

La politica federale e cantonale d'aiuto all'abitazione



foto Ti-press / Carlo Reguzzi



Ernst Hauri*

La promozione dell'alloggio da parte della Confederazione

L'impegno della Confederazione nel settore della politica dell'alloggio è ancorato nella Costituzione federale sin dal 1972. Nel 1999, in occasione della revisione del testo costituzionale, esso è stato riconfermato e completato con l'obiettivo sociale di un "adeguato approvvigionamento in abitazioni". Dal 1975 vige la legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP); il 1° ottobre 2003 essa è stata sostituita, per tutti i nuovi impegni, dalla legge federale che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati (legge sulla promozione dell'alloggio, LPrA). In virtù della LCAP sono state sussidiate circa 120.000 abitazioni. Con oltre 5.000 oggetti locativi e quasi 3.000 in proprietà, il Cantone Ticino è fra i Cantoni con la più elevata quota di sussidiamento. Ciò è riconducibile, tra l'altro, agli interessanti provvedimenti integrativi previsti dal Cantone.

Dr. phil I, Capo della sezione analisi e informazione dell'Ufficio federale delle Abitazioni

La promozione LCAP sotto pressione dagli anni della crisi

Come noto, la recessione degli anni Novanta, caratterizzata dal crollo dei prezzi degli immobili e dalla stagnazione delle pigioni e dei salari, mise in difficoltà la promozione prevista dalla LCAP. Anche nel segmento di mercato sussidiato crebbe il numero degli alloggi sfitti e conseguentemente aumentarono le difficoltà finanziarie dei proprietari e le perdite della Confederazione in quanto fideiussore. Il legislatore reagì e nel 1999 emanò un pacchetto di misure di risanamento. Tra le misure previste, l'aumento del capitale della SAPOMP SA. Questa società, di proprietà della Confederazione, acquista immobili sussidiati in difficoltà (realizzazione forzata) con lo scopo di ricollocarli sul mercato realizzando un utile. In qualità di "società di recupero", essa impedisce vendite affrettate a prezzi irrisori, garantisce la stabilità del mercato immobiliare regionale e contribuisce alla riduzione delle perdite della Confe-

derazione. La SAPOMP divenne così un importante operatore del mercato delle abitazioni e ciò anche nel Cantone Ticino. In Ticino la SAPOMP è ora proprietaria di oltre 500 abitazioni. Attualmente si sta vagliando se e come mantenere i suoi stabili nel parco abitazioni di utilità pubblica in modo da contribuire all'offerta di abitazioni destinata a gruppi di popolazione economicamente svantaggiati. L'eventuale acquisto da parte della Logis Suisse Ticino degli immobili SAPOMP presenti nel Cantone avrebbe un importante valore indicativo per la politica della società.

La LPrA non ha ancora potuto dimostrare la propria validità

Le conseguenze della crisi immobiliare sulla promozione della costruzione di abitazioni da parte della Confederazione sono oggi sostanzialmente superate. Nel 2003 vi era la speranza che la nuova LPrA avrebbe consentito alla politica dell'alloggio di naviga-

1 Promozione di appartamenti locativi sussidiati in base alla LCAP, per cantone, 1975-2001

	1975-1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Totale
Argovia	2.801	267	340	109	172	10	–	–	–	3.699
Appenzello interno	134	18	7	–	–	–	–	–	–	159
Appenzello esterno	528	58	65	10	37	–	–	–	–	698
Berna	5.937	628	595	293	96	256	118	66	90	8.079
Basilea campagna	936	162	–	103	18	26	–	–	24	1.269
Basilea città	1.632	49	108	18	–	–	60	–	–	1.867
Friburgo	5.600	547	245	159	135	–	–	17	28	6.731
Ginevra	668	514	864	184	426	71	12	–	–	2.739
Glarona	203	21	26	36	–	–	–	21	–	307
Grigioni	1.153	46	70	21	–	–	24	–	17	1.331
Giura	809	124	127	71	40	37	–	–	18	1.226
Lucerna	3.835	514	215	116	42	–	–	–	–	4.722
Neuchâtel	2.240	223	264	130	15	–	76	–	45	2.993
Nidvaldo	165	7	7	17	9	–	–	–	–	205
Obvaldo	149	29	9	25	10	–	–	–	–	222
San Gallo	4.614	585	324	266	146	51	32	–	3	6.021
Sciaffusa	388	48	–	–	–	–	–	–	–	436
Soletta	1.609	178	84	39	24	–	–	–	–	1.934
Svitto	855	64	89	7	121	–	–	–	–	1.136
Turgovia	2.400	221	128	70	32	–	–	–	–	2.851
Ticino	4.034	730	431	298	106	32	2	1	19	5.653
Uri	72	–	1	6	7	–	–	–	–	86
Vaud	4.040	626	398	572	763	106	219	113	288	7.125
Vallese	2.324	362	199	84	8	1	–	–	–	2.978
Zugo	1.006	112	6	76	–	–	3	–	98	1.301
Zurigo	5.834	1.068	731	600	460	257	144	32	341	9.467
Svizzera	53.966	7.201	5.333	3.310	2.667	847	690	250	971	75.235

Fonte: Volume 59 Bollettino dell'abitazione.

re in acque più tranquille. I presupposti c'erano tutti: il Parlamento aveva confermato con la sua decisione che la promozione dell'alloggio è un compito della Confederazione; con la nuova legge era stato autorizzato un credito quadro di 300 milioni di franchi; gli strumenti previsti dalla nuova legge promettevano di affermarsi anche in un mercato poco ospitale. In effetti, il nuovo testo legislativo si congedava dal sistema LCAP fatto di fidejussioni, riduzioni di base e riduzioni suppletive. La misura principale prevista dalla LPrA è la concessione diretta da parte della Confederazione di mutui a tassi d'interesse favorevoli per il rinnovo e la costruzione di abitazioni locative e alloggi in proprietà. Alla LPrA è tuttavia stata negata la possibilità di dimostrare la propria validità. Poco dopo la sua entrata in

vigore, infatti, i mutui federali diretti sono stati sospesi fino alla fine del 2008 nel quadro del Programma di sgravio 2003 e i crediti previsti drasticamente decurtati.

Almeno fino alla fine del 2008 solo aiuti indiretti

Attualmente la promozione da parte della Confederazione si limita alle misure indirette della LPrA finalizzate alla costruzione di abitazioni di utilità pubblica e alla proprietà individuale.

