcuni dei principali elementi emersi in sede di Due Diligence.

3.4.1 Rischi finanziari e politici legati alla Pianificazione degli investimenti

Sebbene la pianificazione degli investimenti di ATISA sia generalmente accurata e risponda alle esigenze di rinnovo del parco immobiliare per i prossimi dieci anni, gli approfondimenti effettuati hanno evidenziato alcuni rischi operativi e finanziari legati alla manutenzione straordinaria. In particolare, essa si concentra esclusivamente sull'involucro degli edifici – compreso l'efficientamento energetico – e sugli impianti tecnici, mentre resta escluso il rinnovo degli appartamenti, effettuato solo al cambio di inquilino. Questo ha indotto Wüest Partner SA a completare la pianificazione, in considerazione soprattutto della forte concentrazione del parco immobiliare in epoche costruttive che ad oggi necessitano di investimenti per un primo ciclo di rinnovo¹¹, ciò che si traduce in un importante volume di manutenzione straordinaria necessaria a breve-medio termine. Ad oggi, senza ulteriori acquisizioni, tali interventi possono essere finanziati con la liquidità generata dagli immobili, senza ricorrere a ulteriori crediti.

In qualità di possibile futuro proprietario unico, il Cantone potrà – anzi, sarà tenuto a – investire nella realizzazione degli obiettivi della politica energetica cantonale, federale e internazionale¹² e più in generale nella promozione della sostenibilità ambientale. Questo implica un rischio politico e strategico, poiché richiede decisioni chiare sugli investimenti necessari e sulla loro sostenibilità economica. Sarà quindi fondamentale definire le misure adeguate, molte delle quali già previste nell'attuale pianificazione, e stabilire precise modalità di monitoraggio della loro implementazione, ad esempio attraverso un reporting dedicato.

¹¹ L'età media degli immobili è di circa 37 anni.

¹² Obiettivi 2030 e 2050 sanciti nella legge sul CO2.

3.4.2 Rischi finanziari e strategici legati alla quota di capitale terzi

L'attuale quota di indebitamento globale di ATISA, pari al 59%, può essere ritenuta comparabile a organizzazioni con scopi simili, seppur distante dalle quote generalmente osservate presso gli investitori con una strategia di investimento prudentiale (fondi e fondazioni immobiliari, con un tetto massimo del 30%), delle società immobiliari quotate (in media pari al 50%), o ancora delle casse pensioni e le assicurazioni, che di norma non fanno ricorso a capitale terzi. Il sistema di finanziamento appare inoltre particolarmente complesso, con 90 contratti ipotecari attivi, un aspetto che potrebbe rappresentare un rischio operativo e di gestione finanziaria.

Un'eventuale crescita dei tassi ipotecari comporterebbe un rischio finanziario significativo per i conti della società, aumentando il costo del debito e riducendo la capacità di investimento. Ad oggi il costo del capitale terzi risulta tuttavia sostenibile, in particolare grazie al basso tasso di interesse medio (circa 1%) e ai moderati ammortamenti (circa 1%). A titolo informativo, si segnala che la solidità della società è stata verificata anche attraverso uno stress-test ipotizzando un tasso del 4%, scenario in cui la sostenibilità finanziaria risulta comunque garantita, a condizione che restino invariate l'attuale politica delle pigioni e la distribuzione dei dividendi.

3.4.3 Rischi strategici e politici legati alla politica delle pigioni

Il perimetro strategico entro il quale dovrebbe muoversi il Consiglio di amministrazione di ATISA in caso di acquisizione è dato in primo luogo dagli obiettivi definiti dal Gran Consiglio nella Legge sull'abitazione, cui fa riferimento il Piano cantonale dell'alloggio. Quest'ultimo è a sua volta coordinato con altre politiche cantonali, come la pianificazione territoriale e la transizione energetica, delineate rispettivamente nel Piano direttore del Dipartimento del territorio e nel Piano energetico e climatico cantonale. Questa complessa rete di riferimenti normativi e strategici pone un rischio politico e strategico, in quanto la governance di ATISA dovrà bilanciare le esigenze aziendali e gli obiettivi statuari garantendo al contempo un allineamento costante agli indirizzi delle istituzioni.

