L'incidenza del costo del terreno sulle abitazioni a pigione moderata

P. Jardini
Direttore della
Divisione dell'azione sociale
M. Vallana
Capo dell'Ufficio
dell'abitazione

Premessa
L'analisi del problema
Direttiva sull'incidenza massima del terreno emanata dal DOS
Conclusione

1. Premessa

Il modello di sussidiamento delle abitazioni a pigione moderata ha subito nel corso degli ultimi due anni delle modifiche sostanziali.

La Confederazione, a seguito dell'evoluzione dei tassi ipotecari e delle proiezioni sul medio termine, ha innalzato dal 1. gennaio di quest'anno il livello della pigione con la riduzione di base (la riduzione di base è il prestito che viene concesso per ridurre la pigione), allo scopo di garantirne la restituzione in tempi ragionevoli.

Il Cantone con la recente modifica del 16 febbraio 1993 della legge sull'abitazione, entrata in vigore il 1. aprile, ha adottato un modello di sussidiamento su 19 anni, invece dei 10 del sistema precedente, riducendo i sussidi sui primi 11 anni ed incrementandoli dal dodicesimo al quindicesimo, evitando un importante aumento delle pigioni al momento della cessazione dei sussidi federali.

Queste misure implicano un aumento delle pigioni iniziali. Per limitare quest'effetto si agisce su due fattori:

a) il costo della costruzione;
b) l'incidenza del costo del terreno.

Per quanto attiene ai costi di costruzione il Consiglio di Stato, in considerazione dell'evoluzione dell'indice dei costi di costruzione della città di Zurigo, ha adottato l'8 luglio 1992 dei limiti di costo cantonali ripristinando quelli in vigore nel 1991 a livello federale.

Il costo del terreno è l'altra variabile sulla quale è possibile operare. La Confederazione negli scorsi anni ammetteva un'incidenza massima per il Ticino dell'ordine del 20% del costo d'impianto [costo della costruzione + terreno]. Per il resto della Svizzera l'incidenza riconosciuta variava tra il 15 e il 18%.

Con i cambiamenti adottati del sistema di finanziamento l'Ufficio federale ha raccomandato ai Cantoni di contenere la parte del terreno. Per il nostro Cantone ciò significa tendere ai valori riconosciuti per il resto della Svizzera.

Questa esigenza ha innescato la riflessione sulla definizione di criteri per stabilire l'incidenza massima ammissibile per il costo del terreno.

2. L'analisi del problema

a) i termini del problema

Il punto di riferimento, trattandosi di interventi promossi per creare abitazioni a pigione moderata, è la pigione iniziale.

Per un appartamento per 5 persone (5 PCD)[1] in base ai dati in possesso dall'Ufficio dell'abitazione che tengono pure conto del reddito delle persone che hanno diritto ai sussidi a fondo perso federali e cantonali, si è fissato un ventaglio indicativo di 1'100 - 1'300 franchi al mese.
La pigione venne stabilita per i Gruppi di comuni definiti dal Piano dell'alloggio sussidiato (Cfr. Allegato n. 1 pag. 2). Il costo del terreno, in funzione delle pigioni indicate, incide in una misura che varia tra il 13 e il 27% del costo complessivo, in quanto il costo della costruzione ammissibile è determinato dal regolamento della legge sull'abitazione.

b) l'influenza dell'indice di sfruttamento

L'influsso del costo del terreno è una variabile dipendente dalla quantità di superficie necessaria per l'edificazione. La legge federale definisce una superficie minima netta che, nel caso dell'appartamento di 5 PCD, è di 80 m2.

Nel prospetto che segue è indicata la SUL (superficie utile lorda)[2] e la superficie necessaria in funzione dell'indice di sfruttamento (da 0,6 a 1,2) e di un'incidenza del terreno variabile tra il 18 e il 22%.

Tab. 1: Incidenza del costo del terreno in rapporto all'indice di sfruttamento
Alloggio locativo 5 PCD (costo ammesso fr. 265'000.-)

Sup. netta minima m2	Sup. netta media m2	SUL media m2	m2 se indice di sfruttamento... 0,6	0,8	1,0	1,2
80	88	110	183,3	137,5	110	91,6

Incidenza terreno

18%	fr.	58'170.-
19%	fr.	62'160.-
20%	fr.	66'250.-
21%	fr.	70'443.-
22%	fr.	74'743.-

Franchi al m2 del terreno secondo l'IS e l'incidenza del terreno

	18%	19%	20%	21%	22%
IS = 0,6	317.-	339.-	361.-	384.-	407.-
IS = 0,8	423.-	452.-	482.-	512.-	543.-
IS = 1,0	528.-	565.-	602.-	640.-	679.-
IS = 1,2	635.-	678.-	723.-	769.-	815.-

La tabella fornisce in conclusione il prezzo al m2 del terreno in funzione degli indici di sfruttamento e delle percentuali di incidenza del costo del terreno sul costo d'impianto.
La densificazione degli indici provoca una minore necessità di terreno con la conseguenza di potere considerare, a parità di incidenza del terreno sul costo d'impianto, un costo più elevato al m2.
La relazione è lineare. Se raddoppia l'indice pure il prezzo è moltiplicato per due.