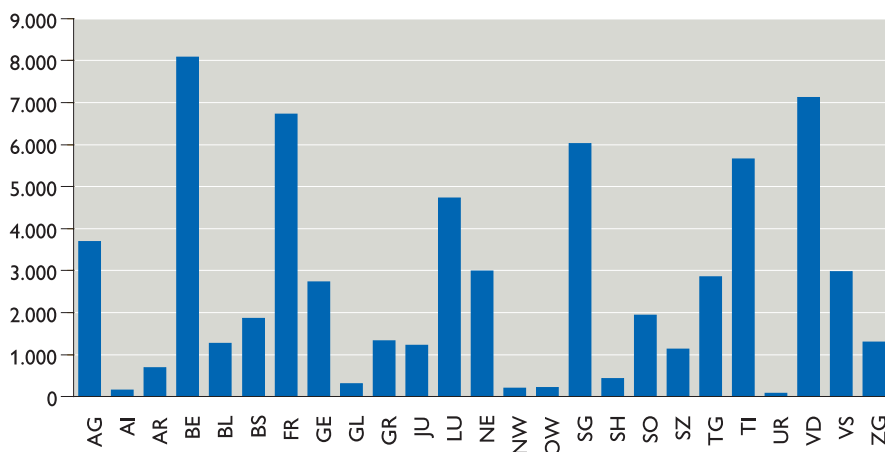
Per il settore di utilità pubblica, la Confederazione alimenta i fondi di rotazione che le organizzazioni mantello di utilità pubblica attive nella costruzione di abitazioni ammini-

strano fiduciarmente su mandato della Confederazione. Nel 2004 questo strumento ha consentito di sussidiare 1.500 abitazioni realizzate da operatori della costruzione di utilità pubblica. I mutui a interessi favorevoli erogati dai fondi di rotazione ammontano al massimo a 30.000 franchi per unità abitativa. L'importo può tuttavia essere più cospicuo se il progetto edile ha carattere di progetto modello e da esso si attendono nuovi impulsi per la costruzione di abitazioni.

Sempre a beneficio del settore di pubblica utilità, la Confederazione garantisce i prestiti concessi dalla Centrale d'emissione per la costruzione di abitazioni (CCA). La CCA si procura i fondi direttamente sul mercato dei capitali essenzialmente attraverso l'emissione di obbligazioni a lungo termine. In questo

«Attualmente la promozione dell'alloggio da parte della Confederazione si limita alle misure indirette finalizzate alla costruzione di abitazioni di utilità pubblica e alla proprietà individuale.»

A Appartamenti locativi sussidiati, per cantone, 1975 - 2001



modo ottiene finanziamenti a condizioni interessanti per i costruttori i quali possono beneficiare per l'appunto di una parte del prestito obbligazionario. A fine 2004 erano in corso 15 prestiti obbligazionari della CCA per un volume complessivo di 1,5 miliardi di franchi.

Una terza forma di aiuto indiretto si rivolge alle economie domestiche che intendono divenire proprietarie di un oggetto abitativo o desiderano rinnovarlo. La Confederazione accorda fideiussioni al regresso agli istituti di fideiussione ipotecaria HBW (Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung) e CRCI (Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier). Questi garantiscono mutui bancari fino a un massimo del 90% dei costi d'investimento. In contropartita, la banca mutuante rinuncia ad applicare un tasso d'interesse più elevato alle ipoteche di secondo grado. Con la fideiussione al regresso la Confederazione si assume una parte del rischio. Anche nel settore della locazione esiste un istituto cui la Confederazione accorda fideiussioni al regresso.

Ancora dibattuta la promozione dell'alloggio ...

Non tutti gli ambienti concordano con il ridimensionamento della promozione. A fine 2004, la consigliera nazionale Kiener Nellen chiedeva, in un'iniziativa parlamentare, che la sospensione dei mutui diretti venisse revocata. La Confederazione, così la Nellen, non può ignorare la penuria di alloggi nelle città e negli agglomerati e tantomeno l'aumento delle pigioni. Risparmi nel settore della promozione dell'alloggio condurrebbero solamente ad un incremento della spesa per l'aiuto sociale. La commissione competente ha tuttavia deciso di non dare seguito all'iniziativa. Di orientamento diametralmente opposto l'iniziativa parlamentare del consigliere nazionale Philipp Müller il quale chiede la rinuncia da parte della Confederazione al promovimento della costruzione di abitazioni e dell'accesso alla proprietà e una corrispondente modifica dell'articolo 108 della Costituzione federale. In presenza di costi elevati, afferma Müller, la promozione non produce alcun effetto; inoltre, non vi sono ragioni fon-

date per cui lo Stato debba intervenire nel mercato delle abitazioni. Qui la commissione non ha ancora preso una decisione. Prima il Consiglio federale deve fornire nuove basi decisionali presentando un rapporto sulle alternative al promovimento della costruzione di abitazioni.

In un altro settore, invece, il Parlamento è favorevole a tale promozione; si tratta dell'aiuto federale per il miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna (LMAM) che va mantenuto fino all'entrata in vigore della nuova impostazione della perequazione finanziaria e dei compiti tra Confederazione e Cantoni (NPC). Questo è quanto chiede una mozione approvata. Il Consiglio federale dovrebbe presentare al Parlamento un messaggio corrispondente nel corso della sessione d'autunno 2005. L'attuale promozione LMAM, che in Ticino ha consentito di migliorare dal 1990 ben 140 situazioni abitative e che con la NPC diverrà di esclusiva competenza dei Cantoni, termina, nella sua forma attuale, il 31 dicembre 2005.

... il cui futuro appare incerto

Il futuro della promozione dell'alloggio a livello federale è quanto mai incerto. Decisivo sarà l'esito del dibattito avviato dall'iniziativa Müller. In discussione non è il come, ovvero con quali strumenti e in che misura vada sostenuto il settore abitativo, bensì se la Confederazione debba continuare a essere corresponsabile dell'approvvigionamento in abitazioni della popolazione o, viceversa, intenda rinunciare a contribuire con la propria politica dell'alloggio alla pace sociale, all'integrazione fra generazioni e con la popolazione straniera e a buone condizioni d'abitazione e d'insediamento, il che, tuttavia, significherebbe rinunciare a fattori decisivi per la competitività della propria piazza economica. ■

Per ulteriori informazioni: www.bwo.admin.ch

«Non tutti gli ambienti concordano con il ridimensionamento della promozione dell'alloggio.»

La promozione dell'alloggio da parte del Cantone



Martino Rossi,
Divisione dell'azione
sociale

Nell'articolo del dirigente dell'Ufficio federale delle abitazioni e in quello dell'ex-direttore del Dipartimento delle opere sociali, nonché attuale presidente del Consiglio d'amministrazione della Logis Suisse (Ticino) SA, si ricostruiscono le fasi della politica dell'alloggio federale e cantonale e si presenta la situazione attuale caratterizzata da un certo disimpegno della Confederazione e del Cantone e da forti incertezze sui destini futuri di questa politica.

