



Messaggio Municipale n. 2556

Regolamento concernente il contributo alle spese per alloggi sostenibili

Gentili signore ed Egregi signori,
Consiglieri comunali,

il Municipio di Massagno sottopone al Consiglio comunale il presente Messaggio per approvazione del nuovo Regolamento concernente il contributo alle spese per alloggi sostenibili (in seguito Regolamento alloggi).

1. Premessa

In data 8 febbraio 2019 è stata inoltrata dal gruppo Partito Popolare Democratico (PPD), firmatario Renato Ricciardi, la mozione intesa a "**Promuovere in modo attivo opportunità di alloggio a condizioni sostenibili per le famiglie con figli e gli studenti nel nostro Comune**".

Con tale iniziativa si invitava l'Esecutivo a sondare eventuali modalità e procedure per verificare sul territorio comunale *"la disponibilità di appartamenti a pigione sostenibile per persone con redditi medio bassi ed in particolare per le famiglie con figli, le persone anziane e gli studenti"*.

Facendo riferimento a precedenti sollecitazioni in tal senso emerse in seno al Legislativo e ripercorrendo l'istoriato del dibattito che si è sviluppato al proposito, tale documento ne suggeriva gli obiettivi generali, riferiti a tipologie abitative con le seguenti caratteristiche indicative, sia a livello qualitativo, che finanziario: *"per le famiglie con figli appartamenti di 4.5 locali, di almeno 100 mq, affitto di ca 1'600 franchi, per le famiglie monoparentali o studenti di dimensioni e costi proporzionalmente inferiori"*.

Attraverso tali presupposti si invitava quindi il Municipio a :

"... promuovere, tramite iniziative di partenariato pubblico-privato senza finalità di lucro, l'edificazione di abitazioni con un affitto sostenibile in favore di famiglie con figli, di famiglie monoparentali e degli studenti che frequenteranno, per esempio, il campus della Supsi previsto dal progetto TriMa, individuando i fondi pubblici che potrebbero essere destinati a tale scopo. "

2. Gli approfondimenti del Municipio

In risposta alla mozione il Municipio si è attivato su due fronti:

- la verifica di possibili potenzialità nel contesto della procedura di allestimento e consolidamento della variante intercomunale "TriMa" per individuare eventuali sedimi destinabili per simili finalità;

- l'esigenza di un'analisi approfondita della situazione della problematica dell'alloggio sul territorio comunale, attraverso un mandato conferito a professionisti del settore.

In data 18 novembre 2019 il Consiglio comunale di Massagno ha adottato la variante "TriMa" che, contestualmente alla problematica in oggetto, ha identificato nel mappale n. 374 di proprietà comunale, il sedime idoneo quale "area per la promozione della politica comunale dell'alloggio", a sua volta inserito nella "zona semi-intensiva per l'abitazione ASI".

Si tratta di un terreno posto lungo via Nosedo, in adiacenza del futuro Parco urbano della Trincea che, con la sua superficie di mq 1'420 potrà garantire, con i suoi parametri edificatori (i.s. 1.5 e i.o. 35%), l'edificazione di mq 2'130 di superficie utile lorda, pari a 15/20 appartamenti di 3,5/4,5 locali. In questo contesto potrebbero essere ipotizzati anche appartamenti per studenti, menzionati esplicitamente nella mozione ed in particolare in riferimento al Campus SUPSI sull'area TriMa.

Un edificio abitativo a finalità pubbliche, da conseguire secondo modalità operative da valutare e prevedere quando la contingenza meglio lo suggerirà, in funzione di un investimento che, per almeno possibili 7'500 metri cubi complessivi, potrebbe prevedere un ordine di grandezza indicativo di circa 7.5 mio franchi.

Se a questo importo si dovesse sommare il valore del terreno stimabile attorno a 3,5 mio franchi, si possono immediatamente verificare le notevoli potenzialità di questa soluzione proposta dal Municipio: 11.0 mio franchi di investimento complessivo a favore della politica comunale per alloggi sostenibili, possibili al momento dell'entrata in vigore del PR TriMa.

