

Alloggi a prezzi accessibili, un'iniziativa profondamente illiberale

Il 9 febbraio saremo chiamati ad esprimerci sull'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili» che il PLR invita a respingere in ragione degli effetti negativi che avrebbe sul mercato immobiliare: una minore disponibilità di alloggi porterebbe ad un aumento degli affitti, ad una costruzione più lenta, a un'elevata burocrazia amministrativa, a costi aggiuntivi per la Confederazione (120 milioni) e, a causa del diritto di prelazione del settore pubblico, a una violazione dei diritti di proprietà. Le regioni del NO in questo contributo di Renata Galfetti, segretaria cantonale della CATEF (Camera ticinese dell'economia fondiaria).

Renata Galfetti
avvocata

Dietro a questo titolo accattivante che ognuno sarebbe portato a condividere, si celano profonde modifiche del sistema vigente, che attualmente prevede di per sé il libero mercato, ma con importanti limiti posti da una legislazione che tutela gli inquilini, in particolare da pigioni e disdette abusive. L'accesso gratuito agli uffici di conciliazione in materia di locazione in caso di controversie, una forte rete di aiuti sociali per le persone in difficoltà e un'apposita Legge federale che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati – che istituisce un fondo di rotazione che sorregge l'edificazione di oltre 1500 alloggi all'anno ad opera di enti di utilità pubblica – garantiscono nel loro complesso condizioni locative invidiabili a livello mondiale, che trovano

ampio gradimento presso la netta maggioranza degli inquilini. In singole città (specie quelle grandi) gli alloggi a pigione moderata disponibili possono essere inferiori alla domanda. L'iniziativa chiede che a livello nazionale almeno il 10% degli alloggi di nuova produzione sia di proprietà di enti di utilità pubblica (contro il 3.5% attuale). **In assenza di sufficienti committenti di questo tipo, per raggiungere la soglia del 10% saranno giocoforza chiamati ad intervenire Comuni e Cantoni che dovranno così promuovere tali costruzioni assumendosi in maniera importante o quasi integrale i costi, a carico quindi dei contribuenti!** Gli iniziattivisti hanno chiarito che per prevenire dei "ghetti", questi alloggi non saranno destinati solo ai più sfavoriti, ma a chiunque. **È dimostrato che ad oggi nelle cooperative – spesso costruite in zone centrali e pregiate – solo ¼ degli alloggi è occupato da persone sfavorite mentre la rimanenza, da persone del ceto medio o**

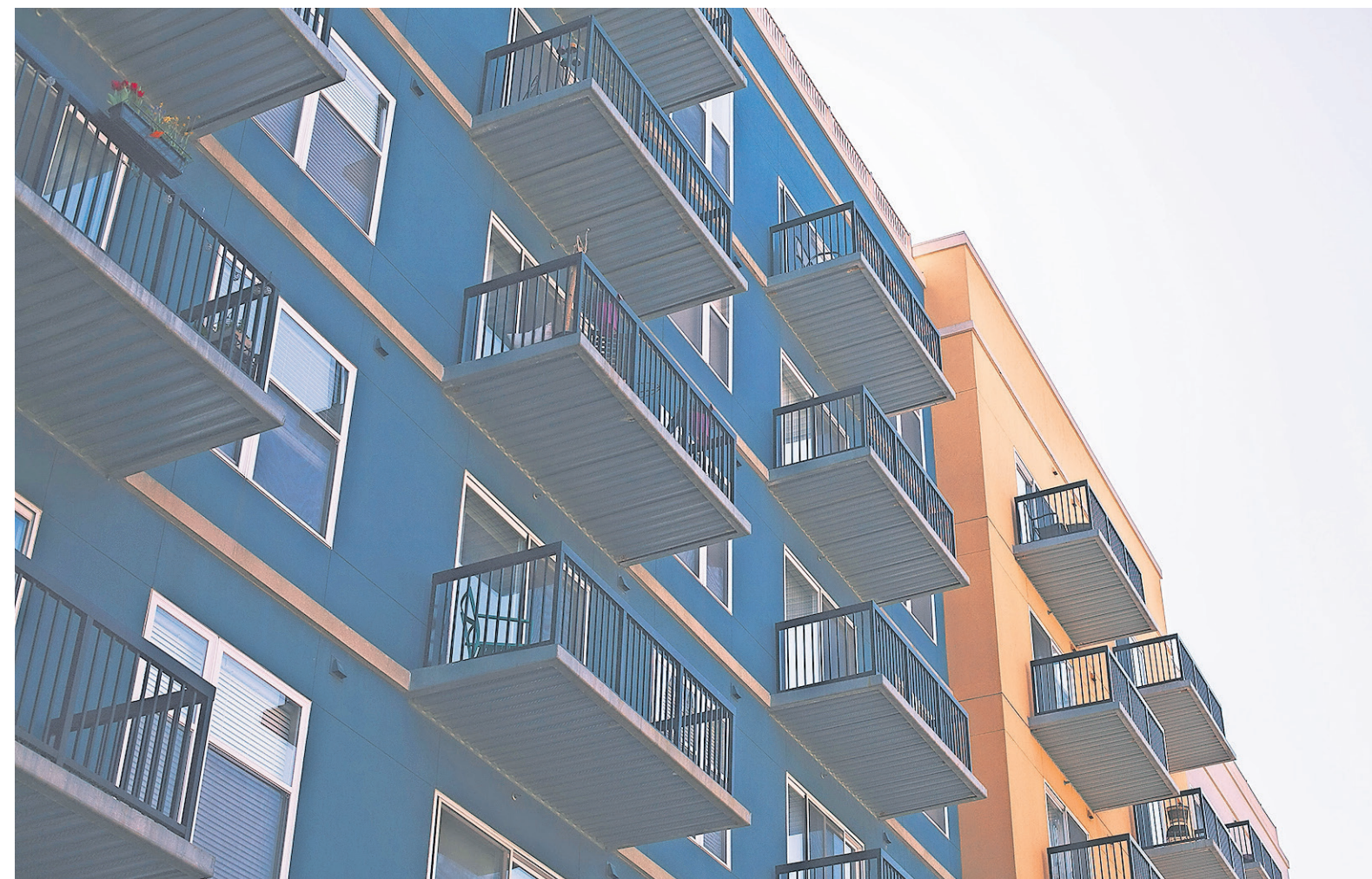
anche molto abbienti. Scopo degli iniziattivisti non è solo quello di aiutare i meno fortunati, ma anche di bloccare le pigioni per tutti; volutamente essi ignorano i costi sempre più alti, dovuti anche a normative sempre più severe, ad uno standing sempre più elevato e ai prezzi dei terreni pure elevati perché ormai rari. Si sostiene che nelle case di utilità pubblica le pigioni siano inferiori rispetto al mercato libero; ma ciò non perché questo sia gremito da "speculatori", bensì perché gli alloggi del primo tipo usufruiscono di condizioni privilegiate: in effetti spesso l'ente pubblico mette a disposizione il terreno necessario, che non deve quindi essere acquistato, e inoltre il reddito che si ricaverebbe può essere usato per ridurre le pigioni dei cooperativisti. In merito ai tanto criticati investitori istituzionali, va detto che senza di loro oggi avremmo localmente una fortissima carenza di alloggi e le rendite per i nostri anziani sarebbero ancora più a rischio. Oltre ai suoi elevati costi l'iniziativa è contro-