Nel nostro contributo vogliamo trattare solo due punti: dapprima esporre qualche precisazione sulla politica attuale dell'alloggio in Ticino; poi illustrare alcuni dati statistici sull'alloggio sussidiato, più completi e meglio interpretabili (anche se ancora imperfetti) di quelli disponibili sino ad oggi.

Il diritto all'alloggio oggi in Ticino

L'articolo 13, cpv.1 della Costituzione cantonale stabilisce che:

“Ogni persona nel bisogno ha diritto ad un alloggio, ai mezzi necessari per condurre un'esistenza conforme alle esigenze della dignità umana e alle cure mediche essenziali”.

Questo articolo ha il suo equivalente nell'articolo 12 della Costituzione federale, che recita: **“Chi è nel bisogno e non è in grado di provvedere a sé stesso ha diritto d'essere aiutato e assistito e di ricevere i mezzi indispensabili per un'esistenza dignitosa”.**

Entrambi gli articoli rappresentano la garanzia costituzionale del minimo vitale,

nella forma che poi le leggi sono chiamate a specificare. Poiché un'abitazione adeguata è parte del “paniere” dei beni costitutivi del minimo vitale, le leggi mirate alla garanzia del minimo vitale devono prevedere l'erogazione delle risorse indispensabili ad acquisire il bene “alloggio”. In questo contesto il diritto all'alloggio è un diritto soggettivo, direttamente giustiziabile (il cittadino può rivolgersi ad un tribunale per farlo valere invocando la Costituzione).

L'articolo 14, cpv.1, lett. b) della Costituzione cantonale stabilisce che:

“Il Cantone provvede affinché: ... b) ognuno possa trovare un'abitazione adeguata a condizioni economicamente sopportabili”.

Anche questo articolo ha un equivalente nella Costituzione federale, l'articolo 41, cpv.1, lett. e); esso recita:

“A complemento della responsabilità e dell'iniziativa private, la Confederazione e i Cantoni si adoperano affinché: ... e) ognuno possa trovare, per se stesso e per la sua famiglia, un'abitazione adeguata e a condizioni sopportabili”.

Si tratta di articoli inerenti a un obiettivo sociale (e non a un diritto individuale), che viene perseguito tramite la legislazione (federale e cantonale) sulla promozione dell'alloggio a pigione moderata e sull'accesso alla proprietà dell'abitazione primaria, come pure tramite la partecipazione della Confedera-

1 Abitazioni e abitazioni sussidiate, in Ticino, nel 2000 e nel 2005

	2000				2005			
	Totale ass.	Totale %	Sussidiate ¹	Sussidiate in % totale	Totale	Sussidiate ¹	Sussidiate in % totale	
Abitazioni	185.173	100	7.726	4,2	191.556	7.857	4,1	
Abitazioni occupate ²	134.179	72	7.726	5,8	138.804	7.857	5,7	
Di cui in affitto ³	79.804	43	5.038	6,3	82.555	5.028	6,1	
Di cui in proprietà	49.005	26	2.688	5,5	50.694	2.829	5,6	
Di cui altre	5.370	3	—	—	5.555	—	—	

¹ Si tratta di abitazioni che ricevono sussidi a fondo perso (dalla Confederazione e/o dal Cantone) o che potrebbero riceverli (se fossero occupate da persone con redditi inferiori al limite). Per il confronto con le “abitazioni occupate” bisognerebbe togliere i vuoti, ma il dato disponibile è incompleto per il 2005 (109 abitazioni con sussidi cantonali) e sconosciuto per il 2000.

² Occupate stabilmente: sono escluse le residenze secondarie e le abitazioni disponibili quali residenze primarie ma vuote.

³ Compresa 313 (nel 2000) occupate da soci di cooperative.

Fonti: Censimento federale delle abitazioni per il 2000; Ufficio di statistica per il totale abitazioni del 2005; stime dell'autore per le categorie di abitazioni totali del 2005 (quote costanti come nel 2000); Divisione azione sociale/Servizio abitazione per le abitazioni sussidiate 2000 e 2005.

2 Abitazioni sussidiate¹ in Ticino, con la Legge federale del 04.10.74 e/o con la Legge cantonale del 22.10.85

		2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
A In tutto											
1	Totale con sussidio federale o cantonale	7.857	7.857	7.866	7.860	7.807	7.726	7.645	7.508	7.212	6.659
1.1	Con sussidi federali e cantonali	4.679	4.878	5.082	5.421	5.746	5.949	6.167	6.297	6.198	5.718
1.3	Solo con sussidi federali	2.649	2.450	2.255	1.910	1.532	1.248	949	682	485	412
1.4	Solo con sussidi cantonali	529	529	529	529	529	529	529	529	529	529
2	Totale con il sussidio cantonale	5.208	5.407	5.611	5.950	6.275	6.478	6.696	6.826	6.727	6.247
3	Totale con il sussidio federale	7.328	7.328	7.337	7.331	7.278	7.197	7.116	6.979	6.683	6.130
B In affitto											
1	Totale con sussidio federale o cantonale	5.028	5.028	5.038	5.038	5.038	5.038	5.018	4.937	4.703	4.267
1.1	Con sussidi federali e cantonali	3.714	3.906	4.006	4.016	4.098	4.098	4.078	3.997	3.763	3.327
1.3	Solo con sussidi federali	785	593	503	493	411	411	411	411	411	411
1.4	Solo con sussidi cantonali	529	529	529	529	529	529	529	529	529	529
2	Totale con il sussidio cantonale	4.243	4.435	4.535	4.545	4.627	4.627	4.607	4.526	4.292	3.856
3	Totale con il sussidio federale	4.499	4.499	4.509	4.509	4.509	4.509	4.489	4.408	4.174	3.738
C In proprietà											
1	Totale con sussidio federale o cantonale	2.829	2.829	2.828	2.822	2.769	2.688	2.627	2.571	2.509	2.392
1.1	Con sussidi federali e cantonali	965	972	1.076	1.405	1.648	1.851	2.089	2.300	2.435	2.391
1.3	Solo con sussidi federali	1.864	1.857	1.752	1.417	1.121	837	538	271	74	1
1.4	Solo con sussidi cantonali	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2	Totale con il sussidio cantonale	965	972	1.076	1.405	1.648	1.851	2.089	2.300	2.435	2.391
3	Totale con il sussidio federale	2.829	2.829	2.828	2.822	2.769	2.688	2.627	2.571	2.509	2.392

NB: si tratta di abitazioni che ricevono sussidi o possono riceverli (se sono occupate da persone con redditi inferiori al limite).

zione e del Cantone a importanti promotori e gestori di tali alloggi, come ad esempio la Logis Suisse (Ticino) SA.

