

Focus immobili

Mandato del 15 luglio 2019

Mozione sull'alloggio a condizioni sostenibili
nel Comune di Massagno

A cura di

Ilaria Caldelari Panzeri



Editore

Municipio di Massagno
Via Motta 53
6900 Massagno

Redazione

Studio a cura di
Ilaria Caldelari Panzeri,
avvocato,
al Ronco Riva 10
6924 Sorengo

Grafica

Central studio
Lugano

Foto

Comune di Massagno,
archivio comunale

Stampa

La Buona Stampa SA
Lugano

Indice		
1.	Introduzione	5
2.	Evoluzione della popolazione del Comune di Massagno	8
3.	Radiografia della [nuova] produzione di alloggi e dello sfitto nel Comune di Massagno	11
	3.1. Nuove costruzioni	
	3.2. Sfitto	
4.	Analisi dei dati raccolti	20
	4.1. Massagno conferma la tendenza svizzera	
	4.2. L'impatto economico dello sfitto	
5.	Considerazioni in rapporto alla mozione Ricciardi	21
6.	Conclusioni e proposta di strategia	23

La Mozione Ricciardi ha offerto al Municipio di Massagno una preziosa occasione per affrontare il tema dell'alloggio sul territorio comunale in un periodo in cui in tutto il Cantone Ticino, ma anche a livello svizzero, si è finalmente preso atto degli indizi di un cambiamento di paradigma nel mercato immobiliare.

Il fermento edilizio degli ultimi 10 anni, scaturito dalla crisi finanziaria del 2008 e dal conseguente mutamento nei comportamenti degli investitori, ha provocato l'immissione sul mercato ticinese di migliaia di nuovi appartamenti, ben posizionati e con un supplemento di confort rispetto alla produzione ormai consolidata del ventennio precedente. Tuttavia, alla luce dei dati sull'andamento demografico nella maggior parte dei Comuni ticinesi, è d'obbligo constatare che alla grande produzione di nuovi alloggi non ha fatto riscontro un'evoluzione della popolazione residente altrettanto voluminosa. Il Comune di Massagno è esemplare sotto tutti questi aspetti e i dati rilevati tramite l'Ufficio Controllo abitanti lo confermano.

La Mozione Ricciardi costituisce un interessante spunto di riflessione di fronte all'evidenza dei dati poiché, prescindendo completamente dal considerarli, lancia un messaggio di natura politica/ideale, che genera la necessità di analizzare la situazione e formulare ipotesi di lavoro nell'interesse di tutti, cittadini e operatori economici.

L'obiettivo della Mozione in oggetto è richiamare l'attenzione del Municipio su una presunta carenza di alloggi a pigione sostenibile per redditi medi e bassi, siano essi riferiti a famiglie, anziani o studenti.

La definizione di pigione sostenibile è già di per sé discutibile. Di regola con ciò si intende, da un profilo oggettivo, una pigione che si situa al di sotto delle pigioni rintracciabili sul mercato per oggetti analoghi quanto a ubicazione, tipologia, dimensioni e confort. In alternativa si potrebbe determinare la sostenibilità di una pigione in rapporto al reddito delle persone che dovranno pagarla.

Nella Mozione si fa riferimento a precedenti atti parlamentari che in questo breve rapporto non saranno considerati, sia per ragioni di spazio e tempo sia perché l'ultimo atto data del 2015, quando l'andamento della produzione di nuovi alloggi non lasciava presagire ancora lo stato di saturazione attuale (cfr. crescita numero licenze edilizie dal 2015-2018).

Inoltre il riferimento alla politica dell'alloggio attuata dalla Città di Lugano rappresenta purtroppo il classico esempio negativo -il Municipio, a 7 anni dalla Mozione Ermotti-Lepori, non ha ancora identificato l'ente disposto a realizzare la costruzione di 20 appartamenti contro concessione di un diritto di superficie- che tuttavia conferma che prudenza è d'obbligo in un periodo di surriscaldamento del mercato della costruzione.

Nel presente rapporto all'attenzione del Lovello Municipio saranno analizzate le informazioni raccolte e si cercherà di determinare se l'attuale sovrapproduzione di alloggi rispetto ai bisogni della popolazione residente si configuri come pura saturazione del mercato locale o se possa trasformarsi in un'interessante opportunità di collaborazione pubblico/privato, allo scopo di rispondere ad una specifica domanda di abitazioni da parte dei residenti, limitando nel contempo gli effetti negativi di una situazione di sfitto irrimediabile come già si vide negli anni '90.

I primi dati analizzati si riferiscono all'andamento demografico su territorio comunale per determinare se, e in quale misura, si può affermare che l'evoluzione della popolazione locale negli ultimi anni giustifichi una spinta alla produzione di alloggi. Rispettivamente se, numeri alla mano, si può temere il rischio di penuria di alloggi o piuttosto un aumento dello sfitto, ritenuto anche il tipo di alloggi messo a disposizione.

Per il periodo preso in rassegna, dal 2015 - anno dell'ultimo atto parlamentare in materia di alloggio - al 2018, esistono i dati necessari a stabilire eventuali relazioni di causa- effetto.

Successivamente si esamineranno i dati relativi ai nuovi alloggi, ovvero quelli già immessi sul mercato o in produzione nel medesimo periodo, tralasciando la produzione consolidata precedente al 2015. Questo tipo di analisi esigerebbe un rilevamento più completo con un obiettivo specifico che esula dal contenuto del presente mandato.

L'analisi dei dati raccolti risponde alle domande formulate nella Mozione Ricciardi. Nelle conclusioni si propone un approccio alternativo ai temi legati all'alloggio su territorio del Comune di Massagno.

Si ringrazia l'Ufficio Controllo Abitanti per la preziosa collaborazione, la completezza e la chiarezza dei dati forniti.