Dal punto di vista economico, le pigioni attualmente applicate da ATISA risultano inferiori in media del 10% rispetto al mercato di riferimento, ma comparabili ai tre portafogli immobiliari di confronto analizzati da Wüest Partner SA. Sebbene l'analisi abbia evidenziato alcuni sconti applicati su singoli appartamenti (pari a circa il 2% dei canoni complessivi) e una copertura del 10% dei canoni da parte di enti terzi, la strategia delle pigioni di ATISA non si discosta con la forza che ci si potrebbe attendere da quella di altri operatori. Ciò comporta un rischio strategico: senza una chiara differenziazione rispetto al mercato, la società potrebbe vedere indebolito il proprio ruolo di attore di interesse pubblico e la sua stessa legittimazione politica.

Un ulteriore elemento di attenzione è rappresentato dagli sfiti relativamente elevati, che suggeriscono una limitata attrattività degli appartamenti. È ragionevole ipotizzare che le scelte attuate negli ultimi anni dalla società, quali ad esempio l'attenzione alla costante riqualifica degli oggetti in locazione, potranno in futuro contribuire al ridimensionamento legato al rischio operativo e finanziario degli sfiti.

Alla luce di queste evidenze, l'acquisizione offre al Cantone l'opportunità di rafforzare il ruolo di ATISA come società di interesse pubblico, migliorandone il posizionamento nel mercato immobiliare grazie a un aggiornamento e a una maggiore definizione della strategia aziendale.

3.5 Adeguamenti giuridici e statutari

L'art. 25 cpv. 2 della Legge sull'abitazione del 22 ottobre 1985 tratta in modo specifico la partecipazione dello Stato al capitale di organizzazioni mantello, imprenditori e organizzazioni della costruzione di abitazioni di pubblica utilità. Sebbene la norma stabilisca che la partecipazione non debba di regola superare il 50% del capitale sociale, la sua formulazione consente delle deroghe in presenza di giustificati motivi. Questa flessibilità permette al Cantone di rilevare l'intero capitale di Alloggi Ticino SA senza la necessità di adeguare il quadro normativo vigente.

In caso di approvazione del presente messaggio, i principi di Public Corporate Governance esposti in precedenza saranno integrati nello statuto di ATISA.

4 Impatto finanziario dell'acquisizione

Le offerte di Logis Suisse AG¹³ e dell'UFAB¹⁴ prevedono la vendita delle azioni – 3'501 nel primo caso e 5'399 nel secondo – al prezzo nominale di fr. 1'000.-, per un investimento di fr. 8'900'000.-. A questi si aggiungono i fr. 520'000.- per il rilevamento delle quote minoritarie detenute da BancaStato e Banca Cler (precedentemente Banca Coop), per un credito totale di fr. 9'420'000.-.

La partecipazione alla società Alloggi Ticino SA sarebbe iscritta a bilancio per fr. 9'420'000.-¹⁵, valore che andrebbe ammortizzato fino a raggiungere il 10% del valore nominale sull'arco di 10 anni. Nel conto economico figurerebbe di conseguenza un costo annuale di fr. 847'800.-.

La copertura delle spese di transizione, quantificate in circa fr. 12'000-15'000, sarà assicurata attraverso i conti di gestione ordinaria.

Non vi sono al contrario effetti sul personale dello Stato.

4.1 Collegamento con il PF investimenti

La spesa è prevista a piano finanziario degli investimenti, settore D, conto 55400013 "Partecipazione Alloggi Ticino", WBS 931 55 1012.

¹³ Lettera del 17 dicembre 2024. L'offerta è stata trasmessa la prima volta in data 4 luglio 2023.

¹⁴ Lettera del 2 dicembre 2024 indirizzata al Consiglio di Stato.

¹⁵ Cfr. art. 7 cpv. 1 lett. d) del Regolamento sulla gestione finanziaria dello Stato (RGF) del 21 dicembre 2004.