Vi è una logica che collega i due articoli (13 e 14 della Costituzione cantonale e 12 e 41 di quella federale): affinché risulti possibile procurarsi il bene indispensabile “alloggio” tramite i trasferimenti agli individui e alle famiglie destinati a garantire il minimo vitale, occorre che, come dicono entrambe le Costituzioni: “ognuno possa trovare un’abitazione adeguata”.

Ne consegue che, se l’iniziativa privata non dovesse assicurare un’offerta equilibrata di alloggi, tale offerta dovrebbe essere stimolata dall’intervento pubblico nel mercato dell’alloggio.

Oggi, però, Confederazione e Cantone tendono a disimpegnarsi dall’aspetto promozionale della politica dell’alloggio, mentre sono fortemente impegnati nell’assicurare le condizioni finanziarie del diritto all’alloggio.

In Ticino, il diritto all’alloggio, unitamente

alle altre componenti del diritto al minimo vitale, è garantito ad ogni persona che non vi possa provvedere con i propri mezzi tramite diversi strumenti. Si tratta delle prestazioni complementari all’AVS/AI (per gli anziani e gli invalidi), e delle prestazioni cantonali di complemento armonizzate e coordinate dalla Legge sull’armonizzazione e il coordinamento delle prestazioni sociali (Laps), segnatamente di quelle che coprono interamente il fabbisogno vitale degli individui e delle famiglie (indennità straordinaria ai disoccupati; assegno di prima infanzia; prestazioni assistenziali).

L’art. 9 della Laps precisa che, al fine di garantire il fabbisogno abitativo, la spesa per l’alloggio è riconosciuta, per le persone sole e per le coppie, nella stessa misura in cui la riconosce la legislazione sulle prestazioni complementari all’AVS/AI; per le economie domestiche composte da più di due persone, la Laps riconosce l’importo previsto dalle PC per una coppia maggiorato del 20%.

Inoltre, l’art. 20, cpv.2 della Legge sull’assi-

stenza sociale (Las) precisa che: “Possono inoltre essere concesse prestazioni speciali per far fronte per un periodo limitato a spese vincolate o per l’alloggio superiori ai limiti previsti dall’art. 22”. L’art. 22 è quello che rinvia alle norme della Laps in merito al computo delle spese per l’alloggio. Ciò significa che, se un beneficiario di prestazioni assistenziali fosse gravato da un costo dell’alloggio superiore a quello riconosciuto dalla Laps, un contributo supplementare gli può essere concesso fino al momento in cui egli può (e deve) essere trasferito in un alloggio meno oneroso.

Le politiche basate sugli articoli 14 della Costituzione cantonale e 41 di quella federale - politica dell’alloggio propriamente detta - rivestono ancora una certa importanza perché, come vedremo nel prossimo punto, sono ancora numerosi gli alloggi che continuano ad essere sussidiati, anche se la promozione di nuovi alloggi sussidiati è stata interrotta e anche se, nei prossimi anni, molti sussidi cantonali e federali giungeranno a scadenza.

«Oggi, però, Confederazione e Cantone tendono a disimpegnarsi dall’aspetto promozionale della politica dell’alloggio, mentre sono fortemente impegnati nell’assicurare le condizioni finanziarie del diritto all’alloggio.»

1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989	1988	1987	1986	1985		
											In tutto A	
6.063	5.116	4.198	3.357	2.768	2.109	1.582	918	627	282	190	Totale con sussidio federale o cantonale	1
5.123	4.234	3.316	2.651	2.062	1.551	1.048	619	328	93	1	Con sussidi federali e cantonali	1.1
411	353	353	301	301	189	189	189	189	189	189	Solo con sussidi federali	1.3
529	529	529	405	405	369	345	110	110	-	-	Solo con sussidi cantonali	1.4
5.652	4.763	3.845	3.056	2.467	1.920	1.393	729	438	93	1	Totale con il sussidio cantonale	2
5.534	4.587	3.669	2.952	2.363	1.740	1.237	808	517	282	190	Totale con il sussidio federale	3
											In affitto B	
3.814	2.994	2.351	1.642	1.390	1.030	784	421	391	223	189	Totale con sussidio federale o cantonale	1
2.874	2.112	1.469	936	684	472	250	122	92	34	-	Con sussidi federali e cantonali	1.1
411	353	353	301	301	189	189	189	189	189	189	Solo con sussidi federali	1.3
529	529	529	405	405	369	345	110	110	-	-	Solo con sussidi cantonali	1.4
3.403	2.641	1.998	1.341	1.089	841	595	232	202	34	-	Totale con il sussidio cantonale	2
3.285	2.465	1.822	1.237	985	661	439	311	281	223	189	Totale con il sussidio federale	3
											In proprietà C	
2.249	2.122	1.847	1.715	1.378	1.079	798	497	236	59	1	Totale con sussidio federale o cantonale	1
2.249	2.122	1.847	1.715	1.378	1.079	798	497	236	59	1	Con sussidi federali e cantonali	1.1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Solo con sussidi federali	1.3
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Solo con sussidi cantonali	1.4
2.249	2.122	1.847	1.715	1.378	1.079	798	497	236	59	1	Totale con il sussidio cantonale	2
2.249	2.122	1.847	1.715	1.378	1.079	798	497	236	59	1	Totale con il sussidio federale	3

Inoltre, come ricordato nell'articolo di Pietro Martinelli, il Cantone rafforza la sua presenza finanziaria in una società di utilità pubblica (Logis Suisse Ticino SA), che opera nel mercato dell'alloggio senza perseguire scopi di lucro, bensì quello di un'offerta di residenze primarie a pigione moderata (anche se non, o non più, sussidiate).

L'alloggio sussidiato in Ticino

Come si desume dai dati della tabella 1, si può affermare che le abitazioni sussidiate siano tuttora una realtà significativa nel mercato dell'alloggio cantonale: nel 2005, il 5,7% del parco totale delle abitazioni primarie, il 6,1% di quelle in locazione, il 5,5% di quelle in proprietà sono sussidiate.

Il numero totale degli alloggi sussidiati è in leggero aumento rispetto al 2000, mentre è in leggera diminuzione il numero di quelli locati. Le quote nel parco alloggi complessivo sono

in diminuzione lenta, salvo per il segmento delle abitazioni in proprietà (aiuto all'accesso alla proprietà), che è in leggero rialzo.

Si tratta di abitazioni che beneficiano di sussidi federali e cantonali, o solo federali, o solo cantonali.

