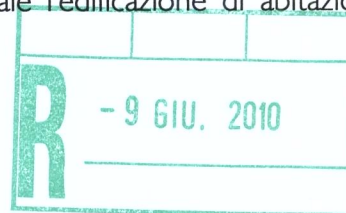


Interpellanza relativa ai mezzi di favorire sul territorio comunale l'edificazione di abitazioni a prezzo accessibile

Massagno, 7 giugno 2010

Signor sindaco, signora e signori municipali,



con la presente, avvalendomi delle facoltà concesse dalla legge (art. 66 LOC) e dal nostro Regolamento comunale (art. 32), mi permetto d'interpellare il Municipio sulla seguente questione:

Il livello raggiunto dalle pigioni e dai prezzi di vendita degli ultimi appartamenti costruiti a Massagno evidenzia come nel nostro Comune gli alloggi siano sempre meno accessibili non solo alle fasce meno abbienti della popolazione ma anche al cosiddetto ceto medio. Sono in particolare penalizzate le giovani famiglie, con il rischio che forze vive, magari stabilite da tempo a Massagno, siano costrette ad emigrare verso altri lidi più accessibili. Cosa può fare il Comune ?

Un recente parere giuridico allestito dall'Associazione svizzera per la pianificazione del territorio (VLP-ASPAN)¹ su mandato dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) indica alcune piste, proponendo tutta una serie di misure di tipo prevalentemente pianificatorio tese a promuovere la costruzione di alloggi di utilità pubblica (ovvero il cui prezzo o affitto è – durevolmente – moderato). S'intende per "moderato", ai sensi dell'Ordinanza federale sulla promozione dell'alloggio (OprA)², il prezzo che copre i costi d'investimento, rispettivamente la pigione che copre i costi d'investimento e di gestione, senza utile o con un utile minimo. Il prezzo di costo è peraltro limitato da criteri stabiliti dalla legge e concretizzati dall'Ufficio federale delle abitazioni.

Le misure pianificatorie proposte sono analizzate principalmente dal punto di vista della loro fattibilità dal profilo giuridico, ricordato che i comuni devono rispettare i principi costituzionali della legalità, della parità di trattamento e la garanzia della proprietà, mentre eventuali deroghe a quest'ultima richiedono di essere fondate su una base legale sufficiente, giustificate da un interesse pubblico preponderante e proporzionate allo scopo perseguito.

Le misure proposte sono le seguenti:

- 1) *concessione, a titolo d'incentivo, di possibilità di edificazione supplementari*: ad esempio un indice di sfruttamento o un limite di piani o di altezza più elevato; questa soluzione non è invero ritenuta ideale, perché la sua efficacia presuppone la concessione di possibilità supplementari importanti, che mal si conciliano con le esigenze di qualità dell'ambito edificato;
- 2) *concessione di un diritto di compera a favore del Comune in caso di nuovo azzonamento*: il Comune subordina l'adozione della nuova pianificazione alla conclusione di un contratto con il proprietario che ne beneficia, con cui egli s'impegna ad edificare alloggi d'utilità pubblica e concede un diritto di compera al Comune³, annotato a registro fondiario, che permette a quest'ultimo di acquisire il fondo se il proprietario disattende il suo obbligo; è anche ipotizzabile creare per regolamento comunale un diritto di compera legale a favore del Comune;
- 3) *definizione di quote di alloggi d'utilità pubblica nei piani di utilizzazione*: il Comune stabilisce quote di alloggi d'utilità pubblica su porzioni determinate del territorio comunale edificabile (esempio di Zugo, con quote del 50%); è la soluzione che pare più promettente, perché consente di garantire in modo duraturo la destinazione dei fondi allo scopo voluto; presupp-

¹ Pubblicato in Territoire & Environnement, Janvier n°1/10 ed ottenibile all'indirizzo www.vlp-aspan.ch

² Ordinanza del 26 novembre 2003 concernente la promozione di alloggi a pigioni e prezzi moderati (Ordinanza sulla promozione dell'alloggio, OprA, RS 842.1)

³ O di ricupera se si tratta di un fondo che il Comune ha ceduto al privato.

pone però che il diritto cantonale non la vieti (segnatamente con una definizione esaustiva dei tipi di zona); nel Ticino, la LALPT⁴ prevede esplicitamente la facoltà per i Comuni di fissare nelle rappresentazioni grafiche "i fondi riservati agli alloggi a carattere sociale e a pigioni moderate" (art. 28 cpv. 2 lett. b);

