

## Comunicato stampa

### **Politica dell'alloggio della Città e Controprogetto all'Iniziativa popolare comunale "Per abitazioni accessibili a tutti"**

Il Municipio ha valutato nel dettaglio la tematica dell'alloggio a pigione moderata, precisando la politica in materia della Città per i prossimi anni. L'Iniziativa popolare del Partito socialista "Per abitazioni accessibili a tutti" e numerosi altri atti parlamentari sul tema hanno fornito l'occasione per esaminare la situazione e promuovere iniziative concrete a corto e medio termine. Il Municipio propone quindi un controprogetto all'Iniziativa.

L'Esecutivo, consapevole dell'importanza di un'offerta adeguata di alloggi sostenibili ai fini dello sviluppo equilibrato della Città, ritiene che il Controprogetto all'iniziativa fornisca una via concreta e percorribile nell'attuale contingenza. Le soluzioni di politica dell'alloggio proposte, oggetto di numerose esperienze già attuate in altri Comuni e Cantoni svizzeri, sono calibrate con le politiche di promozione e sviluppo della Città, finanziariamente molto meno onerose per l'ente pubblico e altrettanto adeguate allo scopo perseguito. Parallelamente al controprogetto il Municipio ha licenziato le risposte ai diversi atti parlamentari pendenti sul tema dell'alloggio.

Le riflessioni sul tema dell'alloggio e delle pigioni sostenibili sono di grande attualità in tutto il Paese, in particolare nelle Città e negli agglomerati. Per affrontare la questione in modo organico e approfondito il Municipio, negli scorsi mesi, ha allestito uno specifico studio sull'alloggio per il comprensorio della Nuova Lugano, raccogliendo dati attuali e oggettivi, oltre a indicazioni sulle esperienze in altre Città svizzere.

L'esame della realtà dell'alloggio oggi a Lugano indica che la situazione - sebbene non sia ancora acuta - presenta una tendenza verso una progressiva carenza di alloggi a pigione moderata accessibili alle fasce della popolazione con redditi medi e bassi. Tale tendenza è potenzialmente problematica per lo sviluppo socioeconomico e per l'equilibrio sociale della Città. Il Municipio riconosce quindi la necessità di un intervento politico sul mercato dell'alloggio volto a contrastare o limitare gli effetti indesiderati della tendenza in atto.

Prima di attuare misure concrete e prendere posizione sull'Iniziativa popolare, è stato necessario analizzare e osservare nel dettaglio il mercato immobiliare e il suo sviluppo per le diverse fasce della popolazione, chiarire gli obiettivi di sviluppo demografico e socioeconomico perseguiti, e individuare le possibili misure, correlate alle specifiche condizioni quadro del Comune.

Il Municipio ritiene che l'Iniziativa popolare "Per abitazioni accessibili a tutti", pur perseguendo un obiettivo condivisibile, non proponga strumenti commisurati alle condizioni quadro della Città e alla sua attuale situazione finanziaria. La creazione di un Ente autonomo di diritto pubblico, dotato di un credito di 20 Mio CHF (10 Mio di capitale proprio e 10 Mio destinati alle misure di attuazione), costituisce un intervento diretto dell'ente pubblico sul mercato dell'alloggio eccessivamente oneroso per la Città, in un momento storico e congiunturale caratterizzato da una grave crisi finanziaria e dalla necessità di un profondo risanamento delle finanze cittadine.

La creazione di un Ente - oltre a cagionare costi amministrativi supplementari e oneri per la sua gestione - determinerebbe un riorientamento della politica dell'alloggio

verso un intervento diretto e importante dell'ente pubblico nel mercato dell'alloggio: ciò impegnerebbe la Città per decenni con ulteriori e periodici impegni finanziari.

Il Municipio ha pertanto promosso e licenziato all'indirizzo del Consiglio comunale uno specifico Controprogetto all'iniziativa, che individua misure concrete a medio e corto termine, idonee a correggere la tendenza in atto.

In particolare, si propone l'introduzione di percentuali (quote minime) di alloggi a pigione moderata nel Piano regolatore, rispettivamente di bonus edificatori per i promotori - siano essi privati o istituzionali - che realizzeranno e manterranno nel tempo tali alloggi.

A breve termine, si promuove la messa a disposizione di alcuni terreni comunali a investitori di interesse pubblico, quali fondazioni o cooperative, o a privati (per esempio le Casse pensioni o altri), vincolando i terreni alla costruzione di alloggi a pigione moderata.

A queste misure andrà affiancata la promozione degli obiettivi di realizzazione e mantenimento di alloggi e locali di attività a pigioni moderate o sostenibili, mediante strumenti di consulenza e contrattazione, con lo scopo di favorire il dialogo con i proprietari, gli investitori e la cittadinanza su questo tema.

Il Municipio guarda in particolare con grande attenzione anche al ruolo dei privati, degli enti o delle persone giuridiche quali fondi immobiliari o fondi pensionistici che - pur perseguendo obiettivi di una corretta (non speculativa) remunerazione del proprio capitale - possono giocare un ruolo fondamentale nella realizzazione e nel mantenimento a lungo termine di alloggi a pigione moderata. Diversi di questi fondi, che attuano politiche immobiliari a lungo termine con tassi di remunerazione del capitale moderati, perseguono obiettivi di interesse pubblico (gestione di fondi pensionistici a favore della popolazione).

La difficoltà di tali enti a proporsi oggi sul mercato immobiliare di Lugano è indubbiamente riconducibile alle scarse possibilità di reperire terreni a prezzi vantaggiosi. Qualora l'ente pubblico intervenisse ad abbassare l'incidenza del costo del terreno sui costi della costruzione (tramite bonus nel Piano regolatore) o mettesse a disposizione dei terreni, renderebbe economicamente sostenibile la realizzazione di un numero importante di alloggi a pigione moderata.

Lugano, 4 giugno 2014