c) verifica per il Gruppo di Comuni "Lugano periferia"

Il Gruppo di Comuni considerato è emblematico per il tipo di analisi descritta. Infatti il Piano dell'alloggio doveva trovare l'equilibrio tra esigenze conflittuali; da un canto proporre dei Gruppi di Comuni omogenei dal profilo del mercato dell'alloggio, dall'altro creare degli insiemi in grado di permettere una distribuzione razionale degli alloggi tenendo pure conto che al disotto di un determinato quantitativo di unità abitative si creano problemi di contingente troppo esiguo in rapporto alle prospettate realizzazioni e di razionalità nella costruzione.
Si è quindi optato per la definizione di 11 gruppi di Comuni a fronte di 28 zone omogenee indicate dall'analisi del mercato immobiliare[3].

Il Gruppo "Lugano periferia" presenta la situazione più diversificata e ben si presta quindi per controllare la validità del modello poiché pone il vincolo di un buon grado di flessibilità in relazione all'eterogeneità delle situazioni di mercato.

d) statistica dei prezzi dei terreni desunti dalle transazioni immobiliari

Per procedere ad un confronto tra i prezzi dei terreni al m2 indicati nella Tabella 1 e quelli effettivi di mercato, senza i quali il calcolo sarebbe rimasto indicativo e avrebbe mostrato il fianco a critiche sull'applicabilità, si è fatto capo ai dati elaborati dall'Ufficio cantonale di statistica.

L'Ufficio dal 1989 raccoglie ed elabora i dati delle transazioni immobiliari per Comune e per categoria di prezzo.

Per le esigenze di quest'analisi in un primo momento si è proceduto ad ordinare i dati per i Gruppi di Comuni del Piano dell'alloggio.

La lettura dei dati per terreni non edificati è un successivo problema che si è dovuto risolvere in quanto la definizione comprende anche terreni destinati a scopi non abitativi con dei prezzi che riducono i valori medi. L'Ufficio di statistica ha provveduto ad elaborare una nuova statistica che riprende unicamente i dati dei terreni presunti edificabili (vedi nota 1 tab.2), procedendo ad un'analisi dei prezzi per comprensorio. E' su questa elaborazione che si è attuato il confronto descritto di seguito[4].

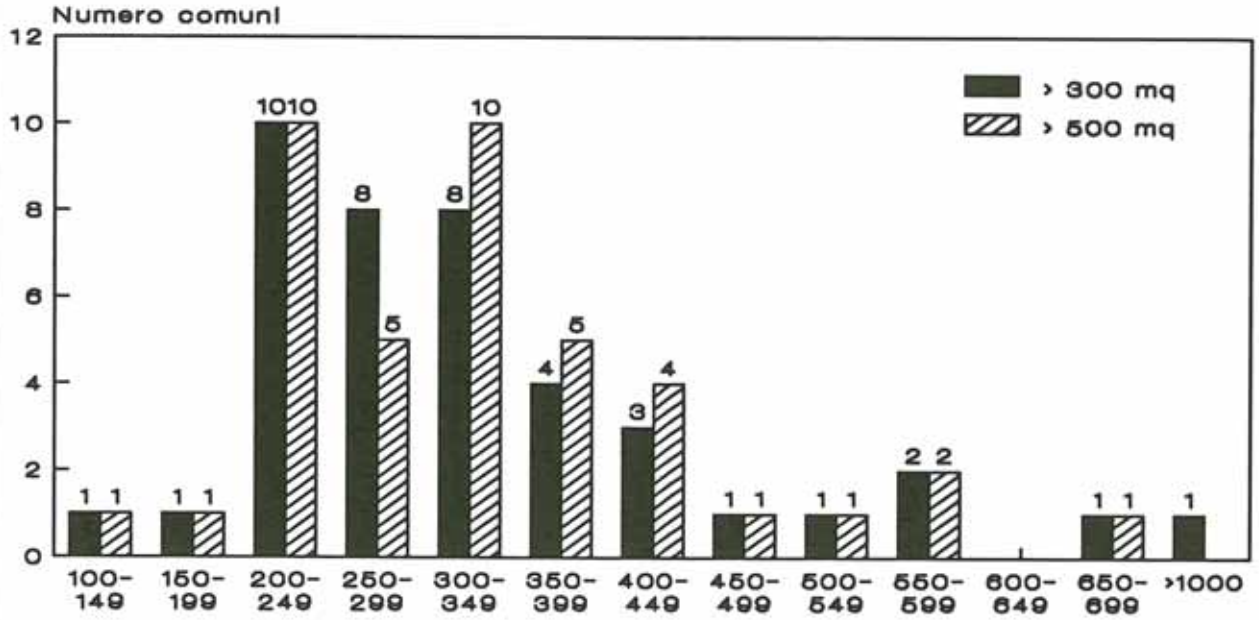
La Tabella 2 fornisce per Gruppi di comuni le frequenze massime

Tab. 2: Terreni presunti edificabili[1] (numero di compravendite immobiliari)
Categorie di prezzo con frequenza massima, per gruppo di comuni, nel periodo 1989-1992[2]