È rigida, inefficace, ingiusta e disincentiva il risanamento degli stabili.



NO
9 febbraio 2020

**all'iniziativa estrema
sugli alloggi!**
iniziativa-alloggio-no.ch



250 milioni

il parlamento oppone all'iniziativa un controprogetto indiretto che propone un credito quadro per finanziare la costruzione di abitazioni a prezzi accessibili: l'obiettivo è di preservare a lungo termine la quota di mercato degli appartamenti di utilità pubblica che è del 4% con percentuali maggiori nelle città

produttore e comporta molta burocrazia: per verificare che sia raggiunta la soglia del 10%, sarà necessario un apparato di controllo da economia pianificata su tutto il territorio nazionale. In caso di mancato raggiungimento della soglia minima, l'attività edilizia dei promotori "normali" verrebbe almeno temporaneamente bloccata, ciò che laddove vi è necessità di nuove costruzioni, costituirebbe un problema sia per gli inquilini alla ricerca di un alloggio, che per i proprietari impediti di edificare i loro fondi. Per mancanza di terreni disponibili in città, si costruirebbe soprattutto in periferia, dove il terreno costa meno, ma non vi è un reale fabbisogno. In Ticino, con l'elevatissimo sfitto esistente – che peraltro concerne ogni tipologia di immobile e non solo quelli vetusti – sarebbe un disastro! Nuovi alloggi a condizioni privilegiate finanziati in maniera importante dai contribuenti ticinesi per ospitare persone non necessariamente bisognose, che verrebbero a fare ulteriore con-

correnza agli stabili già esistenti, che già lottano contro lo sfitto! E ciò proprio quando le pigioni dei nuovi contratti registrano da quattro anni un importante calo. Ad ulteriormente aggravare le cose avremmo il vincolo secondo cui in caso di concessione di incentivi per l'esecuzione di lavori di miglioria energetici non sarebbero quasi più ammissibili adeguamenti di pigione per le migliorie effettuate né disdette dei contratti per facilitare l'esecuzione dei lavori di risanamento. **Evidentemente il clima è sulla bocca degli iniziattivisti a parole ma non nei fatti, secondo il principio "ok agli investimenti energetici ma a sole spese dei proprietari"!** Il parco alloggi svizzero è datato e necessita di importanti risanamenti, sicché di solito i lavori energetici vengono effettuati insieme al risanamento completo dello stabile. I soli lavori di miglioria, al netto dell'importo sussidiato, permettono un adeguamento della pigione. Grazie agli incentivi – notevolmente inferiori

alle spese effettive – i proprietari usufruiscono di uno sconto sui costi delle migliorie energetiche, e gli inquilini di un alloggio più performante a costi inferiori. **Il venir meno della possibilità di remunerare l'investimento effettuato perché si sono percepiti dei sussidi, avrà per conseguenza che i proprietari dovranno scegliere se rinunciare a richiedere gli aiuti per poter adeguare la pigione in funzione delle altre migliorie effettuate, o se rinunciare del tutto agli investimenti energetici, a discapito del clima e degli obiettivi stabiliti. In entrambi i casi un evidente autogol!**

Infine ricordo che regole troppo limitanti disincentivano gli investimenti. Solo pochi anni orsono una grande banca aveva sottolineato come proprio Ginevra, che da decenni ha una legislazione estremamente rigida e penalizzante per i proprietari, era il Cantone con meno investimenti e con i maggiori squilibri sul mercato locativo. Non ripetiamo quindi gli stessi errori a livello svizzero! **Tanto più che il controprogetto indiretto del Parlamento, che prevede un credito di 250 milioni supplementari per la costruzione di alloggi di utilità pubblica ove realmente necessari, offre un'ottima soluzione, approvata all'unanimità da tutti i parlamentari federali borghesi e da Wohnen Schweiz, una delle due associazioni mantello delle cooperative.** È mirata al reale fabbisogno, rispettosa delle particolarità locali e non presenta incognite nella sua applicazione.