Contestualmente agli approfondimenti in materia di PR comunale testé citati, il Municipio, in data 8 luglio 2019, ha deciso di affidare un mandato di studio all'avv. Ilaria Caldelari Panzeri - già segretaria cantonale della Camera Ticinese per l'economia fondiaria, già direttrice della Cassa pensioni città di Lugano e della Società anonima di gestione immobiliare della Città e presidente della Fondazione Ticinese per il secondo pilastro - finalizzato ad una più precisa conoscenza ed analisi della situazione degli alloggi e più precisamente per:

- radiografare la situazione degli alloggi sul territorio di Massagno;
- coordinare la raccolta dati e analisi;
- proporre una strategia e conclusioni in risposta alla mozione Ricciardi.

Ne è scaturito il documento "Mandato del 15 luglio 2019 - Mozione sull'alloggio a condizioni sostenibili nel Comune di Massagno" allegato al presente Messaggio che, estendendo le sue analisi a partire dal 2015, propone le seguenti conclusioni che qui di seguito vengono richiamate all'attenzione del Consiglio comunale.

" (...) 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.

Visto quanto rilevato nelle pagine precedenti, l'intervento del Municipio tramite la costruzione di nuovi edifici appare totalmente inopportuno, a prescindere dall'eventuale forma di collaborazione con altri enti, poiché andrebbe a caricare ulteriormente il mercato.

- **Una produzione di alloggi da parte del Comune non è opportuna**

(...) 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 evidentissimo 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 sfitto 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."

3. Conclusioni del Municipio e proposta di "Regolamento concernente il contributo alle spese per alloggi sostenibili"

Il rapporto Caldelari Panzeri ha suscitato notevole interesse nel Municipio che a più riprese si è confrontato con i suoi contenuti e conclusioni che, condivise ed avallate nei loro principi, in data 17 febbraio 2020 hanno determinato la decisione municipale di estendere il mandato

all'elaborazione di una strategia e conseguente Regolamento comunale che ne potessero garantire la praticabilità e la sostenibilità.

Tale documento, allestito con la consulenza dello Studio Team Legal subentrato all'avv. Caldelari Panzeri che ha dovuto rinunciare all'incarico per sopraggiunti importanti motivi familiari, si basa sul principio di un credito generale stabilito dal Municipio per l'erogazione di aiuti puntuali ad una specifica tipologia di cittadini da determinare in base a parametri individuati.

Questi aiuti, sotto forma di un finanziamento mensile al cittadino, sono finalizzati al contenimento della pigione di alloggi presenti sul territorio comunale che, per caratteristiche di qualità e sostenibilità, vengono individuati dal Municipio quali oggetto di convenzione con i corrispondenti proprietari.

Da qui la proposta di presentare al Legislativo un Regolamento finalizzato a regolare questa tematica a cui si aggiungeranno puntuali accordi bilaterali con i proprietari di immobili che rispetteranno le caratteristiche indicate nella base legale formale qui in esame.

Secondo questi principi, il Municipio attraverso i preventivi di gestione corrente ha già destinato un importo complessivo di 100'000 franchi a copertura dei sussidi per 15/20 unità abitative nel rispetto delle competenze del Consiglio comunale (art. 13 LOC) che è chiamato attraverso i preventivi a ratificare l'importo annuale ma con un limite di spesa che rispetta il principio della sostenibilità finanziaria (art. 151 LOC).

La scelta degli immobili da destinarsi ai beneficiari indicati nel nuovo Regolamento, sarà determinata attraverso caratteristiche qualitative soprattutto in ambito energetico e di qualità di vita. Questo per incentivare costruzioni virtuose e non solo commercialmente sostenibili e anche per evitare che qualsiasi proprietario in difficoltà si avvalga del contributo per risolvere i propri problemi finanziari.

Risulta inoltre evidente che, attraverso un numero di appartamenti consistente, lo stesso privato potrebbe favorirne la diminuzione del canone di locazione stimolando nel contempo, in tal senso, anche gli altri proprietari presenti sul territorio comunale.

Questa modalità di approccio alla politica dell'alloggio attraverso un vero partenariato pubblico-privato è una novità in Canton Ticino. Le modalità intraprese rispettano anche le regole in ambito di commesse pubbliche e meglio come da parere legale richiesto dal Municipio. Le trattative con i privati non creano pertanto alcun pregiudizio al Comune e disparità tra proprietari di immobili.