	Gruppi di prezzi in fr. Fino 49	50-99	100-149	150-199	200-249	250-299	300-349	350-399	400-449	>1000	Totale
Gruppo 1		95									297
Montagna	66*										221*
Gruppo 2			33								158
Tre Valli Piano				29*							122*
Gruppo 3						34					203
Bellinzona/P. Magadino						34*					179*
Gruppo 4									24		179
Sponda destra LM									21*		151*
Gruppo 5	7	7									58
Fondo Valle Maggia		7*									47*
Gruppo 6					22						91
Gambarogno			18*								75*
Gruppo 7[3]			(8)					(8)		9	71
Lugano centro			(8*)							9*	65*
Gruppo 8							80				456
Lugano Periferia							58*				326*
Gruppo 9		27									68
Basso e medio Malcantone			13*								43*
Gruppo 10			34								110
Alta Capriasca/Vedeggio			30*								94*
Gruppo 11						66					306
Chiasso/Mendrisio			42*								221*

[1]Dovendo togliere i terreni venduti e comperati ad un prezzo chiaramente troppo basso per essere riferito a terreni edificabili, abbiamo tolto le compravendite il cui prezzo si situa al di sotto di una determinata soglia. La soglia è stata fissata in modo "prudenziale" e varia a dipendenza dei singoli gruppi.
[2]Per il 1992 i dati sono provvisori
[3]Le cifre tra parentesi indicano le frequenze immediatamente seguenti la frequenza massima
* = superiore a 500 m2 / senza indicazione = superiore a 300 m2
Fonte: Ufficio statistica - elaborazione: Divisione dell'azione sociale

Grafico 1:Gruppo di comuni G 8 PCAS - Analisi frequenze dei prezzi dei terreni - 1989-1992[1]



A parità di frequenza è considerata la categoria con il prezzo più elevato
[1]Per il 1992 i dati sono provvisori

registrate. Balza all'occhio che per la maggior parte dei Gruppi di Comuni i prezzi sono inferiori a 300.- fr/m2 con una forte proporzione per la categoria fino a 149.- fr./m2.
E' risultata pure una buona correlazione tra categorie di prezzo del terreno e pigione ammissibile per Gruppi di Comuni. In particolare si evidenza che il Gruppo 1 (Montagna), il Gruppo 2 (Tre Valli - Piano), salvo il valore per le superfici superiori ai 500 m2, il Gruppo 5 (Fondo Valle Maggia), il Gruppo 9 (Basso e Medio Malcantone) e il Gruppo 10 (Alta Capriasca - Vedeggio) si collocano nella fascia fino a 149.- fr./m2; la pigione indicativa mensile, calcolata dall'Ufficio dell'abitazione (indicata al punto 2. a)), si situa nell'intervallo 1'100.-/1150.-.

Se si focalizza l'attenzione sul Gruppo 8 "Lugano periferia" che comprende 41 Comuni, il grafico che segue mostra che fino a 349 fr./m2 si trovano grosso modo i 2/3 dei Comuni. E' pertanto sostenibile che quest'intervallo è significativo per una verifica con i dati indicati nella Tabella 1.

La tabella 1 indica un prezzo con incidenza del terreno del 18% e con un IS pari a 0,6 di 317.- m2 ed un valore di fr. 635.- con un IS uguale a 1,2.
Con l'indice a 0,8, certamente più consono quale valore minimo a quello dei Comuni del Gruppo in funzione della tendenza alla densificazione degli indici, il valore al m2 con incidenza del 18% sale a fr. 423.-, valore che può tenere conto in modo equo dei costi secondari attinenti al fondo.
Un peso del terreno pari al 18% è di conseguenza ragionevole.

3. Direttiva sull'incidenza massima del terreno emanata dal Dipartimento delle opere sociali

Il Dipartimento delle opere sociali, richiamato l'art. 4a del Regolamento della legge sull'abitazione modifica dell'8 luglio 1992, ha pubblicato sul Foglio ufficiale no. 30 del 16 aprile 1993 la tabella dei valori massimi ammissibili per Gruppi di Comuni[5].
La tabella presenta un valore base che è il valore di riferimento ed un valore massimo (eccezioni). Non si tratta quindi di una forchetta di prezzi entro la quale operare in quanto di principio il valore massimo ammissibile è il valore base.

La pubblicazione specifica inoltre

le condizioni vincolanti quali l'uso massimo degli indici e di eventuali abbuoni e definisce cosa comprende il prezzo del terreno rinviando alla posizione "0 Fondo" del CCC/CRB.
Inoltre fornisce ragguagli circa il valore massimo e riporta l'elenco dei Comuni suddivisi per gruppi.
L'incidenza indicata permette di considerare equamente il terreno al suo giusto prezzo. Nel caso in cui il prezzo fosse superiore è ammesso fare figurare un valore che permetta di rientrare entro i limiti stabiliti.

E' quindi utile dare indicazioni sulle conseguenze di una riduzione del valore del terreno ai fini del sussidiamento. L'indice più significativo è il rendimento lordo dell'oggetto sussidiato.