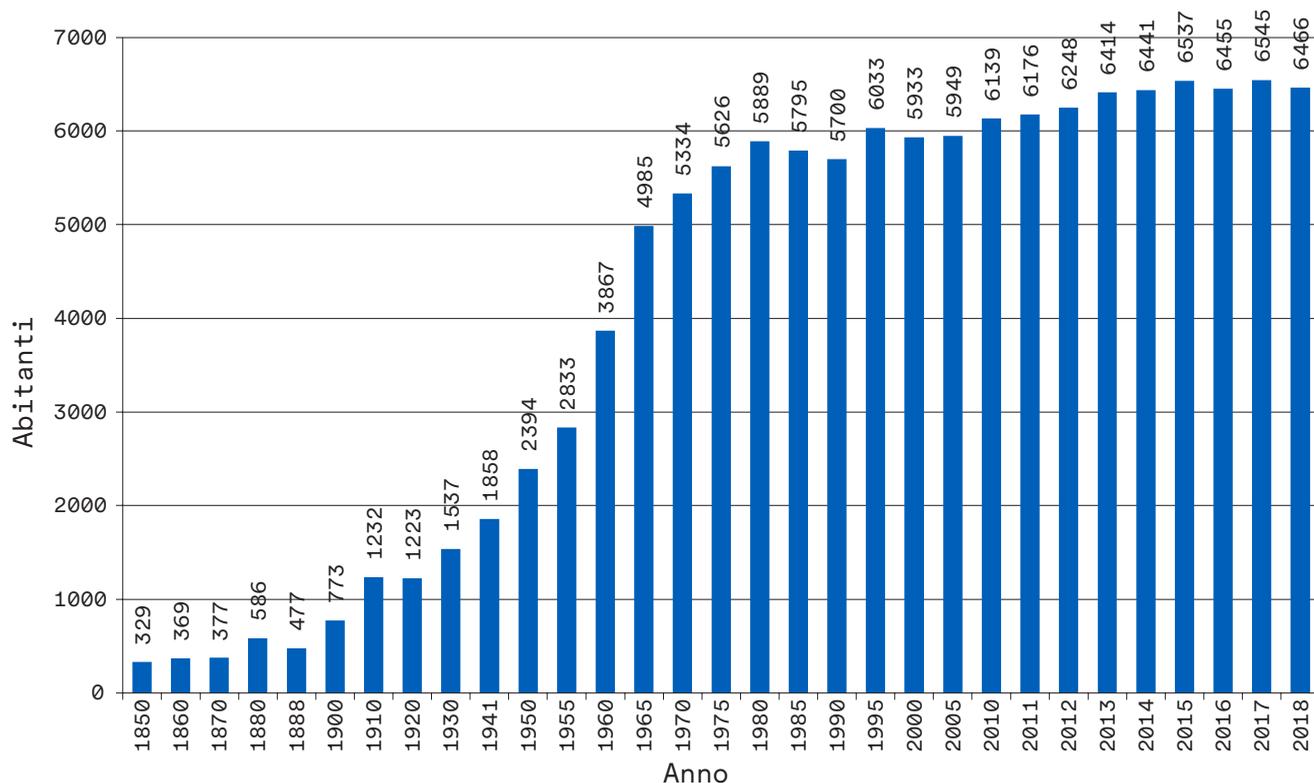




2. Evoluzione della popolazione nel Comune di Massagno

→ Dati forniti dall'Ufficio controllo abitanti:
le tabelle seguenti considerano un lasso di tempo più lungo di quello in rassegna.

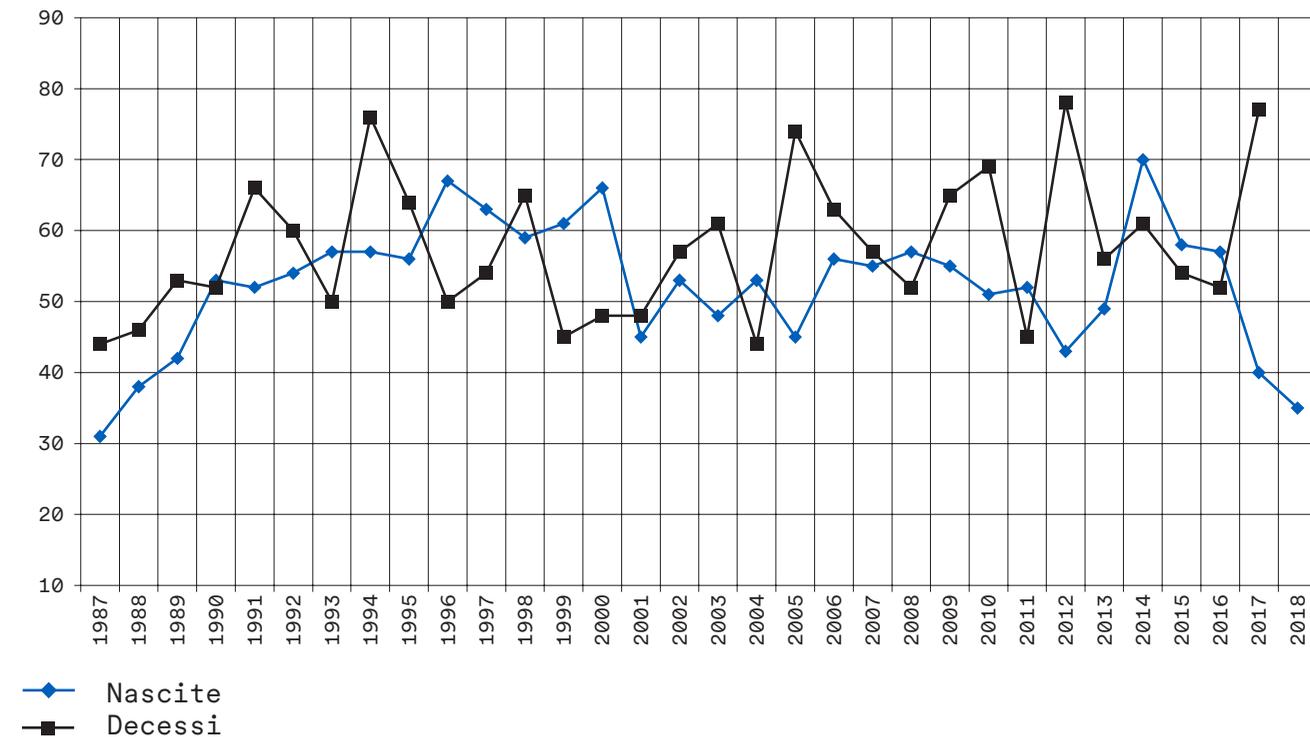
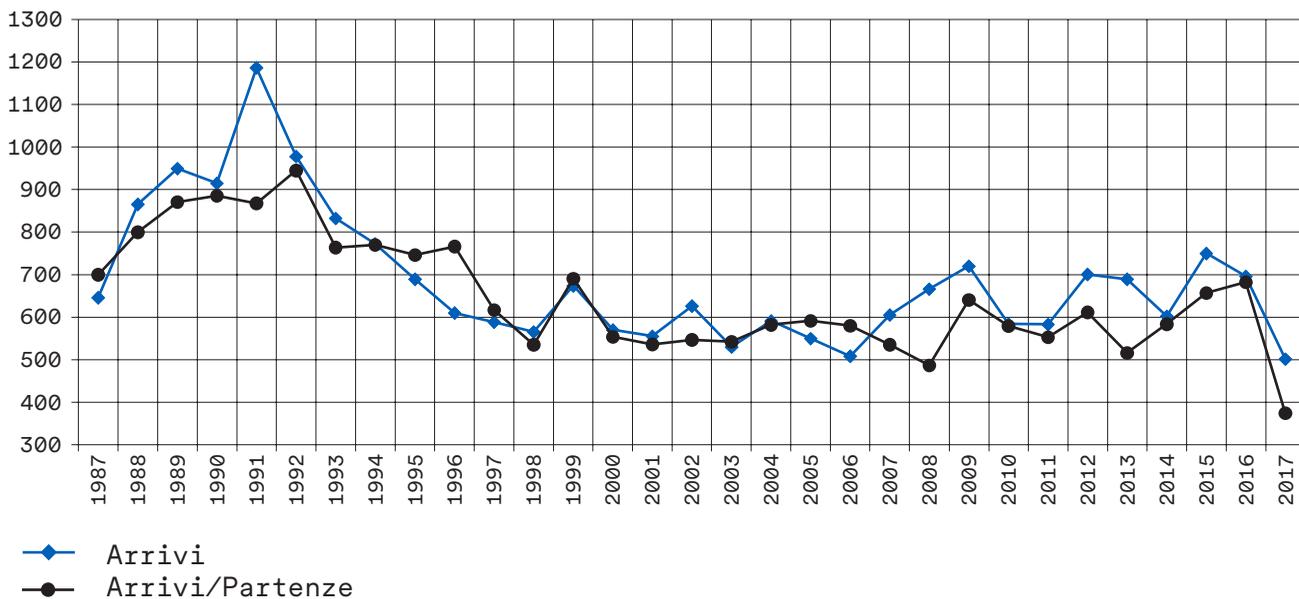
↙ Evoluzione della popolazione



