

NO ALL'INIZIATIVA DELL'ASSOCIAZIONE INQUILINI!



UN'INIZIATIVA ESTREMA E IR-REALISTICA

Secondo l'iniziativa le pigioni attuali sono eccessive e pertanto si dovrà costruire sempre più alloggi di proprietà di enti dedicati alla costruzione di alloggi di utilità pubblica (in pratica le cooperative); chiede quindi che almeno il 10% della nuova costruzione annua sia di questo tipo.

Essa vuole pure introdurre limiti molto importanti ai risanamenti energetici e dei diritti di prelazione a favore di comuni e cantoni, facoltativi sui fondi ritenuti idonei alla costruzione di alloggi di utilità pubblica, e invece sistematicamente su tutti i fondi di proprietà delle ex regie federali.

L'iniziativa è stata definita dal Consiglio Federale "non realistica, non conforme alle esigenze del mercato" e non conciliabile "con un'offerta di alloggi che rispetti i principi dell'economia di mercato". Essa è quindi stata respinta dal Consiglio Federale e all'unanimità da tutti i Parlamentari federali dei partiti borghesi! È parimenti stata respinta dall'Associazione svizzera delle cooperative di costruzione, una delle due associazioni cappello svizzere che raggruppano le cooperative. L'iniziativa non raccoglie quindi consensi neppure da chi dovrebbe essere in prima linea a sostenerla!

Essa mira all'edificazione di alloggi di utilità pubblica grazie ad importanti sostegni finanziari della collettività, da destinarsi alle persone economicamente o socialmen-

te sfavorite. Ad oggi però solo un quarto degli inquilini delle cooperative d'alloggio appartiene a questa fascia, mentre un quarto appartiene addirittura alla fascia più elevata!

Inoltre, se non si trovassero sufficienti enti disposti a tali edificazioni, saranno per finire i comuni a dovere procedere a loro spese all'edificazione, pena l'impossibilità di concedere licenze edilizie per la costruzione di nuovi alloggi sul mercato libero, a tutto discapito delle zone dove vi è necessità di nuove costruzioni.

LUNGAGGINI BUROCRATICHE E COSTI ECCESSIVI

L'iniziativa è molto burocratica. Per poter accedere agli aiuti pubblici ed imboccare una via preferenziale bisognerà soddisfare quanto stabilito dalla legge, in primo luogo per acquisire lo statuto di ente di utilità pubblica ed in secondo luogo per omologare il prodotto e la gestione dello stesso da parte della cooperativa: limiti di costo, particolare tensione di zona ed assegnazione puntigliosa. Ciò presuppone defatiganti istanze d'approvazione e di continuo controllo.

Essa è anche troppo rigida e arbitraria perché sono imposte le stesse percentuali di abitazioni di utilità pubblica su tutto il territorio e si costruirà anche laddove non vi è alcun bisogno di simili abitazioni.

Pure i costi sono eccessivi perché si prevedono spese nell'ordine di supplementari 120 milioni di franchi annui oltre ai costi burocratici dell'apparato di controllo e ai costi per comuni e cantoni, in particolare se dovessero procedere loro all'edificazione.

Essa metterebbe in difficoltà i comuni, confrontandoli con procedure di esame delle domande edilizie molto più complesse, con eventuali richieste di costituzione di diritti di prelazione e di acquisti di fondi idonei alla costruzione e con richieste di sostegno finanziario per l'edificazione di simili stabili sul loro territorio ecc.

Nonostante in Svizzera il parco alloggi sia datato, l'iniziativa disincentiva i risanamenti energetici e il risanamento degli immobili! Per incentivare i proprietari ad effettuare dei lavori di miglioria che aumentino lo standard energetico dell'immobile, a condizioni restrittive sono concessi dei sussidi mirati che finanziano in modesta misura tali investimenti. Le spese per lavori di miglioria pagati esclusivamente dal proprietario (esclusa quindi la parte sussidiata) giustificano un contenuto aumento di pi-

Il Consiglio Federale ha definito l'iniziativa in votazione il 9 febbraio "non realistica, non conforme alle esigenze del mercato". La stessa Associazione Svizzera delle cooperative di costruzione si è espressa contro l'iniziativa.

TESTO - RENATA GALFETTI / GIANLUIGI PIAZZINI

gione. L'iniziativa vuole ora impedire anche questi aumenti, ciò che disincentiverebbe i proprietari dal procedere ai lavori e metterebbe in forse parte del programma energetico nazionale. Inoltre il raggiungimento degli obiettivi climatici serve evidentemente alla collettività intera e i relativi oneri devono essere sostenuti da tutti!

L'immissione del 10% di nuove abitazioni di utilità pubblica (a prezzi particolarmente favorevoli) disincentiverà inoltre anche il risanamento completo degli stabili vetusti, che pure albergano alloggi a pigioni contenute.

Per quanto attiene alla situazione ticinese, va detto che i rilievi dell'Ufficio federale delle Abitazioni attestano che proprio nel nostro Cantone e nei Grigioni il mercato locativo è particolarmente disteso con grande offerta di alloggi a prezzi accessibili in ogni segmento! La situazione si acutizzerà ulteriormente in considerazione dell'elevato sfitto ormai strutturale, della continua forte nuova produzione e dell'evidente calo demografico. L'evoluzione al ribasso delle pigioni - a fronte della massiccia nuova produzione con prestazioni e spazi sempre più generosi e costosi, trova quindi conferma negli indici delle pigioni.

UN CONTROPROGETTO INDIRETTO DA 250 MILIONI

In alternativa all'iniziativa il Parlamento ha già stanziato quale controprogetto indiretto, un credito supplementare di complessivi 250 milioni di franchi per i prossimi 10 anni da aggiungere all'apposito fondo di rotazione da anni esistente e destinato esclusivamente alla costruzione di abitazioni di utilità pubblica. Senza misure coercitive, vi saranno quindi i mezzi per aiutare in maniera mirata laddove necessario. La stessa Associazione Svizzera delle cooperative di costruzione si è espressa contro l'iniziativa ritenendo il controprogetto indiretto molto più meritevole di sostegno, perché offre i mezzi per un intervento molto più efficace e concreto!

Per maggiori informazioni:
www.iniziativa-alloggio-no.ch
www.catef.ch