La pigione atta a coprire le spese - ad un tasso del 7,5% per la prima ipoteca (7 3/4% per la seconda), con un ammortamento del 25% dei costi d'impianto in 25 anni, una rimunerazione del capitale proprio al tasso della prima ipoteca ed una quota per manutenzione ed amministrazione dello 0,7% - ammonta al 9,24%[6]. Questo è il rendimento lordo.
Una diminuzione dell'1% dell'incidenza del terreno provoca una diminuzione del rendimento lordo pari allo 0,12%. Ammettendo un terreno che incida nella misura del 24% la riduzione dell'incidenza è la seguente:

Incidenza	Rendimento lordo
24%	9,24
23%	9,12
22%	9,00
21%	8,88
20%	8,78

Una riduzione dell'incidenza del costo del terreno del 4% salvaguarda un rendimento lordo pari a 8.78, un valore certamente elevato e non solo nella situazione attuale di mercato.

L'incidenza del terreno per rapporto alla pigione è pure significativa:

Incidenza terreno	Alloggio 5 PCD Pigione mensile iniziale*
12%	1'079
14%	1'104
16%	1'130
18%	1'158
20%	1'187
22%	1'217
24%	1'249

*Dedotti gli aiuti federali e cantonali

4. Conclusione

I rilievi statistici sulle transazioni immobiliari sono un elemento essenziale per la conoscenza del mercato.

Nell'esempio descritto hanno permesso di verificare le proposte di definizione dell'incidenza del costo del terreno. Inoltre permetteranno di seguire l'evoluzione della situazione grazie al loro periodico aggiornamento e indurre, se necessario, ad una revisione dei parametri adottati.
La possibilità di disporre di dati per ogni Comune e per Gruppi di Comuni è pure importante.

I dati attualmente disponibili non permettono di valutare i prezzi dei terreni in rapporto al contesto entro il quale si situano. Sotto questo profilo la statistica va migliorata con l'apporto di alcune informazioni supplementari.
E' di prima necessità disporre per ogni transazione relativa a terreni non edificati e edificabili dei dati relativi all'indice di sfruttamento e d'occupazione, elementi che servono a valutare in modo più completo il prezzo.
Il Dipartimento delle istituzioni ha in corso una procedura di consultazione che considera anche questo tema. E' da sperare che l'esito sia positivo.
In tal modo si ridurrà il margine di soggettività, attualmente presente e noto, relativo alla definizione di terreni presunti edificabili.

Da ultimo va osservato che senza l'apporto delle informazioni raccolte dall'Ufficio statistica non si sarebbe attuata in tempi brevi una verifica dei prezzi che ha permesso di emanare la direttiva che tiene conto della oggettiva situazioni di mercato. ◆

Note:

[1]PCD: persone per comunità domestica

[2]Il calcolo si basa sulla superficie minima netta aumentata del 10%. Quest'ultima è incrementata del 25% per giungere al valore SUL. Si tratta quindi di un calcolo che considera in termini adeguati il fabbisogno di terreno.

[3]Analisi operata quale documento di lavoro nell'ambito del Piano cantonale dell'alloggio

[4]La disponibilità del sig. E. Venturelli e della Sig.ra P. Tatti Romano dell'Ufficio di statistica ha reso possibile ottenere dei dati corrispondenti alle esigenze dell'analisi.

[5]Cfr. Allegato n. 1.

[6]Si riportano i parametri della circolare federale in vigore, consci che attualmente i tassi di interesse si situano ad un livello inferiore.

Tab. 3: Terreni presunti edificabili[1] (superficie >= 300 mq): numero di compravendite immobiliari per

	Fino a 49	50-99	100-149	150-199	200-249	250-299	300-349	350-399	400-449	450-499
Gruppo 1										
1989	25	43	17	12	5	4	1	-	-	-
1990	19	15	23	3	5	1	1	-	-	-
1991	16	21	6	7	6	-	1	-	-	-
1992	21	16	18	2	4	2	2	-	-	-
Totale	81	95	64	24	20	7	5	-	-	-
Gruppo 2										
1989	1	7	8	11	7	2	3	-	-	-
1990	-	2	8	8	1	2	-	-	-	-
1991	1	9	10	5	8	6	2	-	-	-
1992	1	7	7	7	5	19	8	-	-	1
Totale	3	25	33	31	21	29	13	-	-	1
Gruppo 3										
1989	-	-	17	14	11	14	11	8	2	2
1990	-	-	3	3	10	5	4	-	4	-
1991	-	-	2	2	3	8	10	6	4	1
1992	-	-	1	5	7	7	3	3	11	1
Totale	-	-	23	24	31	34	28	17	21	4
Gruppo 4										
1989	-	1	4	2	8	11	9	9	6	2
1990	-	2	2	4	5	3	3	1	7	2
1991	-	1	3	2	3	2	5	2	4	1
1992	-	-	1	5	5	1	4	4	7	2
Totale	-	4	10	13	21	17	21	16	24	7
Gruppo 5										
1989	-	3	-	-	-	1	2	-	2	-
1990	3	2	-	2	2	1	2	1	2	-
1991	1	1	3	-	-	1	-	1	1	1
1992	3	1	2	3	3	1	1	1	-	-
Totale	7	7	5	5	5	4	5	3	5	1
Gruppo 6										
1989	-	4	4	5	4	9	1	-	-	-
1990	-	4	6	5	10	-	-	1	-	-
1991	-	5	5	2	7	3	3	1	1	-
1992	-	2	3	-	1	1	3	-	-	1
Totale	-	15	18	12	22	13	7	2	1	1
Gruppo 7										
1989	-	-	3	3	2	1	3	5	3	2
1990	-	-	1	2	-	1	2	1	-	1
1991	-	-	2	-	-	-	1	1	-	1
1992	-	-	2	-	-	1	1	1	-	-
Totale	-	-	8	5	2	3	7	8	3	4

classi di prezzo al mq e valore medio al mq, 1989-1992[2]