Queste suddivisioni le leggiamo nella tabella 2, che ricostruisce la serie statistica (1985-2005) delle abitazioni sussidiate con la Legge federale del 4 ottobre 1974 e con la Legge cantonale del 22 ottobre 1985.

Fino al 1999 compreso, vi erano ancora alloggi sussidiati con leggi o decreti legislativi precedenti il varo delle citate Leggi, federale e cantonale, di promozione degli alloggi e di accesso alla proprietà. Non siamo però in grado di integrarli nella statistica della tabella 2 (i dati amministrativi non sono stati organizzati in modo tale da produrre statistiche e una parte degli archivi amministrativi - molto voluminosi - sono stati distrutti alla scadenza dei termini di legge). I dati disponibili ci dicono però che, nel 1986, quando le abitazioni

sussidiate dalle nuove leggi erano solo 282 (vedi tabella), vi erano ancora 4.958 abitazioni sussidiate da precedenti legislazioni. Questo effettivo è poi regolarmente declinato, fino ad azzerarsi nel 2000.

Cumulando gli alloggi sussidiati secondo le nuove leggi del 1974 (federale) e del 1985 (cantonale) - vedi tabella 2 - e quelli sussidiati secondo le precedenti leggi, la massima dotazione di abitazioni sussidiate risulta essere quella dell'anno 1995: 8.170 alloggi (6.063 secondo le nuove leggi e 2.107 secondo le leggi precedenti).

Alcune osservazioni, ora, sui dati della tabella 2:

- nel 2005, quasi il 59% del totale di abitazioni sussidiate lo è simultaneamente dalla Confederazione e dal Cantone, il 34% solo dalla Confederazione e il 7% solo dal Cantone. I sussidi cantonali (da soli o con quelli federali) sono erogati a 5.208 alloggi, mentre quelli federali (da soli o con quelli cantonali) a 7.238 alloggi;

«Le abitazioni sussidiate sono tuttora una realtà significativa nel mercato dell'alloggio cantonale: nel 2005, il 5,7% del parco totale delle abitazioni primarie, il 6,1% di quelle in locazione, il 5,5% di quelle in proprietà è sussidiato.»

3 Scadenza dei sussidi federali e cantonali all'alloggio locativo¹

	Sussidi cantonali	Sussidi federali	Totale
2001	82	–	82
2002	10	–	10
2003	100	10	110
2004	192	–	192
2005	67	–	67
2006	229	9	238
2007	379	31	410
2008	369	28	397
2009	163	111	274
2010	66	–	66
2011	40	82	122
2012	279	11	290
2013	382	104	486
2014	878	194	1.072
2015	576	74	650
2016	348	341	689
2017	289	459	748
2018	144	474	618
2019	20	554	574
2020	–	815	815
2021	–	459	459
2022	–	424	424
2023	–	289	289
2024	–	20	20
2025	–	20	20

¹ Sussidi erogati sulla base delle leggi federali del 1974 e cantonale del 1985.

- sempre nel 2005, il 64% delle abitazioni sussidiate è in affitto, il 36% in proprietà. Limitatamente a quelle sussidiate (anche o solo) dal Cantone, l'81% è in affitto e il 19% in proprietà;
- il maggior numero di abitazioni sussidiate in tutto lo si ritrova nell'anno 2003 (7.866): l'effettivo odierno (7.857) è di poco inferiore;
- il maggior numero di abitazioni con sussidio (solo o anche) cantonale lo si ritrova nell'anno 1998: 6.826 contro le attuali 5.208;
- per i sussidi federali, l'anno di maggiore diffusione è stato il 2003 (7.337);
- negli anni '80 (1990 rispetto al 1985) le abitazioni sussidiate in tutto sono aumentate di 1.919 unità; negli anni '90 (2000 rispetto al 1990) di 5.617 unità; nell'ultimo quinquennio (2005 rispetto al 2000)

di 131 unità (le ultime promozioni di alloggi locativi in Ticino non avuto luogo nel 2000, 1 abitazione; quelle di alloggi in proprietà nel 2001, 86 abitazioni).

I sussidi erogati ad un alloggio non sono assicurati a tempo indeterminato, bensì sono versati per 10, 15, 19 o 25 anni (secondo la base legale e la tipologia di utente).

La tabella 3 illustra la progressione delle scadenze dei sussidi alle abitazioni in affitto erogati sulla base delle leggi federali del 1974 e cantonale del 1985.

Una prima serie di alloggi promossi dal Cantone ha beneficiato di sussidi cantonali per 15 anni, una seconda serie di sussidi cantonali per 19 anni. La Confederazione ha concesso sussidi che, per i casi normali, sono erogati per 19 anni, con la possibilità di prolungare il periodo di ulteriori 2 anni; per i beneficiari di rendite AVS o AI, i sussidi federali sono erogati per 25 anni.

Ricordiamo che prima del 2001 erano già scaduti i sussidi di alcuni alloggi promossi nei primi anni di applicazione della Legge del 1984 e di tutti quelli (almeno 5.000) che avevano beneficiato dei sussidi concessi sulla base della legislazione precedente.

È da sottolineare che, nel periodo esami-

nato, non si presenta mai il caso (che sarebbe il più difficile per l'inquilino) di scadenza simultanea dei sussidi federali e cantonali. L'assenza di simultaneità non è dovuta al caso: è stata un obiettivo perseguito con le diverse riforme della legge proprio per evitare quella coincidenza.

Dal 2001 in poi, comprese tutte le scadenze del 2005, sono già scaduti i sussidi di 461 alloggi locativi (di cui 451 con sussidio cantonale e solo 10 con sussidio federale).

Nei prossimi 5 anni (2006-10) il numero di scadenze sarà ancora superiore (1.385, 1.206 cantonali e 179 federali).

Nel quinquennio successivo (2011-15) le scadenze saranno ben 2.620, di cui 2.155 con sussidio cantonale, 465 federale.

Dal 2016 al 2020 si avrà il massimo numero di scadenze: scadranno gli ultimi sussidi cantonali (per 801 alloggi) e ben 2.643 sussidi federali.

Infine, dal 2021 al 2025 scadranno gli ultimi sussidi federali (1.212).