Dalla tabella in oggetto risulta in modo molto evidente che la popolazione di Massagno, dopo una crescita molto importante fino a metà anni '90 e in seguito una crescita lenta fino al 2014, negli anni considerati 2015-2018 è rimasta stabile, assestandosi intorno a 6500 abitanti.

Se si entra nel dettaglio dell'andamento della curva nascite/decessi e della curva arrivi/partenze, si nota che dal 2015 il saldo arrivi/partenze è positivo fatta eccezione per il 2018, ma che contestualmente il saldo nascite/decessi è tendenzialmente negativo, ciò che peraltro corrisponde alle statistiche nazionali.

↳ Movimento della popolazione dal 1986



È anche interessante verificare come si situa l'andamento della popolazione di Massagno nel contesto luganese. Il Corriere del Ticino ha pubblicato in data 24.07.2019 una propria indagine sui movimenti della popolazione nella Nuova Lugano tra il 2014 e il 2018. Tali informazioni sono state inserite in una tabella nella quale appaiono anche i numeri forniti dall'Ufficio controllo abitanti di Massagno. Si constata che il Comune di Massagno non ha subito le variazioni negative che si riscontrano invece nei Quartieri di Lugano

che per dimensione e posizione rispetto al Centro di Lugano sono equiparabili, come Pregassona, Breganzona e Viganello. Sempre nell'ambito dei dati sulla popolazione l'Ufficio Controllo Abitanti ci fornisce un'importante informazione sull'andamento del numero di nuclei famigliari considerati come "fuochi" ovvero senza indicazione del numero di occupanti/membri per nucleo. Dalle relative informazioni si apprende che, dopo un picco raggiunto al 31.12.2017 con 3290 nuclei, al 31.12.2018 il numero è sceso a 3256.

↓ Variazione numero di abitanti a Lugano
 → Corriere del Ticino con dati aggiornati al 24.07.2019
 → Statistica UCA con dati aggiornati al 31.12.2018

□ Abitanti in crescita

■ Abitanti in calo

Quartiere	Abitanti anno 2014	Abitanti anno 2018	Variazione numero abitanti
Aldesago	721	695	-26
Barbengo	2'213	2'345	132
Besso	5'241	5'143	-98
Bogno	185	205	20
Bré	383	428	45
Breganzona	5'563	5'404	-159
Cadro	2'399	2'685	286
Carabbia	625	632	7
Carona	912	932	20
Cassarate	3'714	3'724	10
Castagnola	2'594	2'453	-141
Caprino	81	82	1
Centro	5'642	5'412	-230
Certata	59	101	42
Cimadera	175	204	29
Cureggia	181	183	2
Davesco Soragno	1'670	1'615	-55
Gandria	291	279	-12
Cantine di Gandria	2	0	-2
Loreto	3'300	3'222	-78
Massagno	6'441	6'466	25
Molino nuovo	9'627	9'648	21
Pambio-Noranco	732	755	23
Pazzallo	1'698	1'516	-182
Pregassona	9'601	9'336	-265
Sonvico	1'953	2'090	137
Valcolla	840	819	-21
Viganello	7'505	7'169	-336
Villa Luganese	566	570	4
Totale	74'914	74'113	-801

3. Radiografia della nuova produzione di alloggi e dello sfitto nel Comune di Massagno

3.1 Nuova produzione di alloggi

Come indicato nel capitolo introduttivo il presente, breve studio sulla situazione dell'alloggio nel Comune di Massagno scaturisce dalla necessità del Municipio di rispondere alla Mozione Ricciardi che chiede l'intervento del Municipio affinché promuova l'offerta di abitazioni a pigione sostenibile per determinate categorie di cittadini.

A fronte dell'attuale produzione di nuove abitazioni, che si palesa agli occhi di tutti i cittadini e a chi frequenta i portali immobiliari, l'analisi è volutamente limitata alle cifre relative agli alloggi vuoti al 30 giugno 2019 e a quelli che saranno offerti entro il 2021.

Gli alloggi di vecchia o nuova produzione occupati non sono stati presi in considerazione sotto nessun aspetto. L'analisi delle cifre relative agli alloggi vuoti vecchi o nuovi risponde alla domanda se da un profilo numerico il mercato immobiliare di Massagno offre sufficienti appartamenti per la popolazione residente rispetto al flusso demografico.

Prima di analizzare nel dettaglio l'elenco di edifici in costruzione e i loro contenuti vale la pena proporre il risultato a colpo d'occhio di un confronto tra l'offerta di nuovi alloggi e la probabile domanda scaturente dalla variazione della popolazione.

↓ Confronto tra domanda e offerta a Massagno
→ UTC Massagno con dati aggiornati al 30.06.2019
→ Statistica UCA con dati aggiornati al 31.12.2018

□ Sottoproduzione rispetto all'effettivo bisogno

■ Sovraproduzione rispetto all'effettivo bisogno

Anno	Appartamenti di nuova costruzione	Variazione della popolazione**
2017	24	90
2018	65	-79
2019	4	-
2020	332	-
2021	89	-
2022	32	-
Totale	546	11

**
rispetto all'anno precedente

↑ La variazione di 11 unità tra il 2017 e il 2018 unitamente all'informazione precedente relativa alla variazione negli anni 2014-18 di 25 unità è indicativa per il presumibile flusso dei prossimi 4 anni.