Ai fini di una migliore completa informazione del **Regolamento concernente il contributo alle spese per alloggi sostenibili** allegato, si precisano all'attenzione del Consiglio comunale le seguenti osservazioni, che seguono e puntualizzano la sistematica del documento sottoposto al vaglio del Legislativo.

Art. 1 Scopo

Il contributo concesso è ratificato annualmente dal Consiglio comunale in sede di preventivo al futuro conto ad esso dedicato 580.366.006 nel rispetto della pianificazione finanziaria comunale.

Il Regolamento alloggi si colloca nella politica sociale comunale in modo complementare ai sussidi erogati nell'ambito del Regolamento dell'aiuto sociale comunale, questo fa sì che non vi sia una sovrapposizione dei contributi agli inquilini rispetto agli aiuti puntuali previsti dal Regolamento dell'aiuto sociale comunale.

La base legale formale oggetto del presente Messaggio chiarisce inequivocabilmente i requisiti degli alloggi e il limite di spesa massima per il contributo previsto dal preventivo

comunale, permettendo così di stipulare accordi puntuali con i proprietari di immobili in base a criteri chiari e definiti.

Art. 2 Requisiti degli alloggi

Detti requisiti sono stati analizzati e così immaginati:

- tecnica e materiali: le qualità tecniche e i materiali impiegati per la costruzione dovranno essere nettamente superiori ai minimi richiesti dalla Legge per l'ottenimento della licenza edilizia; in particolare i requisiti energetici dovranno essere pari allo standard Minergie; per le costruzioni nuove l'obiettivo dovrà essere di un'indipendenza energetica (Minergie-A);
- funzionalità: ogni appartamento dovrà disporre di un balcone, terrazza o portico abitabile;
- superfici: la superficie utile netta (SUN) da tenere in considerazione dovrà trovare il giusto equilibrio tra metri quadri e costi del mercato immobiliare della Zona evitando che, una superficie particolarmente stretta non soddisfi le esigenze di spazio vitale ma a costi inferiori mentre un ampio spazio determinerà un canone di affitto sproporzionato agli intenti del sussidio;
- servizi: l'offerta deve promuovere la qualità di tutti i servizi evitando proposte che gravano sulle spese accessorie degli inquilini (piscine, palestra, oneri manutenzioni parchi, ecc.).

I requisiti degli appartamenti che il Municipio ritiene di mettere a disposizione per la popolazione devono rispettare quanto indicato all'art. 2 del Regolamento: per questo motivo l'Esecutivo ha ritenuto di costituire una Commissione municipale in base all'art. 91 LOC che oltre al rappresentante del Municipio possa aggiungere esperti in materia.

La convenzione, per l' art. 193a LOC, viene redatta dal Municipio in quanto detto accordo non vincola il Comune in ambito finanziario o di responsabilità visto che i criteri sono esplicitamente definiti dal Regolamento come pur il limite di spesa nell'ambito dell'art. 13 LOC circa le competenze del Consiglio comunale.

La convenzione tra Municipio e privati rispetta anche gli intendimenti della Legge sulle commesse pubbliche (LCpubb) e della relativa giurisprudenza in materia e meglio come da parere dell'11.01.2021 dell'avv. Stefano Bernasconi che nel suo approfondimento giuridico *"Regolamento concernente il contributo alle spese per alloggi sostenibili"* (11.01.2021) segnala in particolare:

"...Neppure la successiva convenzione che sarà stipulata tra le parti è configurabile alla stregua di un pubblico acquisto, dato che il contributo – seppure, in seguito, versato concretamente al promotore immobiliare – è riconosciuto a favore del beneficiario, in deduzione alla pigione dovuta.

Quanto al rapporto tra il comune di beneficiari conduttori degli alloggi, quest'ultimi riceveranno dall'ente pubblico un contributo finanziario destinato appunto al pagamento della pigione, se soddisfano determinati requisiti stabiliti da un apposito Regolamento comunale. Trattasi sostanzialmente di un sussidio di stampo sociale che viene versato senza controprestazione alcuna a cittadini e ad economie domestiche a basso reddito ai sensi delle disposizioni del Regolamento. Anche in questa relazione tra ente erogatore del contributo e fruitore dell'aiuto viene a mancare qualsiasi connotazione di natura sinallagmatica suscettibile di conferire al contesto lo statuto di una pubblica commessa."