500-549	550-599	600-649	650-699	700-799	800-899	900-999	>1000	Totale	Prezzo mq	
										Gruppo 1
-	-	-	-	-	-	-	-	107	98,9	1989
-	-	-	-	-	-	-	-	67	95,7	1990
-	-	-	-	-	-	-	-	57	95,8	1991
1	-	-	-	-	-	-	-	66	101	1992
1	-	-	-	-	-	-	-	297	98,0	Totale
										Gruppo 2
-	-	-	-	-	1	-	-	40	176	1989
-	-	-	-	-	-	-	-	21	152	1990
1	-	-	-	-	-	-	-	42	172	1991
-	-	-	-	-	-	-	-	55	220	1992
1	-	-	-	-	1	-	-	158	187	Totale
										Gruppo 3
3	2	1	-	-	-	-	2	87	285	1989
3	1	1	-	-	-	-	-	34	301	1990
4	-	-	-	-	-	-	-	40	324	1991
2	2	-	-	-	-	-	-	42	330	1992
12	5	2	-	-	-	-	2	203	305	Totale
										Gruppo 4
3	1	1	-	3	1	-	4	65	397	1989
1	2	3	1	3	-	-	2	41	408	1990
2	-	1	2	-	1	1	3	33	454	1991
1	-	1	2	2	3	2	-	40	435	1992
7	3	6	5	8	5	3	9	179	418	Totale
										Gruppo 5
1	2	-	-	1	-	-	-	12	361	1989
-	-	-	-	-	1	-	-	16	240	1990
1	-	-	-	-	-	-	-	10	252	1991
4	-	1	-	-	-	-	-	20	266	1992
6	2	1	-	1	1	-	-	58	276	Totale
										Gruppo 6
-	-	-	-	-	-	-	-	27	202	1989
-	-	-	-	-	-	-	-	26	180	1990
-	-	-	-	-	-	-	-	27	197	1991
-	-	-	-	-	-	-	-	11	218	1992
-	-	-	-	-	-	-	-	91	196	Totale
										Gruppo 7
-	3	3	3	3	2	-	2	38	495	1989
-	-	-	-	-	1	-	6	15	734	1990
2	-	1	1	-	-	-	1	10	528	1991
-	1	-	-	1	1	-	-	8	412	1992
2	4	4	4	4	4	-	9	71	541	Totale

Tab. 3: Terreni presunti edificabili[1] (superficie >= 300 mq): numero di compravendite immobiliari per

	Fino a 49	50-99	100-149	150-199	200-249	250-299	300-349	350-399	400-449	450-499
Gruppo 8										
1989	-	-	14	24	53	44	36	19	12	2
1990	-	-	6	3	7	16	22	12	8	5
1991	-	-	8	4	5	7	10	10	13	2
1992	-	-	2	6	6	10	12	6	9	6
Totale	-	-	30	37	71	77	80	47	42	15
Gruppo 9										
1989	-	5	8	3	-	1	1	-	1	-
1990	-	3	1	1	3	2	-	-	1	-
1991	-	4	1	-	1	1	-	-	-	-
1992	-	15	5	2	4	1	-	-	-	-
Totale	-	27	15	6	8	5	1	-	2	-
Gruppo 10										
1989	-	-	16	4	3	9	2	-	-	-
1990	-	-	7	1	3	2	4	1	3	-
1991	-	-	4	2	4	4	8	1	1	-
1992	-	-	7	3	5	2	6	4	1	1
Totale	-	-	34	10	15	17	20	6	5	1
Gruppo 11										
1989	-	4	13	12	13	8	2	1	2	-
1990	-	4	7	13	11	29	6	-	2	4
1991	-	2	19	13	13	14	10	7	1	2
1992	-	3	12	15	13	15	10	6	3	1
Totale	-	13	51	53	50	66	28	14	8	7

[1]Dovendo togliere i terreni venduti e comperati ad un prezzo chiaramente troppo basso per essere riferito a terreni edificabili, abbiamo tolto le compravendite il cui prezzo si situa al di sotto di una determinata soglia. La soglia è stata fissata in modo 'prudenziale' e varia a dipendenza dei singoli gruppi.
[2]I dati per il 1992 sono provvisori

classi di prezzo al mq e valore medio al mq, 1989-1992[2]