→ La tabella che segue, fornita dalla Cancelleria comunale, dà invece importanti informazioni sull'attività edilizia in atto sul territorio di Massagno.

Tabella nuove costruzioni 2017-2022

Ⓢ Sospeso Ⓝ Lavori non ancora iniziati ⓐ Opera in costruzione Ⓣ Edificio terminato

Indirizzo ↴	Appartamenti ↴	Anno						Osservazioni
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Ⓣ Via S.Gottardo 91	25		25					Terminato nel 2018.
Ⓝ Via Foletti 20	8				8			Licenza edilizia concessa. Lavori non ancora iniziati.
Ⓣ Via Morena 9	14	14						Terminato nel 2017.
ⓐ Via S.Gottardo 99 ex Shell [a]	28				28			Licenza edilizia concessa, 25 appartamenti +3 spazi commerciali al PT. Sono iniziati i lavori, probabile che venga edificato nel 2020.
ⓐ Via S.Gottardo 99 ex Shell [b]	23				23			Licenza edilizia concessa, 22 appartamenti +1 spazio commerciali al PT. Sono iniziati i lavori, probabile che venga edificato nel 2020.
Ⓝ Via Madonna della Salute 4a	16							Ritirata la domanda di costruzione precedente. E stata consegnata una nuova domanda di costruzione, al momento è in esame al DT.
Ⓢ Via Motta 59a	6					6		Licenza concessa. Ferma per ricorso.
ⓐ Via Guisan	26				26			Lavori in fase avanzata, si presume che il termine dei lavori sia a inizio 2020.
Ⓝ Via al Ponte 25	21					21		Lavori non ancora iniziati, si presume termine lavori 2021.
Ⓝ Via Cabione 5	9					9		Lavori non ancora iniziati, si presume termine lavoro 2021.
ⓐ Via Genzana 8	18				18			Lavori iniziati, si presume termine lavori inizio 2020.
ⓐ Via Nolgio	24				24			Lavori iniziati, si presume termine lavori inizio 2020.
Ⓣ Via S. Gottardo 103	10	10						Terminato nel 2017.
ⓐ Via Valgersa 4	40					40		Licenza edilizia concessa, 40 appartamenti +1 spazio commerciali +3 spazi amministrativi. Sono iniziati i lavori, probabile che venga edificato nel 2021.
ⓐ Via Povrò 10	13					13		Prima fase edificio terminata e concessa abitabilità, seconda parte in costruzione.
Ⓣ Via Rodree	19		19					Terminato nel 2018.
Ⓣ Via Genzana 10	13		13					Terminato nel 2018.
ⓐ Via Genzana	38				38			Lavori iniziati, si presume termine lavori inizio 2020.

Indirizzo ↴	Appartamenti ↴	Anno						Osservazioni
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Ⓒ Via Nolgio 4	4			4	4			I lavori termineranno a breve.
Ⓝ Via al Roccolo 15a	0						8	Licenza edilizia ancora rinnovata il 27.11.2018. I lavori non sono ancora iniziati.
Ⓒ Via Lepori 14/16/17	167			167	167			Lavori iniziati, si presume termine lavori nel 2020.
† Via Povrò 12	8		8					Terminato nel 2018.
Ⓒ Via San Gottardo	23			23	23			Lavori iniziati, si presume termine lavori inizio 2020.
Ⓝ Via Ciusarella	24						24	Licenza concessa il 25.09 2018. I lavori non sono ancora iniziati.

Le conclusioni che si traggono dalla lettura della tabella in oggetto sono le seguenti.

→ Sul territorio di Massagno saranno immessi entro 4 anni 472 nuovi alloggi, oltre agli 89 già consegnati nel 2017 e 2018, ubicati in posizioni diverse ma tutti ottimamente serviti rispetto all'accesso ai mezzi di trasporto pubblici, alle scuole, ai negozi ecc.

→ Non si dispone della tipologia dei singoli oggetti che saranno offerti sul mercato ma in base alle informazioni dell'Ufficio tecnico comunale e a quelle ottenibili tramite l'accesso al portale immobiliare Homegate si può affermare che la destinazione residenziale si articola su un'offerta molto variata per dimensione degli appartamenti, ma con uno standing medio alto.

Queste previsioni sul tema produzione di nuovi alloggi introduce il tema "caldo" dei rilevamenti immobiliari più recenti che indicano la quota di alloggi sfitti sul territorio nazionale, cantonale e comunale.

3.2 Elenco appartamenti sfitti al 30.06.2019 sul territorio di Massagno

→ UTC Massagno con dati aggiornati al 10.07.2019

Anno di costruzione	Piano	Locali	Pigione mensile
1963	PT	1.0	-
1960	2	1.0	1'100 CHF
1967	1	1.0	750 CHF
1970	2	1.0	680 CHF
1970	PT	1.0	1'200 CHF
1980	PT	1.0	740 CHF
1980	PT	1.0	780 CHF
Totale	7 unità	1.0	5'250 CHF
1974	3	1.5	700 CHF
1963	1	1.5	880 CHF
1970	4	1.5	680 CHF
1961	PT	1.5	790 CHF
1980	1	1.5	1'230 CHF
1965	6	1.5	910 CHF
1970	PT	1.5	800 CHF
1954	PT	1.5	950 CHF
Totale	8 unità	1.5	6'940 CHF
1980	2	2.0	1'150 CHF
1960	2	2.0	1'000 CHF
1980/2016 (ristr.)	2	2.0	1'450 CHF
1960	5	2.0	1'050 CHF
1960	2	2.0	1'050 CHF
1980	3	2.0	1'262 CHF
1970	1	2.0	1'080 CHF
1970	PT	2.0	991 CHF
1967	3	2.0	950 CHF
Totale	9 unità	2.0	9'983 CHF
1945	PT	2.5	650 CHF
1990	5	2.5	850 CHF
1970	3	2.5	1'150 CHF
1970	3	2.5	950 CHF
1962	2	2.5	1'100 CHF
1980	PT	2.5	1'350 CHF
1960	3	2.5	1'250 CHF
1990	3	2.5	1'200 CHF
2019	5	2.5	1'640 CHF
1970	3	2.5	1'050 CHF
1973	2	2.5	1'150 CHF
2013	5	2.5	1'750 CHF
1960	2	2.5	935 CHF