La ricerca di questi appartamenti avviene tramite trattativa privata da parte del Municipio secondo il sistema della lista d'attesa ma non è da escludere la possibilità di un concorso.

Art. 3 Aveni diritto

Gli alloggi sono destinati alla residenza primaria (vanno pertanto esclusi i soggiorni temporanei).

Il limite dell'accesso al sussidio è quello già applicato in altri ambiti comunali e in particolare i criteri previsti dell'attuale Regolamento dell'aiuto sociale comunale.

Questo articolo garantisce che non vi sia un accumulo di contributi ma permette di agevolare i nuclei familiari del "ceto medio" che sono attualmente esclusi da ogni aiuto comunale, cantonale e federale a causa dei propri limiti di reddito.

Art. 4 Condizioni

Queste condizioni sono state valutate tenendo conto di criteri simili applicati in altri Comuni nell'ambito dell'alloggio.

Art. 5 Definizioni e parametri

I parametri indicati rispecchiano le direttive delle norme federali e cantonali in materia, in particolare la LAS (Legge cantonale sull'assistenza) nonché agli importi di riferimento applicati in abito Legge sull'armonizzazione delle prestazioni sociali (Laps).

Gli importi di cui all'art. 5 lett e) saranno aggiornati mediante Ordinanza municipale ai sensi dell'art. 192 LOC per quanto attiene ai parametri cantonali della tabella Laps.

Il limite di reddito indicato nel valore di fr. 58'000 (che verrà indicizzato tramite Ordinanza) è rilevato dal calcolo del salario mediano in Ticino pari a fr. 6'500 circa, e meglio come indicato nei documenti di riferimento a livello svizzero.

La spesa massima indicata nell'articolo è valutata in funzione della dimensione dell'economia domestica che è così individuata:

- 1 persona – 2,5 locali o meno
- 2 persone – da 2,5 a 3,5 locali
- 3 o più persone – da 3,5 a 4.5 locali

Art. 6 Ammontare del contributo e condizioni di versamento

Il capoverso 1 prevede delle fasce (A-B-C) che sono legate unicamente al reddito imponibile cantonale dell'economia domestica e sono riferite a persone sole, coniugi, conviventi, unione domestica registrata, famiglie con figli minorenni e/o maggiorenni ancora in prima formazione.

Il contributo viene erogato con una limitazione di 10 anni finalizzata alla rotazione degli aventi diritto.

Art. 7 Procedura per la richiesta

Le richieste dovranno essere presentate attraverso uno specifico modulo e saranno evase, in base ai requisiti previsti nel Regolamento e per ordine di entrata.

I beneficiari avranno l'obbligo di informazione a garanzia del corretto rispetto dei criteri di assegnazione.

Art. 8 Versamento del contributo

Il versamento del contributo, di spettanza del conduttore, sarà versato al locatore che procederà al prelievo della locazione dedotto il contributo comunale.

Questo importo non dovrà essere utilizzato per altri scopi (spese accessorie, contenziosi, caparra, ecc.) che quelli previsti dal Regolamento.

Il versamento terrà conto della calcolazione pro-rata in base ai termini del contratto di locazione.

Art. 9 Incedibilità del contributo e Art. 10 Abusi

Il Municipio non è responsabile delle relazioni tra locatore e locatario.

Nell'accordo con il proprietario di cui all'art. 2 il Municipio non ha alcun obbligo in tal senso.

Il locatore ha l'obbligo di informazione a garanzia del Comune.

Art. 11 Reclamo e ricorso

Questo disposto è a garanzia del cittadino per l'evasione corretta della richiesta.

Art. 12 Informazione alla popolazione

L'informazione circa l'accesso al sussidio e le modalità di richiesta avverranno attraverso i consueti canali: albo comunale, sito e Info Massagno.

Art. 13 Entrata in vigore

L'entrata in vigore è prevista dopo l'approvazione del Regolamento da parte della Sezione enti locali.

4. Conclusioni

Con tutto quanto precede, lo scrivente Esecutivo ritiene di aver così predisposto importanti premesse per adeguatamente rispondere alla richiesta di alloggi accessibili alla popolazione massagnese, sul territorio comunale.