500-549	550-599	600-649	650-699	700-799	800-899	900-999	>1000	Totale	Prezzo mq	
										Gruppo 8
7	4	2	3	1	1	1	2	225	305	1989
3	5	3	1	1	1	-	1	94	364	1990
3	3	1	-	3	-	2	1	72	379	1991
4	3	-	-	-	-	1	-	65	350	1992
17	15	6	4	5	2	4	4	456	335	Totale
										Gruppo 9
-	-	-	-	-	-	1	-	20	192	1989
1	-	-	-	-	-	1	-	13	270	1990
1	-	-	-	-	-	-	-	8	179	1991
-	-	-	-	-	-	-	-	27	130	1992
2	-	-	-	-	-	2	-	68	181	Totale
										Gruppo 10
-	-	-	-	2	-	-	-	36	217	1989
-	-	-	-	-	-	-	-	21	242	1990
-	-	-	-	-	-	-	-	24	256	1991
-	-	-	-	-	-	-	-	29	251	1992
-	-	-	-	2	-	-	-	110	239	Totale
										Gruppo 11
-	1	-	-	-	-	-	-	56	201	1989
3	-	-	-	-	-	-	-	79	250	1990
1	2	-	2	-	2	-	1	89	281	1991
-	1	1	1	1	-	-	-	82	256	1992
4	4	1	3	1	2	-	1	306	252	Totale

Tab. 4: Terreni presunti edificabili[1] (superficie >= 500 mq): numero di compravendite immobiliari per

	Fino a 49	50-99	100-149	150-199	200-249	250-299	300-349	350-399	400-449	450-499
Gruppo 1										
1989	21	33	15	7	3	3	1	-	-	-
1990	15	14	19	3	5	1	1	-	-	-
1991	11	8	4	5	2	-	1	-	-	-
1992	19	10	15	1	2	1	1	-	-	-
Totale	66	65	53	16	12	5	4	-	-	-
Gruppo 2										
1989	-	6	6	11	7	2	3	-	-	-
1990	-	1	8	7	1	1	-	-	-	-
1991	1	7	8	4	7	3	2	-	-	-
1992	1	6	5	7	3	9	4	-	-	1
Totale	2	20	27	29	18	15	9	-	-	1
Gruppo 3										
1989	-	-	17	13	11	14	8	8	2	2
1990	-	-	3	2	8	5	4	-	4	-
1991	-	-	1	2	2	8	9	4	4	1
1992	-	-	1	4	7	7	3	3	9	-
Totale	-	-	22	21	28	34	24	15	19	3
Gruppo 4										
1989	-	1	4	2	6	10	8	6	6	1
1990	-	1	2	4	5	2	3	1	6	2
1991	-	1	3	1	2	2	5	1	3	-
1992	-	-	1	5	5	-	3	3	6	2
Totale	-	3	10	12	18	14	19	11	21	5
Gruppo 5										
1989	-	3	-	-	-	1	1	-	2	-
1990	2	2	-	2	1	1	1	1	2	-
1991	1	1	2	-	-	-	-	1	1	1
1992	1	1	1	3	3	1	1	1	-	-
Totale	4	7	3	5	4	3	3	3	5	1
Gruppo 6										
1989	-	3	4	5	4	5	1	-	-	-
1990	-	4	6	3	9	-	-	1	-	-
1991	-	5	5	2	2	2	2	1	1	-
1992	-	2	3	-	1	1	2	-	-	1
Totale	-	14	18	10	16	8	5	2	1	1
Gruppo 7										
1989	-	-	3	2	1	1	3	5	2	2
1990	-	-	1	2	-	1	2	-	-	1
1991	-	-	2	-	-	-	1	1	-	1
1992	-	-	2	-	-	-	1	1	-	-
Totale	-	-	8	4	1	2	7	7	2	4

classi di prezzo al mq e valore medio al mq, 1989-1992[2]

500-549	550-599	600-649	650-699	700-799	800-899	900-999	>1000	Totale	Prezzo mq	
										Gruppo 1
-	-	-	-	-	-	-	-	83	95,0	1989
-	-	-	-	-	-	-	-	58	99,5	1990
-	-	-	-	-	-	-	-	31	96,7	1991
-	-	-	-	-	-	-	-	49	84,5	1992
-	-	-	-	-	-	-	-	221	94,1	Totale
										Gruppo 2
-	-	-	-	-	1	-	-	36	186	1989
-	-	-	-	-	-	-	-	18	149	1990
-	-	-	-	-	-	-	-	32	159	1991
-	-	-	-	-	-	-	-	36	201	1992
-	-	-	-	-	1	-	-	122	178	Totale
										Gruppo 3
2	1	1	-	-	-	-	2	81	279	1989
-	1	1	-	-	-	-	-	28	288	1990
2	-	-	-	-	-	-	-	33	319	1991
1	2	-	-	-	-	-	-	37	322	1992
5	4	2	-	-	-	-	2	179	297	Totale
										Gruppo 4
3	1	-	-	3	1	-	3	55	386	1989
1	1	2	1	3	-	-	2	36	410	1990
2	-	-	1	-	1	1	3	26	464	1991
1	-	1	2	1	2	2	-	34	425	1992
7	2	3	4	7	4	3	8	151	414	Totale
										Gruppo 5
1	2	-	-	-	-	-	-	10	325	1989
-	-	-	-	-	1	-	-	13	254	1990
1	-	-	-	-	-	-	-	8	263	1991
3	-	1	-	-	-	-	-	16	288	1992
5	2	1	-	-	1	-	-	47	282	Totale
										Gruppo 6
-	-	-	-	-	-	-	-	22	192	1989
-	-	-	-	-	-	-	-	23	177	1990
-	-	-	-	-	-	-	-	20	184	1991
-	-	-	-	-	-	-	-	10	207	1992
-	-	-	-	-	-	-	-	75	187	Totale
										Gruppo 7
-	3	3	3	3	2	-	2	35	515	1989
-	-	-	-	-	1	-	6	14	759	1990
2	-	-	1	-	-	-	1	9	515	1991
-	1	-	-	1	1	-	-	7	433	1992
2	4	3	4	4	4	-	9	65	559	Totale