1980	4	2.5	1'000 CHF
1979	4	2.5	1'280 CHF
1980	2	2.5	1'250 CHF
1980	1	2.5	1'250 CHF
1954	vari	2.5	950 CHF
1985	1	2.5	1'650 CHF
1985	4	2.5	1'650 CHF
Totale	20+ unità	2.5	24'055 CHF
1980	2	3.0	1'120 CHF
1960	4	3.0	1'230 CHF
1963	3	3.0	1'150 CHF
1960	1	3.0	1'270 CHF
1960	5	3.0	1'510 CHF
1960	4	3.0	1'450 CHF
1980	PT	3.0	1'350 CHF
1945	3	3.0	1'280 CHF
1960	1	3.0	1'300 CHF
1980	2	3.0	1'350 CHF
1970	4	3.0	1'260 CHF
1967	1	3.0	1'400 CHF
1960	5	3.0	1'350 CHF
1975	1	3.0	1'450 CHF
1982	4	3.0	1'500 CHF
Totale	15 unità	3.0	19'970 CHF
1980	5	3.5	1'400 CHF
1970	4	3.5	1'500 CHF
1960	1	3.5	1'200 CHF
1970	PT	3.5	990 CHF
1970	3	3.5	1'380 CHF
1974	3	3.5	1'350 CHF
1963	2	3.5	1'280 CHF
1963	6	3.5	1'280 CHF
1960	2	3.5	1'450 CHF
1970	5	3.5	1'250 CHF
1967	4	3.5	1'550 CHF
1980	3	3.5	1'480 CHF
1980	2	3.5	1'950 CHF
1960	2	3.5	1'530 CHF
2011	1	3.5	2'365 CHF
2011	3	3.5	2'365 CHF
1960	3	3.5	1'400 CHF
2016	PT	3.5	1'950 CHF
2016	2	3.5	1'950 CHF

2016	4	3.5	1'950 CHF
1990	4	3.5	1'810 CHF
1980	4	3.5	1'550 CHF
1970	6	3.5	1'400 CHF
2019	1	3.5	1'840 CHF
2019	2	3.5	1'840 CHF
2019	4	3.5	1'840 CHF
1972	1	3.5	1'200 CHF
1995	3	3.5	1'740 CHF
2018	PT	3.5	2'200 CHF
1970	1	3.5	1'750 CHF
1980	1	3.5	1'550 CHF
1960	2	3.5	1'400 CHF
2016	AT	3.5	2'260 CHF
1980	1	3.5	1'150 CHF
1980	3	3.5	1'150 CHF
1982	3	3.5	1'500 CHF
Totale	36 unità	3.5	57'750 CHF
1945	1	4.0	1'100 CHF
1945	1	4.0	1'100 CHF
1960	1	4.0	1'560 CHF
1980	1	4.0	1'450 CHF
1945	PT	4.0	1'850 CHF
1982	2	4.0	1'700 CHF
Totale	6 unità	4.0	8'760 CHF
1970	2	4.5	1'970 CHF
1970	3	4.5	1'650 CHF
1963	6	4.5	1'350 CHF
1963	5	4.5	1'350 CHF
1957	1	4.5	1'750 CHF
1965	3	4.5	1'530 CHF
2002	4	4.5	2'150 CHF
2012	1	4.5	2'260 CHF
1972	3	4.5	1'400 CHF
1990	1	4.5	2'850 CHF
1980	2	4.5	1'750 CHF
1990	2	4.5	2'020 CHF
1979	PT	4.5	1'950 CHF
1985	2	4.5	2'485 CHF
1985	4	4.5	2'495 CHF
1982	1	4.5	1'750 CHF
Totale	16 unità	4.5	30'710 CHF
1960	PT	5.0	1'700 CHF
Totale	1 unità	5.0	1'700 CHF
1970	1	9.0	in vendita
1945	PT	13.0	in vendita

Totale edifici attualmente sfitti a Massagno	120	unità
Totale pigioni mensili non percepite	165'118	CHF

In base ai dati rilevati al 30.06.2019 dall'Ufficio controllo abitanti di Massagno si constata che il numero degli appartamenti sfitti è importante, così come variegata è la loro tipologia.

In questo rilevamento sembrano mancare gli appartamenti di nuova produzione che probabilmente non erano ancora a disposizione del mercato al momento del rilevamento, ma nel frattempo sono stati offerti tramite i portali immobiliari.

L'anno di costruzione degli oggetti liberi indica in modo evidente che si tratta essenzialmente di edifici molto datati, mentre gli annunci sul portale home gate offrono anche numerosi oggetti edificati recentemente.

Vale la pena riassumere i gruppi di oggetti risultanti dalla tabella e considerare quanto segue.

→ 1—1.5 locali
15 appartamenti, datati dal 1954 al 1980; pigioni (con spese) comprese tra CHF 680 a CHF 1'230; circa la metà situati al PT, ciò che potrebbe giustificare lo sfitto
→ 2—2.5 locali
28 appartamenti, datati dal 1945 al 2019; pigioni (con spese) comprese tra CHF 650 e CHF 1'640
→ 3—3.5 locali
50 appartamenti, datati dal 1945 al 2019; pigioni (con spese) da CHF 990 a CHF 2'365
→ 4—4.5 locali
22 appartamenti, datati dal 1945 al 2012; pigioni (con spese) da CHF 1'100 a CHF 2'850
→ 5 locali
1 solo appartamento, datato 1960; pigione CHF 1'700.

L'offerta è vasta, ogni tipologia di appartamento è disponibile a prezzi anche molto divergenti. Lo sfitto è distribuito su tutti i quartieri, non sembra dunque prevalere una carenza di offerta nello standing superiore piuttosto che nel segmento popolare.

Un'analisi più approfondita rivela che lo sfitto preponderante riguarda gli appartamenti della produzione consolidata, fino agli anni '80.

Le pigioni più alte si evidenziano invece nell'offerta più recente, quella degli anni 2016-2019, ciò che parrebbe confermare la preponderanza di un'offerta nello standing medio alto. Questo dato concorre molto probabilmente a disincentivare le giovani famiglie, gli studenti e i pensionati.

D'altra parte si potrebbe sostenere che un'analisi così superficiale non tiene conto della metratura e del livello di confort degli appartamenti offerti sul mercato.

Questi elementi infatti si rivelano estremamente importanti nella scelta dell'oggetto da parte dell'inquilino, in tempi come quelli attuali nei quali vige un mercato dell'abitazione non più dominato dallo stato di penuria bensì da un eccesso di offerta. Di fronte a un appartamento più confortevole di recente produzione al medesimo prezzo l'inquilino interessato con grande probabilità lo preferirà al suo appartamento datato.

I dati nazionali indicano che su territorio svizzero dal 2010 al 2018 si è registrata una crescita costante del tasso di abitazioni vuote che per la prima volta lo scorso anno ha superato il 2% in due regioni, il Ticino e la Svizzera orientale. L'aumento più forte è stato rilevato nel nostro Cantone dove a settembre 2019 la quota di sfitto ufficiale risultava essere del 2.3% con indicazioni al rialzo verso il 4.6% (sfitto reale), contro la media nazionale del 1.66%.

A titolo di confronto si ricorda che un mercato dell'abitazione è considerato sano/equilibrato se non supera il tasso dell'1-1.5% di sfitto, mentre l'offerta non dovrebbe mai scendere sotto l'1% per non tradursi in stato di penuria.