4.2 Conseguenze fiscali per il Cantone Ticino

L'ordinamento giuridico svizzero prevede che è assoggettata all'imposta sugli utili da sostanza immobiliare ogni alienazione di fondi. Ad essa sono assimilati anche i negozi giuridici che producono i medesimi effetti economici dell'alienazione sul potere di disporre di un fondo (v. art. 12 cpv. 2 *lett. a* LAID; cd. "*alienazioni economiche*"). In caso di vendite concertate di quote minoritarie di società immobiliari, che congiuntamente superano il 50% del capitale, è assoggettato all'imposta sugli utili immobiliari il solo venditore (v. art. 127 cpv. 1 LT), a condizione che si realizzi un utile. Nel caso specifico dell'acquisizione del capitale sociale di ATISA, agendo in veste di acquirente, non vi sono dunque conseguenze fiscali per il Cantone.

Anche la tassa di negoziazione, tassa di bollo riscossa sull'acquisto e sulla vendita di titoli svizzeri ed esteri conclusi da negoziatori svizzeri, non è in questo caso dovuta, in quanto le azioni di società immobiliari non sono considerate valori mobiliari ai fini della legge federale sulle tasse di bollo.

4.3 Impatto sull'ambiente

L'acquisizione di ATISA non comporta impatti ambientali diretti. Tuttavia, offre opportunità significative in ottica sostenibile, soprattutto considerando la possibilità di proseguire e potenziare gli interventi di risanamento sugli edifici, che presentano un'età media di circa 37 anni. In linea con le ristrutturazioni già avviate dalla società, l'ente pubblico potrebbe promuovere una strategia di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare, contribuendo concretamente alla riduzione dell'impatto ambientale e agli obiettivi climatici cantonali.

4.4 Effetto sui Comuni

Non vi sono ripercussioni finanziarie sui Comuni. Al contrario, l'acquisizione di ATISA da parte del Cantone potrebbe diventare uno strumento utile per realizzare, coerentemente con gli obiettivi strategici del Piano cantonale dell'alloggio e in funzione di quanto osservato dal Centro di competenza sull'alloggio, abitazioni a pigione moderata nelle regioni e nei Comuni in cui si individuano delle priorità di intervento.

5 Collegamenti con il Programma di legislatura 2023-2027

La volontà e la necessità di trattare il tema dell'alloggio è espressa nel programma di legislatura 2023-2027.

Il rilevamento delle quote sociali di ATISA è in particolare coerente con il perseguimento dell'obiettivo 30, che intende "Promuovere una maggiore coesione sociale, inclusione e accessibilità con particolare attenzione alle situazioni di fragilità".

6 Conclusioni

Il Cantone attualmente partecipa nella misura del 38% al capitale sociale di Alloggi Ticino SA. L'acquisizione al valore nominale della restante quota di capitale sociale detenuta da UFAB, Logis Suisse SA, Banca Stato e Banca Cler rappresenta un'opportunità, sia sul piano economico-finanziario, sia su quello strategico.

L'investimento di 9.42 milioni di franchi, oltre a essere solido, riflette condizioni economiche estremamente vantaggiose per l'ente pubblico. Lo conferma la stima del valore netto d'inventario della società – 150 milioni di franchi a fine 2024 – che evidenzia un incremento significativo rispetto al valore nominale del capitale sociale di 15.2 milioni di franchi.

L'operazione inoltre garantirebbe al Cantone un coinvolgimento più diretto e incisivo nel perseguimento degli obiettivi del Piano cantonale dell'alloggio, di cui beneficerebbero in particolare le persone e le famiglie più vulnerabili dal punto di vista socioeconomico.

Lo stanziamento del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 LGF).

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

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Norman Gobbi

Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Messaggio n. 8603 del 20 agosto 2025

Disegno di

**Decreto legislativo
concernente la concessione di un credito d'investimento di 9'420'000 franchi per
il rilevamento dell'intero capitale sociale di Alloggi Ticino SA
del**

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio del Consiglio di Stato n. 8603 del 20 agosto 2025,

decreta:

Art. 1

È approvato l'aumento della partecipazione del Cantone al capitale sociale di Alloggi Ticino SA, per un importo di 9'420'000 franchi, destinato al rilevamento dell'intero capitale sociale.

Art. 2

È stanziato un credito di pari importo, iscritto al conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia.

Art. 3

¹Il presente decreto legislativo sottostà a referendum facoltativo.

²Esso entra in vigore immediatamente.