Solo in quell'anno, nel 2025, prenderà fine definitivamente quella politica dell'alloggio avviata dalla Confederazione alla metà degli anni '70 (e dal Cantone a partire dalla metà degli anni '80) che, nel bene e nel male, sarà durata ben mezzo secolo. ■

foto Ti-press / Donato Morello





Pietro Martinelli*

La questione delle abitazioni e la legge federale del 1974

1. La questione delle abitazioni è (anche) un problema politico

La questione delle abitazioni in termini moderni iniziò in Europa nel XIX secolo con la rivoluzione industriale e la concentrazione della popolazione nelle città dove si trovavano i posti di lavoro. Subito si pose in termini drammatici e contraddittori. La casa rappresentava un bene primario irrinunciabile sia per l'inquilino che per i datori di lavoro che necessitavano della vicinanza della mano d'opera, ma anche una fonte di guadagno per chi ne era proprietario e il guadagno era tanto più elevato quanto più scarsa e primitiva era l'offerta. Ne derivarono problemi relativi alle condizioni igieniche dell'abitazione, alla loro quantità, alla loro proprietà e al loro inserimento nel contesto urbano e, più in generale, nel territorio. La politica fu quindi costretta ad occuparsene.

Leonardo Benevolo ("Le origini dell'urbanistica moderna", 1964) ricorda come in Inghilterra, paese all'avanguardia nel processo di industrializzazione del XIX secolo, "solo la drammatica evidenza delle epidemie di colera che si ripetevano dal 1830 in poi persuase infine le autorità a uscire dal riserbo suggerito dal carattere spiccatamente priva-

tistico della legislazione e delle abitudini inglesi...ordinando una inchiesta estesa a tutto il paese che, per la prima volta, offrì un quadro completo delle condizioni abitative della classe lavoratrice....La prima conseguenza giuridica di questa inchiesta fu la legge sanitaria del 9 agosto 1844 per Londra e dintorni che definì certi minimi requisiti igienici per l'alloggio di affitto e proibì di destinare ad abitazione i locali sotterranei." Seguirono nel 1848 il *Public Health Act* e, nel 1851, una prima legge sull'edilizia sovvenzionata che venne poi modificata e infine unificata con la legge sanitaria nell'*Housing of the Working Classes Act* nel 1890. Questi profondi cambiamenti istituzionali furono accompagnati dalle vivaci reazioni dei proprietari, dei loro rappresentanti e dei teorici liberali fedeli al dogma del non intervento dello Stato. In particolare, ricorda sempre Benevolo, il 13 maggio 1848 il radicale "Economist" lamentava la mancanza di una adeguata opposizione al *Public Health Act*, affermando che "Sofferenza e male sono ammonimenti della natura; essi non possono essere eliminati e gli impazienti tentativi della filantropia di bandirli dal mondo con la legislazione prima di aver scoperto il loro oggetto e il loro fine hanno sempre portato più male che bene".

Sull'esempio inglese, la questione dell'abitazione e dell'uso del territorio divenne ovunque in Europa un problema politico centrale. Da una parte si concretizzarono progetti riformisti che, in modo parziale e spesso contraddittorio si riallacciavano alle teorie degli utopisti di inizio secolo (Owen e il movimento cooperativo, Saint-Simon e la visione dei "grands travaux" e Fourier con la teoria delle fasi di sviluppo che avrebbero portato l'umanità dalle barbarie alla civiltà, al garantismo delle regole). A sinistra invece, con una serie di articoli scritti nel 1872 su un giornale di Lipsia, Engels, fedele al Manifesto del partito comunista del 1848, poneva l'accento, anche in questo campo, sul problema politico centrale della proprietà e del potere per cui "ogni riforma parziale, realizzandosi nell'ambito del sistema capitalista, si traduce in una conferma di questo sistema e deve considerarsi inefficace" (ibidem).

La via radicale indicata da Marx e da Engels, anche dove la questione della proprietà e del potere venne capovolta, non portò certamente a soluzioni esemplari né nel campo urbanistico né in quello dell'abitazione. La via riformista, che ha cercato di conciliare la libertà di iniziativa e gli interessi dei proprietari con quelli degli inquilini e di tutta la collettività è contraddittoria per definizione, quindi segnata da numerose sconfitte. Tuttavia molti problemi sono stati affrontati e parzialmente risolti e altri restano aperti a nuove sfide politiche: compresi quelli, relativamente nuovi, del rispetto ambientale, del traffico, del risparmio energetico e dello sviluppo sostenibile.

2. Il diritto all'alloggio nelle Costituzioni e nelle leggi svizzere e ticinesi

L'aspetto politico della questione dell'abitazione sorta a partire dalla metà del XIX secolo ha dato luogo a tre filoni legislativi: uno relativo agli aspetti territoriali (leggi sulla pianificazione del territorio e piani regolatori)

* Presidente del Consiglio d'amministrazione della Logis Suisse (Ticino) SA.



1 Valore del rapporto tra le abitazioni vuote e il patrimonio di abitazioni esistente, nelle città della Svizzera, 1950-1975 (situazione al 1.o dicembre)

uno agli aspetti igienico-sanitari (leggi sanitarie), e infine uno relativo alla disponibilità e al costo dell'abitazione in funzione del reddito dell'inquilino che può essere riassunto con la formula del "diritto all'alloggio". Quello di cui ci occupiamo in questo capitolo è la forma giuridica e la sostanza che ha assunto questo diritto sociale in Svizzera e in Ticino a partire dall'immediato dopoguerra e, in particolare nel periodo 1950-1980 ("les trente glorieuses"), considerato a ragione il periodo di massimo sviluppo dello "Stato sociale" nell'Europa occidentale. Come ricorda Angelo Rossi ("Sviluppo urbano e politica urbana in Svizzera", 1979), "la crescita rapida nella città e nei comuni periferici doveva porre nel dopoguerra... il problema dell'equilibrio tra domanda e offerta di abitazioni... Il rapporto tra alloggi vuoti e parco alloggi era notevolmente inferiore nelle città a quello che ci si può attendere in una situazione di mercato normale (1,5%-2%)". La media tra il 1950 e il 1970 era dello 0,10% per le grandi città e dello 0,30% per le altre città (v. ibidem, tab. 30)

Il "diritto all'alloggio" è entrato nella Costituzione federale nel 1974 con l'articolo 34 sexies dopo che una iniziativa popolare in tal senso era stata respinta quattro anni prima. La nuova Costituzione federale del 1998 ha ripreso il "diritto all'alloggio" all'art 41 cpv1 lett e ("a complemento della responsabilità e dell'iniziativa private la Confederazione e i Cantoni si adoperano affinché... ognuno possa trovare per se stesso e per la sua famiglia un'abitazione adeguata e a condizioni sopportabili"). La dizione è chiara: "il diritto all'alloggio" è inteso come un invito a Confederazione e Cantoni a intervenire in modo complementare all'iniziativa privata nel caso in cui ci fosse penuria di "abitazioni adeguate a condizioni sopportabili". Non è quindi un diritto individuale giustiziabile; il giudizio sull'opportunità di intervenire o meno è politico ed è affidato al Parlamento.