Tab. 4: Terreni presunti edificabili[1] (superficie >= 500 mq): numero di compravendite immobiliari per

	Fino a 49	50-99	100-149	150-199	200-249	250-299	300-349	350-399	400-449	450-499
Gruppo 8										
1989	-	-	10	16	39	27	27	17	11	2
1990	-	-	5	3	6	6	15	11	5	4
1991	-	-	4	3	4	4	8	4	4	2
1992	-	-	2	5	6	8	8	4	7	6
Totale	-	-	21	27	55	45	58	36	27	14
Gruppo 9										
1989	-	4	8	2	-	-	-	-	1	-
1990	-	2	1	1	3	2	-	-	1	-
1991	-	1	1	-	-	1	-	-	-	-
1992	-	3	3	2	4	1	-	-	-	-
Totale	-	10	13	5	7	4	-	-	2	-
Gruppo 10										
1989	-	-	14	4	2	8	2	-	-	-
1990	-	-	7	1	3	1	2	1	3	-
1991	-	-	3	2	3	3	6	1	1	-
1992	-	-	6	3	4	2	4	4	1	1
Totale	-	-	30	10	12	14	14	6	5	1
Gruppo 11										
1989	-	4	13	10	9	6	2	1	2	-
1990	-	3	5	6	8	17	6	-	2	3
1991	-	2	14	9	9	7	8	6	-	2
1992	-	1	10	9	8	7	7	6	3	1
Totale	-	10	42	34	34	37	23	13	7	6

[1]Dovendo togliere i terreni venduti e comperati ad un prezzo chiaramente troppo basso per essere riferito a terreni edificabili, abbiamo tolto le compravendite il cui prezzo si situa al di sotto di una determinata soglia. La soglia è stata fissata in modo "prudenziale" e varia a dipendenza dei singoli gruppi.
[2]I dati per il 1992 sono provvisori

classi di prezzo al mq e valore medio al mq, 1989-1992[2]

500-549	550-599	600-649	650-699	700-799	800-899	900-999	>1000	Totale	Prezzo mq	
										Gruppo 8
6	3	2	3	1	-	-	-	164	300	1989
3	3	3	1	1	-	-	-	66	356	1990
3	3	1	-	1	-	2	1	44	400	1991
2	3	-	-	-	-	1	-	52	349	1992
14	12	6	4	3	-	3	1	326	333	Totale
										Gruppo 9
-	-	-	-	-	-	-	-	15	134	1989
-	-	-	-	-	-	1	-	11	262	1990
1	-	-	-	-	-	-	-	4	252	1991
-	-	-	-	-	-	-	-	13	163	1992
1	-	-	-	-	-	1	-	43	186	Totale
										Gruppo 10
-	-	-	-	2	-	-	-	32	221	1989
-	-	-	-	-	-	-	-	18	234	1990
-	-	-	-	-	-	-	-	19	259	1991
-	-	-	-	-	-	-	-	25	252	1992
-	-	-	-	2	-	-	-	94	239	Totale
										Gruppo 11
-	1	-	-	-	-	-	-	48	198	1989
2	-	-	-	-	-	-	-	52	257	1990
1	2	-	2	-	2	-	1	65	302	1991
-	1	1	1	1	-	-	-	56	275	1992
3	4	1	3	1	2	-	1	221	262	Totale

Legge sull'abitazione 22 ottobre 1985
Alloggi locativi: incidenza massima del terreno sul costo d'impianto degli alloggi

Il Dipartimento delle opere sociali comunica che dal 1° aprile 1993 è in vigore la seguente direttiva in esecuzione dell'art. 4a cpv. 3 del Regolamento di applicazione della legge sull'abitazione del 18 dicembre 1985; modifica dell'8 luglio 1992:

1. Il limite ammissibile di incidenza del terreno rispetto ai costi d'impianto degli alloggi è quello indicato nella tabella che segue:

		Incidenza terreno sui costi d'impianto degli alloggi	
		valore base	valore massimo (eccezioni)
G 1	Montagna	12%	(12%)
G 2	Tre Valli Piano	14%	(18%)
G 3	Bellinzona/P. Magadino	18%	(24%)
G 4	Sponda destra LM	20%	(24%)
G 5	Fondo Valle Maggia	14%	(18%)
G 6	Gambarogno	14%	(18%)
G 7	Lugano Centro	24%	(28%)
G 8	Lugano Periferia	18%	(22%)
G 9	Basso e Medio Malcantone	12%	(16%)
G 10	Alta Capriasca/Vedeggio	12%	(16%)
G 11	Chiasso/Mendrisio	18%	(22%)

2. Valore base

   Il valore base rappresenta la norma di riferimento. Questo valore è da considerare quale massimo ammissibile, ritenuto l'utilizzo completo dell'indice di sfruttamento e di eventuale abbuono sullo stesso in base alle norme di PR per la costruzione di abitazioni a pigione moderata.