4. Analisi dei dati raccolti

4.1 Massagno conferma la tendenza svizzera

La tabella denominata “Nuove costruzioni” riprodotta alle pagine 8-9 è estremamente importante per le considerazioni sull’insieme dei dati raccolti. Nella colonna “Osservazioni” si rilevano interessanti informazioni sullo stato di avanzamento dei lavori, che forniscono un’immagine chiara di che cosa sta compiendo e cosa comparirà nei prossimi 3 anni sul territorio di Massagno.

Il numero delle licenze di costruzione risulta, come per il resto della Svizzera fatta eccezione per la Città di Zurigo, sovradimensionato rispetto alla domanda di alloggi (+2.5% nel 2018; media 3.5% 2013-17). Malgrado questo dato evidente la produzione non sembra voler tirare il freno poiché i rendimenti immobiliari sono per il momento ancora superiori a quelli di investimenti paragonabili. Inoltre i grandi attori di questo mercato sono i Fondi, le Fondazioni di investimento e di Previdenza che tramite la diversificazione (territoriale, tipologica, ecc.) ripartiscono i loro rischi, potendosi permettere un alto livello di affitto in alcune operazioni, compensato da ottimi rendimenti in altre e soprattutto dal risparmio sui tassi negativi a carico della liquidità.

La società di consulenza zurighese Wüest Partner AG, che dispone della più grande banca dati della Svizzera in ambito immobiliare, segue l’evoluzione delle pigioni tramite le inserzioni immobiliari. Nel suo penultimo Immo-Monitoring (2019/1 Herbstausgabe, pag. 26) si legge che nel momento in cui le pigioni relative agli oggetti offerti smettono di crescere si può ritenere che l’offerta di alloggi liberi abbia raggiunto la quota ideale. Prosegue segnalando come esempio l’anno 2015, in cui l’aumento delle pigioni che perdurava da 15.5 anni ha concluso la sua corsa cominciando la discesa. Si parlava a quel momento di una quota di affitto a livello nazionale pari all’1.18%.

4.2 L’impatto economico

Nel capitolo 3.2 tramite la tabella degli appartamenti sfitti si rileva purtroppo un’altra conseguenza del grande tasso di oggetti che non hanno ancora trovato un locatario: la perdita finanziaria mensile valutata in CHF 165’118 che in un anno diventano quasi 2 milioni di franchi.

Se un fondo e una fondazione di investimento possono permettersi un paio di anni di incassi nulli o molto ridotti, un proprietario privato non può farlo. L’effetto di questa situazione è ben descritto nell’intervista al Presidente della Catef Gianluigi Piazzini sempre su CdT del 10.09.2019.

Il Corriere del Ticino del 10.09.2019 ha pubblicato i dati resi noti dall’Ufficio federale di statistica (stato al 30.06.2019) che rivelano un lieve aumento a livello nazionale (alloggi vuoti totali pari a 1.66%) con un netto peggioramento della situazione in Ticino che si assesta al 2.29% rispetto al 2.02% dell’anno precedente. L’aumento più marcato di tutte le sette regioni svizzere. Delle 5534 abitazioni vuote, 4652 erano in affitto e 882 in vendita.

Nel Comune di Massagno si contano attualmente 3568 appartamenti. Di regola si considera che gli oggetti in locazione rappresentino, escludendo gli alloggi in proprietà e le residenze secondarie, l’80% del totale. È lecito dunque affermare che rispetto a questa quota pari a 2854 appartamenti, il numero di 120 oggetti sfitti (cfr. capitolo 3.2) corrisponde al 4.2% di affitto.

Tale percentuale non potrà che aumentare con l’immissione sul mercato dei 546 appartamenti di nuova produzione (cfr. capitolo 3.1) che non potranno essere assorbiti da nuova domanda in considerazione dell’evoluzione demografica negativa.

Una compressione delle pigioni è la prima conseguenza della contrazione della domanda e questa potrebbe essere in parte considerata positivamente per un riequilibrio del mercato. In realtà la contrazione delle pigioni genera due effetti negativi: il primo, quando la riduzione riguarda le pigioni di nuovi immobili, è il loro avvicinamento alle pigioni degli oggetti datati, che rischiano di svuotarsi e di essere lasciati deperire per mancanza di entrate sufficienti a giustificare lavori di ristrutturazione.

Il secondo è la perdita di attrattività per l’investitore, con conseguente riduzione del grado di appeal del Comune. Una perdita di circa CHF 2 mio all’anno non resta senza conseguenze neppure per l’Ente pubblico che rischia di investire in infrastrutture (scuole, case per anziani, strade ecc.) per far fronte alla presenza di nuove costruzioni senza averne in seguito un riscontro sotto il profilo degli introiti fiscali. 4.

5. Considerazioni in rapporto alla Mozione Ricciardi

Come detto la Mozione Ricciardi prescinde completamente dal considerare i dati rilevati dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'UST ma promuove un tema ideale che assume un aspetto realistico se viene considerato nell'ottica delle necessità di una parte della cittadinanza anche futura.

Un adattamento al nuovo contesto di mercato, proprio per le caratteristiche del settore immobiliare, esige tempi molto lunghi quindi non ci si può aspettare a breve termine una soluzione autoregolatrice.

Il Municipio deve pertanto riflettere sui dati presentati e sondare nuove piste per evitare che il mercato immobiliare di Massagno crolli, diminuendo l'attrattività del suo territorio sia per gli investitori e gli operatori economici sia soprattutto per i giovani e per le famiglie, costretti a cercare altrove un alloggio sostenibile dal profilo finanziario.

La Mozione chiede l'intervento del Municipio di Massagno sul mercato immobiliare locale, anche in un'ottica di lungo termine, affinché siano messi a disposizione dei ceti a reddito medio e basso abitazioni confacenti a prezzo sostenibile e indica anche quali sarebbero i parametri applicabili.

I dati presentati e analizzati in questo documento evidenziano una grande disponibilità di appartamenti di ogni tipologia e prezzo ottenibili sul territorio di Massagno.

L'accesso ai portali immobiliari fornisce ulteriori indicazioni sull'offerta attuale. Gli oggetti in produzione promettono senz'altro qualità e confort elevati. Aree verdi e di svago sono previste in prossimità dei complessi più importanti. Sotto questi aspetti si può affermare con un alto grado di certezza che l'offerta immobiliare a Massagno non manca.

Tuttavia, analizzando il livello delle pigioni proposte per gli alloggi che entrano in considerazione per le fasce di popolazione citate dalla Mozione, si constata che l'offerta oggettiva supera in modo evidente e in misura sensibile i parametri indicati. Va comunque rilevato che una pigione mensile di CHF 1'600 per un appartamento di 100 mq, 4.5 locali, corrisponde a un prezzo di CHF 192/mq/anno. La Wüest Partner AG indica nel suo Immo-Monitoring 2019/2 un prezzo analogo nella Città di Lugano, ritenuto che il 50% delle pigioni rilevate per abitazioni di 4.5 locali si situa al di sotto di tale cifra.