In Ticino, la Costituzione cantonale tratta del diritto all'alloggio sia come diritto sociale giustiziabile, sia come obiettivo socia-

Anni	Grandi città	Altre città	Totale
1950	0,60	0,32	0,49
1951	0,24	0,23	0,23
1952	0,15	0,18	0,16
1953	0,10	0,22	0,15
1954	0,11	0,47	0,26
1955	0,19	0,58	0,35
1956	0,11	0,46	0,25
1957	0,09	0,27	0,17
1958	0,03	0,19	0,10
1959	0,04	0,26	0,13
1960	0,06	0,58	0,27
1961	0,04	0,23	0,13
1962	0,03	0,11	0,07
1963	0,02	0,09	0,06
1964	0,03	0,17	0,10
1965	0,12	0,44	0,28
1966	0,15	0,49	0,32
1967	0,16	0,44	0,30
1968	0,08	0,24	0,17
1969	0,05	0,20	0,13
1970	0,04	0,23	0,14
1971	0,07	0,18	0,13
1972	0,13	0,27	0,21
1973	0,15	0,53	0,37
1974	0,41	1,32	0,95
1975	0,80	2,28	1,68

Fonte: Angelo Rossi, Sviluppo urbano e politica urbana in Svizzera, Edizioni Trilingue, Porza-Lugano, 1979.

le (si veda il contributo di Martino Rossi).

Da notare che la Costituzione cantonale, a differenza di quella federale, non precisa che l'intervento pubblico è complementare a quello privato, ma lo si può ritenere implicito.

Le prime misure legislative a livello federale vennero prese senza una specifica base costituzionale dal 1942 al 1949 (misure di freno alla regressione nella costruzione di alloggi oltre al controllo degli affitti e alla restrizione del diritto di disdetta). Dopo una pausa di 9 anni, nel 1958 venne adottato un decreto seguito da una legge nel 1965 e da una seconda legge nel 1974 il cui obiettivo principale era quello di abbassare gli affitti grazie a sussidi limitati nel tempo destinati a coprire parte degli oneri del capitale investito. La legge più recente si proponeva anche obiettivi pianificatori (urbanizzazione di aree destinate alla costruzione di alloggi) e di favo-

rire l'accesso alla proprietà. La legge del 1974 ha cessato di produrre nuovi alloggi sussidiati dall'inizio del nuovo secolo mentre una nuova legge votata nel 2003 è attualmente congelata per mancanza di finanziamento

Il Cantone, per determinati periodi sostenuto dai Comuni, rispose in modo generoso alle leggi federali con le leggi del 1966 e del 1985 che aumentavano, in genere raddoppiavano, i sussidi versati dalla Confederazione. Il parco alloggi in affitto sussidiati con la legge del 1966 raggiunse un massimo di oltre 7.000 unità (1978) per poi scendere a zero nel 2000 a causa della estinzione del periodo di sussidiamento. Gli alloggi costruiti in base alla vecchia legge del '66 che uscivano dai sussidi vennero in buona parte rimpiazzati da quelli costruiti con la nuova legge dell'85 di modo che il numero complessivo si mantenne per un ventennio sopra le 5.000 unità. In particolare

«Il "diritto all'alloggio" è entrato nella Costituzione federale nel 1974 con l'articolo 34 sexies, dopo che una iniziativa popolare in tal senso era stata respinta quattro anni prima.»

nel periodo tra il 1993 e il 1997 vennero progettati, e in gran parte realizzati, in Ticino 2.830 appartamenti sussidiati da affittare e 1.800 accessi alla proprietà per un totale di 4.631 alloggi sussidiati pari al 57% del totale degli alloggi costruiti in Ticino in quegli anni!

Attualmente, essendo venuti a mancare da alcuni anni nuovi apporti, il numero di alloggi sussidiati è sceso a 5.000 unità circa (vedi l'articolo di Martino Rossi) e, senza altri interventi, scenderà a zero attorno al 2020.

3. Meriti e difetti della legge federale del 1974

I fondamentali della legge del 1974 sono i seguenti:

- il finanziamento della realizzazione dello stabile sussidiato usufruisce di una ipoteca pari al 95% del costo approvato se il proprietario è una società di interesse pubblico (90% per gli altri proprietari). La Confederazione garantisce l'ipoteca per una quota del 30-35%.
- La Confederazione fissa un affitto di base pari al 5,3% del costo di ogni appartamento. Inoltre fissa l'aumento biennale dell'affitto di base (all'inizio era previsto un aumento biennale del 6%). Questo aumento va tutto a carico dell'inquilino.
- La differenza tra ricavi e oneri riconosciuti (interessi ipoteca, remunerazione capitale proprio, ammortamento, manutenzione, amministrazione) viene coperta con degli anticipi di base che dovranno essere restituiti con gli interessi composti quando i ricavi ottenuti con l'affitto di base saranno superiori agli oneri riconosciuti.
- L'affitto per inquilini con un reddito inferiore a un tetto definito viene ulteriormente ridotto grazie a dei sussidi supplementari a fondo perso di durata limitata nel tempo (prima 11 anni, oggi 19 anni). Persone anziane e invalide beneficiano di sussidi maggiorati per un periodo più lungo (25 anni).

Con queste regole, un'appartamento di 3,5 locali (soggiorno, 2 stanze, cucina abitabile, bagno) dal costo approvato di 250.000.-/300.000.- fr. costruito negli anni Novanta poteva essere affittato inizialmente a 700.-/850.- fr. al mese nel caso di inquilini sotto il reddito predefinito (42.000.- fr. di reddito imponibile per l'imposta federale) e a 500.-/650.- fr. al mese nel caso di inquilini al beneficio della rendita avs/ai. Si trattava quindi di canoni di locazione certamente sociali.

I problemi tuttavia cominciavano in seguito a causa dell'aumento biennale dell'affitto di base e, dopo i primi 10 anni, dell'effetto cumulato di questo aumento con la riduzione e poi la scomparsa dei sussidi supplementari a fondo perso. Anche con le correzioni apportate in un secondo tempo alla dinamica dei sussidi supplementari (diluizione nel tempo e gradualità della riduzione) se l'aumento biennale del 6% dell'affitto di base fosse stato mantenuto, l'affitto a carico dell'inquilino dopo la scomparsa dei sussidi supplementari (al ventesimo anno) sarebbe stato di 1.800.-/2.170.- fr. con un aumento complessivo del 255% e un aumento medio annuo del 4,8%! Un aumento improponibile se si tiene conto che il tasso di inflazione medio dopo il 1995 (indice nazionale dei prezzi al consumo) è stato inferiore all'1% e che gli aumenti salariali medi non sono stati superiori al tasso di inflazione.

4. Le correzioni apportate al modello

I mutamenti economici degli anni Novanta hanno suggerito importanti interventi da parte della Confederazione a sostegno del modello previsto dalla legge del 1974.