   Il prezzo del terreno comprende le spese di urbanizzazione, interessi ecc. conformemente alla posizione «0 Fondo» del modulo WEG 1 (costi in base al CCC/CRB).

   Nell'esame si considera il prezzo del terreno con riferimento alle transazioni immobiliari per terreni edificabili nel Comune di riferimento.

3. Valore massimo

   Le eccezioni considerano la possibile eterogeneità tra Comuni appartenenti ad un determinato gruppo.

   La suddivisione del territorio cantonale in 11 gruppi di Comuni in base al Piano cantonale dell'alloggio sussidiato può far coesistere all'interno del gruppo di riferimento, Comuni densamente urbanizzati ed altri meno.

   Un'incidenza superiore al valore base potrà essere ammessa per Comuni densamente urbanizzati o per situazioni particolari (ad esempio Comuni a vocazione residenziale).

   Devono pure essere adempiute le disposizioni d'ordine pianificatorio indicate al

4. Elenco Comuni per gruppo

Gr. 1: Airolo, Anzonico, Aquila, Aranno, Arosio, Auressio, Bedretto, Berzona, Bignasco, Bogno, Borgnone, Bosco Gurin, Breno, Brione Verzasca, Broglio, Brontallo, Bruzella, Cabbio, Cademario, Calonico, Calpiogna, Campello, Campo Blenio, Campo Vallemaggia, Caneggio, Casima, Castel S. Pietro, Castro, Cavagnago, Cavergno, Cerentino, Certara, Cevio, Chiggiogna, Chironico, Cimadera, Comologno, Corippo, Corzoneso, Crana, Dalpe, Dongio, Faido, Fescoggia, Frasco, Fusio, Ghirone, Gresso, Intragna, Iseo, Largario, Leontica, Linescio, Loco, Lottigna, Mairengo, Marolta, Menzonio, Mergoscia, Miglieglia, Monte, Morbio Superiore, Mosogno, Mugena, Muggio, Olivone, Osco, Palagnedra, Peccia, Ponto Valentino, Prato Leventina, Prato Sornico, Prugiasco, Quinto, Rossura, Russo, Sagno, Sobrio, Someo, Sonogno, Torre, Valcolla, Vergeletto, Vezio, Vogorno.

Gr. 2: Biasca, Bodio, Claro, Cresciano, Giornico, Gnosca, Iragna, Lodrino, Ludiano, Malvaglia, Moleno, Osogna, Personico, Pollegio, Preonzo, Semione.

Gr. 3: Arbedo-Castione, Bellinzona, Cadenazzo, Camorino, Contone, Giubiasco, Gorduno, Gudo, Lumino, Monte Carasso, Pianezzo, Robasacco, S. Antonino, S. Antonio, Sementina.

Gr. 4: Ascona, Brione s/Minusio, Brissago, Cugnasco, Gerra Verzasca, Gordola, Lavertezzo, Locarno, Losone, Minusio, Muralto, Orselina, Ronco s/Ascona, Tenero-Contra.

Gr. 5: Aurigeno, Avegno, Cavigliano, Coglio, Giumaglio, Gordevio, Lodano, Maggia, Moghegno, Tegna, Verscio.

Gr. 6: Caviano, Gerra Gambarogno, Indemini, Magadino, Piazzogna, S. Nazzaro, S. Abbondio, Vira Gambarogno.

Gr. 7: Gandria, Lugano, Massagno, Paradiso, Pregassona, Sorengo, Viganello.

Gr. 8: Agno, Agra, Barbengo, Bedano, Bioggio, Bosco Luganese, Breganzona, Cadempino, Cadro, Canobbio, Carabbia, Carabietta, Carona, Caslano, Comano, Cureggia, Cureglia, Davesco-Soragno, Gentilino, Grancia, Gravesano, Lamone, Magliaso, Manno, Melide, Montagnola, Morcote, Muzzano, Origlio, Pambio-Noranco, Pazzallo, Ponte Capriasca, Ponte Tresa, Porza, Savosa, Sonvico, Torricella-Taverne, Vaglio, Vezia, Vico Morcote, Villa Luganese.

Gr. 9: Astano, Bedigliora, Cimo, Croglio-Castelrotto, Curio, Monteggio, Neggio, Novaggio, Pura, Sessa, Vernate.

Gr. 10: Bidogno, Bironico, Cagiallo, Camignolo, Corticiasca, Isone, Lopagno, Lugaggia, Medeglia, Mezzovico-Vira, Rivera, Roveredo TI, Sala Capriasca, Sigirino, Tesserete.

Gr. 11: Arogno, Arzo, Balerna, Besazio, Bissone, Brusino-Arsizio, Capolago, Chiasso, Coldrerio, Genestrerio, Ligornetto, Maroggia, Melano, Mendrisio, Meride, Morbio-Inferiore, Novazzano, Rancate, Riva S. Vitale, Rovio, Salorino, Stabio, Tremona, Vacallo.

Bellinzona, 1° aprile 1993