Si deve comunque anche sottolineare che le pigioni rilevate in generale non considerano le spese accessorie, che costituiscono di regola almeno il 15% ca. della pigione stessa, di conseguenza l'onere per l'abitazione si rivela spesso un po' più alto.

Per poter stabilire quali siano le pigioni sostenibili si deve proporre un parametro oggettivo, che potrebbe essere costituito dal prezzo medio stabilito da uno studio statistico per oggetti di medesima tipologia e ubicazione.

In alternativa la pigione sostenibile potrebbe essere considerata sotto un profilo soggettivo, in rapporto al reddito dei richiedenti, ma l'applicazione di tale criterio costringerebbe ad una catalogazione della popolazione sia residente sia proveniente da altri comuni non attuabile se non sulla base di un apposito regolamento comunale.

Negli ultimi anni si sono moltiplicate le iniziative a livello federale, cantonale e comunale a favore della creazione di abitazioni a pigione sostenibile, ma è stato mal interpretato il concetto di "creazione". L'iniziativa popolare denominata "Più abitazioni a prezzi accessibili" andrà in votazione nei prossimi 2 anni chiedendo di aumentare la quota sul mercato immobiliare di abitazioni di utilità pubblica fino al raggiungimento del 10% del totale della produzione. Inoltre chiede che venga attribuito ai Cantoni e ai Comuni un diritto di prelazione sui terreni considerati idonei allo scopo. Il Consiglio Federale, contrario a questa iniziativa, ha però emanato il decreto relativo all'aumento della dotazione del Fondo di rotazione (CHF 250 milioni) a favore dell'edilizia di utilità pubblica nel caso in cui l'iniziativa fosse o ritirata o respinta.

Tutti questi postulati avevano, al momento della loro formulazione, come obiettivo finale l'immissione di nuovi alloggi su un mercato che oggi, dopo tre anni, ne è saturo.

La risposta al primo tema proposto dalla Mozione deve pertanto orientarsi in due direzioni diverse ma complementari. Un'ulteriore produzione di alloggi è sconsigliabile a prescindere dalla forma di promozione, sia essa pubblica, privata o in partenariato, ritenuto l'alto numero di abitazioni offerte sul territorio comunale.

Per contro dovrebbe essere promossa un'offerta di alloggi a pigione sostenibile, intesa come messa a disposizione di appartamenti già presenti sul mercato ad un prezzo che risulterà da un'analisi della sostenibilità finanziaria per tutte le parti coinvolte, ovvero i proprietari, gli inquilini e l'ente pubblico che si farebbe garante di un'offerta adeguata.

La forma di partecipazione del Comune al finanziamento delle pigioni per questi oggetti deve essere studiata in modo tale che non ne derivi una spinta all'aumento delle pigioni ma piuttosto un calmieramento.

La Confederazione, i Cantoni e i Comuni hanno già a disposizione diversi strumenti per attuare l'aiuto all'alloggio tramite le prestazioni assistenziali e le prestazioni complementari, quest'ultime in fase di revisione poiché gli attuali limiti non sono più aderenti alla realtà del mercato (ultima data di riferimento 2001).

Il progetto di revisione votato dal Parlamento federale nel 2018 prevede per persone singole che abitano in città un limite massimo mensile di CHF 1'370 comprensivo di spese accessorie, mentre per una famiglia di 4 persone che vive fuori città il limite è di CHF 1'740.

I Cantoni possono autorizzare l'aumento o la riduzione della cifra limite in quei Comuni che ne fanno motivata richiesta.

Vi sono però altre misure di intervento per l'aiuto all'alloggio ben riassunte nel documento che la Confederazione ha pubblicato nel 2018 e che sarà regolarmente aggiornato, denominato Piattaforma nazionale contro la povertà. Il documento è nato dall'esigenza di un'analisi sulla povertà in Svizzera ma fornisce interessanti suggerimenti alla politica dell'alloggio attuata da Cantoni e Comuni, che vanno oltre il concetto di aiuto sociale all'alloggio. Sono definiti infatti sette servizi di aiuto che non rientrano nell'aiuto sociale di tipo economico e nelle prestazioni AVS/AI e neppure considerano le misure di politica dell'alloggio attinenti alla promozione della costruzione di abitazioni a pigione moderata.

Tra questi servizi i primi due, sistemazioni di emergenza e locazione diretta di alloggi concernono soltanto l'economia domestica e socialmente svantaggiata e non appaiono attinenti al tema della Mozione Ricciardi, mirata piuttosto al ceto medio e in particolare alle famiglie. Per contro gli altri cinque servizi si adattano a tutti i contesti comunali con buone disponibilità finanziarie e un'Amministrazione comunale competente e ben strutturata.

→ Servizi di accompagnamento sociale: accompagnamento individuale dei locatari finalizzato al mantenimento dell'alloggio; sostegno in caso di problemi nel contesto abitativo.

→ Garanzie finanziarie ai locatori: fornitura di garanzie finanziarie ai locatori per consentire la conclusione di contratti di locazione.

→ Sovvenzionamento di alloggi: riduzione mirata delle pigioni di determinati alloggi mediante contributi e prestiti.

→ Consulenza in materia di alloggio: consulenza per le questioni legate alla ricerca di un'abitazione e all'alloggio più in generale, ad esempio sotto forma di sportello pubblico.

→ Contributi alle spese di alloggio: versamento diretto, al di fuori dell'aiuto sociale, di contributi alle spese di alloggio a economie domestiche con risorse economiche modeste.

Ognuno dei servizi proposti è descritto più in dettaglio nel documento scaricabile in formato PDF dal link www.contro-la-poverta.ch.

A titolo di esempio si rileva che la Città di Lugano ha già messo in atto i servizi relativi alla consulenza in materia di alloggio, ai contributi alle spese di alloggio e alla fornitura di garanzie finanziarie ai locatori, oltre al servizio di accompagnamento sociale più generale.

Sull'onda del tema della creazione di alloggi a pigione sostenibile la Mozione propone che questa avvenga tramite la collaborazione del Comune con associazioni, fondazioni, cooperative e imprenditori privati, evidentemente senza scopo di lucro ma con fini di utilità pubblica.

Come detto in precedenza la creazione di nuovi alloggi non è opportuna nella situazione di mercato attuale, che esigerà molti anni per smaltire la sovrapproduzione di alloggi.

Per contro l'interazione e la collaborazione del Comune con enti o imprenditori privati rappresenta, nell'interesse di tutte le parti coinvolte, la soluzione più concreta e di veloce attuazione immaginabile allo stato attuale del mercato.