- 4) *promozione degli alloggi d'utilità pubblica per mezzo del prelevamento di contributi di miglioria*: in caso di classifica di fondi nella zona edificabile, il Comune potrebbe prelevare contributi di miglioria a compensazione dei vantaggi che la (nuova) pianificazione porta ai proprietari, e destinarli alla promozione di alloggi d'utilità pubblica; tale prelevamento è possibile solo se è fondato su apposite norme del diritto cantonale; nel Ticino, l'art. 6 cpv. 1 LALPT rinvia ai contributi previsti da leggi speciali, che però non sono state ancora adottate. L'unico compenso attuale – indiretto – consiste nell'aumento della TUI dovuto all'aumento del valore dei fondi. Il disegno di Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) ha rinunciato per il momento all'introduzione della facoltà di prelevare contributi per i plusvalori dovuti alla pianificazione, in attesa di ulteriori importanti approfondimenti⁵, ma ricorda comunque la possibilità di farlo tramite contratti amministrativi (pianificazione concordata fra pubblico e privato)⁶;
- 5) *cessione di fondi edificabili a committenti d'utilità pubblica*: il Comune che è proprietario di fondi edificabili (eventualmente in seguito all'esercizio di diritti di compera, cfr. supra ad 2) ma non vuole o non può occuparsi della costruzione di alloggi d'utilità pubblica, può cederli o – meglio – concedere un diritto di superficie a committenti d'utilità pubblica, che s'incaricheranno di procedere all'edificazione desiderata; oltre ai vantaggi fondati sull'esperienza di tali committenti, v'è da considerare che essi hanno accesso a mezzi di finanziamento specifici, quale il Fondo di cassa della Confederazione nell'ambito della legge sulla promozione dell'alloggio⁷, la Centrale d'emissione per la costruzione di alloggi d'utilità pubblica (CCL), i cui prestiti sono garantiti dalla Confederazione, la Cooperativa di fideiussione ipotecaria per cooperative svizzere di costruzione e abitazione CCH, ecc.; la concessione di prestiti postergati a tasso privilegiato da parte del Comune può anche contribuire all'accesso alla proprietà da parte di persone senza sufficienti fondi propri.

A parte l'ultima misura, le altre sono perlopiù attuabili solo in occasione di un nuovo azzonamento, visto che nei casi in cui il fondo è già edificabile o adempie le condizioni per esserlo l'adozione di tali misure rischierebbe di obbligare il Comune a pagare ai proprietari toccati indennità di esproprio (materiale).

Per questo motivo i progetti di riordino territoriale in atto nel nostro Comune (pianificazione del comparto della trincea ferroviaria, trasformazione di beni immobili amministrativi in beni patrimoniali) costituiscono l'irrepetibile occasione di avviare una riflessione sull'attuazione di una fattiva politica comunale di promovimento di abitazioni a pigioni/prezzi moderati.

Sotto questo punto di vista appare opportuno un allargamento della verifica alla quale il Municipio sta procedendo in merito alla possibilità di modificare le Norme di attuazione del Piano regolatore per favorire e incentivare la realizzazione di abitazioni conformi alle esigenze delle persone anziane, di cui al punto 5.3 del Messaggio municipale n. 2098 (concernente l'evasione della mozione 23.3.2009 del Gruppo lista socialista per promuovere la realizzazione di abitazioni per persone anziane).

⁴ Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT, RL 7.1.1.1).

⁵ Messaggio n. 6309 del 9 dicembre 2009, p. 107 (<http://www.ti.ch/CAN/SegGC/comunicazioni/GC/odgmes/pdf/6309m.pdf>).

⁶ Messaggio citato alla nota precedente, p. 81-2.

⁷ Cfr. art. 43 OprA.

Sulla base delle riflessioni che precedono, formulo i seguenti quesiti:

- 1) ritiene il Municipio che il Comune debba/possa avviare una fattiva politica comunale di promovimento di abitazioni a pigioni/prezzi moderati?
- 2) ritiene il Municipio le proposte dell'ASPAN meritevoli di essere analizzate e se possibile messe in applicazione nel contesto comunale, in particolare per quanto concerne la collaborazione con committenti d'utilità pubblica tesa all'edificazione di fondi comunali e/o la definizione nel piano regolatore di quote di alloggi d'utilità pubblica (si pensi al comparto della trincea ferroviaria) ?
- 3) ritiene il Municipio opportuno allargare la sua verifica in merito alla possibilità di modificare le Norme di attuazione del Piano regolatore per favorire e incentivare la realizzazione di abitazioni conformi alle esigenze delle persone anziane (di cui al punto 5.3 del Messaggio municipale n. 2098) alla presa in considerazione delle necessità abitative di tutta la popolazione e segnatamente delle famiglie ?

Ringraziando per la collaborazione, porgo i migliori saluti.

Charles Jaques