Elenco di seguito i più significativi:

- innanzitutto l'aumento biennale è stato ridotto dal 6% al 3% e, in alcune occasioni, allo 0%. Nei casi più difficili l'Ufficio federale dell'abitazione ha persino accettato delle riduzioni dell'affitto di base.

- La Confederazione, dopo che il Cantone aveva diluito i sussidi prolungando, a costo zero, il periodo di sussidiamento, ha prolungato la durata del versamento dei propri sussidi, ma senza diluizione, quindi con maggiori costi.
- La Confederazione ha favorito o elargito essa stessa dei prestiti a tasso agevolato.

In particolare le misure descritte ai punti a. e c. venivano trattate direttamente con il proprietario ed erano condizionate da una gestione oculata del o degli immobili e dal rispetto di tutte le disposizioni della legge per quanto riguarda affitti e anticipi. Inoltre veniva richiesto al proprietario di utilizzare gli eventuali avanzi di esercizio per diminuire l'indebitamento eccessivo dovuto all'indebitamento di partenza pari al 95% del costo dell'impianto e alla crisi del mercato immobiliare che aveva diminuito il valore commerciale degli immobili ben al disotto del costo approvato al momento della costruzione.

La conseguenza diretta di un minore aumento degli affitti di base è stato un minor rimborso degli anticipi caricati con gli interessi composti (vedi punto c del capitolo precedente). In molti casi la restituzione non verrà mai completata per cui nel 2003 è stato introdotto nella legge un articolo in base al quale, dopo 30 anni dal primo affitto e se nel frattempo tutti gli impegni saranno stati rispettati, l'obbligo di restituzione decade.

Evidentemente la situazione delicata che si è venuta a creare a causa del divario tra le aspettative del 1974 e la realtà degli anni Novanta, quando la legge del 1974 in Ticino e in Svizzera venne utilizzata al massimo, ha messo in difficoltà diversi proprietari in tutta la Svizzera. A volte, anche come conseguenza di un certo disinteresse del proprietario a seguire le disposizioni di una legge relativamente complessa soprattutto se i guadagni erano stati realizzati con l'impresa generale al momento della costruzione. La Confederazione è quindi dovuta intervenire anche per riscattare gli immobili in sofferenza, evitando svendite destabilizzanti del mercato a sua volta poco interessata a un settore guardato con diffidenza.



foto Ti-press / Reto Albertalli

5. Il caso della Logis Suisse (Ticino) SA

Nel 1973 venne fondata a Berna la Logis Suisse SA con lo scopo di favorire la costruzione di alloggi a prezzi o affitti vantaggiosi. Azionisti principali della Logis Suisse SA erano alcune banche cantonali, la banca Coop, alcuni sindacati e lo stesso Ufficio federale dell'abitazione. In seguito la Logis Suisse SA ha contribuito in modo determinante come azionista di maggioranza a creare 8 società figlie nelle diverse regioni della Svizzera. Tra queste nel 1987 è stata creata la Logis Suisse (Ticino) SA, che dal 1989 al 1999 ha costruito stabili sussidiati per 364 appartamenti e acquistato e riattato stabili sussidiati per altri 68 appartamenti. Azionisti della Logis Ticino, oltre alla casa madre, sono il Cantone, ancora l'Ufficio federale dell'abitazione e, per quote piccole, BancaStato e Banca Coop.

Logis Ticino ha conosciuto tutte le difficoltà descritte al capitolo 3, ma, grazie a una gestione oculata e all'aiuto determinante della Confederazione ha potuto superarle.

Il suo grado di indebitamento sta scendendo rapidamente a livelli accettabili e, malgrado la progressiva perdita dei sussidi supplementari, l'aumento medio annuo dell'affitto a carico degli inquilini è stato contenuto. A seconda delle situazioni, esso varia tra lo 0,00% e il 2,50%. Per l'appartamento di 3,5 locali descritto prima, il canone d'affitto a carico dell'inquilino sussidiato (ma non AVS/AI) si è mantenuto tra 900.- e 1.000.-fr./mese. Quello per gli inquilini AVS/AI tra 650.- e 750.- fr./mese. I prossimi anni, quando la perdita dei sussidi supplementari continuerà, saranno ancora difficili, ma una sistemazione definitiva potrebbe derivare dal perfezionamento di una proposta di acquisto degli stabili sussidiati in sofferenza riscattati in Ticino dal-

la Confederazione (325 appartamenti). L'acquisto richiede un aumento del capitale sociale che verrebbe coperto in modo paritario da Confederazione e Cantone. A questo proposito il Consiglio di Stato ha presentato un Messaggio che dovrà essere discusso prossimamente dal Gran Consiglio.

Nella sua risposta del 24 maggio scorso a una interrogazione parlamentare del granconsigliere Bill Arrigoni, il Consiglio di Stato così si esprime: "con questo nuovo investimento... Logis Suisse (Ticino) SA disporrà di un parco alloggi importante con pigione moderata, che potrà contribuire ad attenuare alcune difficoltà, rispetto all'alloggio di persone e famiglie con redditi modesti. Nulla impedirà che, nell'ambito della sua attività e compatibilmente con la sua disponibilità finanziaria, la società intervenga poi nell'acquisto di eventuali immobili messi all'incanto... come evocato in chiusura dell'atto parlamentare."

Il contributo che Logis Suisse (Ticino) SA potrà dare alla continuità di una politica cantonale dell'alloggio in assenza di leggi federali e cantonali attive è evidentemente solo parziale. Basta rapportare i circa ottocento appartamenti di cui disporrebbe dopo l'eventuale nuovo acquisto Logis Ticino con gli oltre 6.000 appartamenti stabilmente sussidiati negli ultimi 30 anni per rendersi conto delle difficoltà che il Cantone potrebbe incontrare nei prossimi anni ad assolvere i compiti che gli attribuiscono gli articoli 13 e 14 della Costituzione cantonale a questo riguardo. Tuttavia si tratta certamente di una strada nuova e interessante che valorizza tra l'altro i milioni spesi finora in applicazione delle leggi del 1974 e del 1985.

Un altro contributo a garantire alloggi economici potrebbe giungere dagli investitori istituzionali, in particolare dalla Casse pensioni, anche se il soddisfacimento del duplice obiettivo di garantire degli affitti sociali nel caso di investimenti nel settore immobiliare e contemporaneamente un utile soddisfacente per la Cassa, in assenza di sussidi, è tutt'altro che facile da raggiungere. ■

«Un altro contributo a garantire alloggi economici potrebbe giungere dagli investitori istituzionali, in particolare dalla Casse pensioni.»