Il Comune di Massagno potrebbe selezionare singoli edifici o gruppi di appartamenti sfitti ritenuti idonei allo scopo, determinare la loro pigione sulla base per esempio dei parametri economici proposti dalla Mozione Ricciardi e infine finanziare la differenza risultante tra questi e la pigione di mercato reale (portali) o statistica (rilevamenti WüstPartner, UBS ecc.).

Come sottolineato in precedenza questa misura di aiuto soggettivo, che dovrebbe essere supportata da un Regolamento sull'assegnazione di alloggi privati finanziati dal Comune di Massagno, non deve servire agli imprenditori privati per evitare l'autoregolazione del mercato. Le pigioni in Svizzera stanno decrescendo per effetto della sovraofferta; la domanda deve poter beneficiare di questa riduzione, pertanto le pigioni di riferimento per questo tipo di aiuto soggettivo devono essere costantemente aggiornate e adeguate nei singoli casi affinché il sussidio non diventi fonte di abuso da parte del proprietario.

6. Conclusioni e proposta di strategia

In conclusione a questa analisi effettuata sotto la spinta della Mozione Ricciardi possono essere riassunti alcuni punti essenziali che dovrebbero costituire il punto di partenza per tutte le considerazioni e le conseguenti decisioni future del Municipio di Massagno in relazione al tema alloggio su territorio comunale.

→ Il mercato è saturo

Ci si attende di conseguenza che le pigioni subiscano una progressiva riduzione. Tuttavia il processo di autoregolazione è lento e nel frattempo i giovani, le famiglie e i pensionati continueranno a faticare nella ricerca di un alloggio adeguato alle loro esigenze (soprattutto le giovani famiglie) a prezzi accessibili al loro stato. Tale situazione diminuisce fortemente l'attrattività di Massagno agli occhi di queste categorie di cittadini, ciò che potrebbe portare a un loro allontanamento definitivo dal Comune, oltre a non attirare dall'esterno nuove famiglie soprattutto del ceto medio.

→ Una produzione di alloggi da parte del Comune non è opportuna

Visto quanto rilevato nelle pagine precedenti, l'intervento del Municipio tramite la costruzione di nuove edifici appare totalmente inopportuno, a prescindere dall'eventuale forma di collaborazione con altri enti, poiché andrebbe a caricare ulteriormente il mercato. Pertanto un'azione pubblica risulta appropriata soltanto se avviata tenendo in considerazione l'attuale situazione di mercato e gli interessi di tutte le parti. La vitalità del Comune, dimostrata dall'interesse degli operatori immobiliari nel costruire numerose nuove palazzine, non deve essere svilita da un'ulteriore immissione di alloggi nel mercato immobiliare locale per mano pubblica. La presenza di una vasta e variegata offerta di nuovi alloggi rappresenta un'opportunità per il Comune di Massagno di colmare in tempi brevi un'eventuale carenza di abitazioni a pigione sostenibile per giovani famiglie e anziani.

→ Le sinergie con enti privati quale alternativa per rispondere alla domanda specifica di alloggi

Il tema centrale di un intervento da parte del Municipio inteso a colmare la lacuna di alloggi a pigione sostenibile per determinate fasce di popolazione è la collaborazione pubblico-privato nell'offerta di alloggi vuoti già disponibili sul territorio comunale. Dalla lettura della tabella "Nuove costruzioni a Massagno" e dalla tabella "Alloggi sfitti" si evince in modo evidenterissimo che le abitazioni disponibili sono numerose e di varia tipologia. Le buone ubicazioni degli edifici e la qualità del costruito contribuiranno ad attirare nuovi abitanti e a spingerne al trasferimento altri, che abbandoneranno le vecchie abitazioni. Tuttavia ciò potrà avvenire soltanto nel momento in cui le pigioni della nuova produzione decresceranno per effetto della poca domanda fino a raggiungere il livello delle pigioni della vecchia produzione. Il Municipio di Massagno ha l'opportunità di inserirsi in questa fase del meccanismo di mercato (domanda e offerta) tramite accordi finanziari con gli enti privati, in particolare con chi ha edificato negli ultimi anni e che constata una quota di sfritto importante.

Progetti di questo tipo sono già stati ipotizzati dal Municipio e devono essere approfonditi e finalizzati con controparti sensibili alle esigenze di un Comune di qualità come Massagno. Questi progetti hanno come obiettivo la messa a disposizione di spazi pubblici, aree verdi e appartamenti idonei alle famiglie e agli anziani, di proprietà di privati e amministrati da privati, ma per i quali il Comune si impegnerebbe a finanziare il cosiddetto "gap" tra la pigione di mercato e quella ritenuta "sostenibile".

La pigione sostenibile di riferimento potrebbe essere quella indicata nella Mozione Ricciardi oppure quella risultante da una media tra le pigioni di appartamenti di vecchia e nuova produzione rilevati statisticamente. Indispensabili per realizzare questi progetti sono i seguenti requisiti: la disponibilità delle parti a finanziare il gap tra le pigioni, da una parte l'ente pubblico con un credito specifico, dall'altra l'ente privato con una riduzione delle proprie aspettative di incasso a pieno regime. Da qui la necessità di una selezione dei possibili partner. Inoltre il Comune deve disporre di strumenti di valutazione oggettiva per la selezione degli appartamenti idonei a questa operazione e di un regolamento per la selezione dei candidati all'assegnazione dell'aiuto al pagamento della pigione, con la possibilità di aggiornare costantemente il rispetto dei requisiti.

→ Altre misure di intervento nella politica comunale dell'alloggio

Per sostenere in modo concreto e immediato la domanda specifica di alloggi per i gruppi target, il Municipio potrebbe aggiornare i servizi proposti dalla piattaforma nazionale, ritenuto che tramite una precisa definizione di tali gruppi e il coordinamento delle varie misure si potrebbero ottenere buoni risultati in breve tempo.

Il finanziamento delle pigioni per mezzo di aiuti soggettivi mirati implica un approfondimento a livello economico per quanto concerne le finanze del Comune e in particolare i conti preventivi, oltre a un lavoro di selezione degli oggetti che può rivelarsi molto delicato e alla definizione della forma legale sia della collaborazione con i privati (convenzione) sia dell'erogazione dei sussidi (regolamento di assegnazione).

↳ Contestualmente a queste misure, ma non è tema del presente mandato, il Municipio di Massagno potrebbe mettere in atto la promozione del Comune per le famiglie e i giovani provenienti dal resto del Cantone al fine di migliorare l'andamento demografico. Certamente misure di sostegno nella ricerca dell'alloggio favorirebbero il loro interesse a stabilirsi a Massagno, ritenuta anche l'ottima offerta di servizi presente su territorio comunale. L'esempio del portale "Cevio Comune innovativo", anche se non pensato per un comune urbano, può servire come traccia.



Comune
di Massagno