Attraverso un approccio concreto, con l'ormai prossima approvazione da parte del Cantone della variante TriMa, Massagno potrà disporre sul proprio territorio di un sedime dalle importanti potenzialità edificatorie e chiaramente destinato alla specifica problematica dell'alloggio comunale: un investimento potenziale di circa 20 appartamenti, corrispondenti a complessivi 2'130 mq di superficie abitativa, da consolidare secondo le migliori condizioni ed opportunità del momento, con conseguenti strategie da individuare in maniera autonoma o tramite collaborazioni pubblico-privato e con un ordine di grandezza ipotizzabile a circa 11.0 mio franchi a favore dell'alloggio collettivo.

La proposta del nuovo Regolamento, pone inoltre le basi per rendere accessibili a fasce sensibili della nostra popolazione, ulteriori potenziali 20 appartamenti esistenti sul territorio comunale, di comprovata qualità architettonica e adeguata sostenibilità economica, grazie al finanziamento comunale mirato ed assegnato al locatore, con un onere, per ora, dell'ente pubblico corrispondente a 100'000 franchi annui.

Dalla concretizzazione di questi due scenari, emerge una proposta comunale articolata e variegata, oltre che sostenibile ed applicabile a potenziali 40 famiglie massagnesi.

Con questo documento il Municipio ritiene di aver soddisfatto le richieste previste nella mozione Ricciardi e nel contempo conferma la politica dell'alloggio immaginata con la variante TriMa, ma soprattutto il Regolamento alloggi getterà le basi per un aiuto concreto e immediato alla popolazione che usufruirà di un numero importante di alloggi di qualità sul territorio di Massagno.

Il Messaggio viene trasmesso al Consiglio comunale per decisione.

La speciale Commissione mozione Ricciardi è invitata ad esprimersi in base all'art. 67 LOC mentre per l'esame del Regolamento viene trasmesso per rapporto alla Commissione della gestione e alla Commissione delle petizioni.

Pertanto, visto quanto precede, si invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È approvato il Regolamento concernente il contributo alle spese per alloggi sostenibili
2. Il Regolamento entra in vigore con l'approvazione della Sezione enti locali.
3. La mozione 8 febbraio 2019 Gruppo Partito popolare democratico (PPD) firmatario Renato Ricciardi: "Promuovere in modo attivo opportunità di alloggio a condizioni sostenibili per le famiglie con figli e gli studenti nel nostro Comune", è evasa.

Con ossequi.

Per il Municipio

Il Sindaco:

arch. Giovanni Bruschetti

La Segretaria:

Lorenza Capponi

Allegati:

- Regolamento
- Rapporto Ilaria Caldelari Panzeri agosto 2019



**Regolamento
concernente il contributo alle spese per alloggi sostenibili**

Art. 1 Scopo

¹ Il presente Regolamento disciplina la concessione di un contributo per la presa in locazione di alloggi allo scopo di alleviare l'onere locativo a carico delle persone e dei nuclei familiari in abitazioni di nuova costruzione o rinnovate che si caratterizzano per adeguati standard costruttivi e funzionali.

² I contributi sono concessi nei limiti delle disponibilità finanziarie stabilite nel preventivo annuale.

³ Rimangono riservate le disposizioni del Regolamento dell'aiuto sociale comunale.

Art. 2 Requisiti degli alloggi

¹ Il contributo viene concesso per la locazione di alloggi che si caratterizzano per elevati standard riferiti, di principio, ai seguenti criteri:

a) tecnica e materiali: sostanzialmente superiori ai minimi richiesti dalle disposizioni in vigore; in particolare i requisiti energetici dovranno essere pari allo standard Minergie; per le costruzioni nuove è richiesta un'indipendenza energetica (Minergie-A);

b) razionalità funzionale:

2,5 locali: soggiorno - pranzo - cucina
camera
1 servizio igienico
balcone o terrazza o portico abitabili

3,5 locali: soggiorno - pranzo - cucina
2 camere
2 servizi igienici
balcone o terrazza o portico abitabili

4,5 locali: soggiorno - pranzo - cucina
3 camere
2 servizi igienici;
balcone o terrazza o portico abitabili

c) superficie (superficie utile netta + 50% superfici balconi, terrazze e portici):

2,5 locali: min. mq 50.00

3,5 locali: min. mq 70.00

4,5 locali: min. mq 90.00

- d) servizi:
- obbligatori: cantine
lavanderia stenditoio
ascensore (per costruzioni con 3 o più piani abitabili)
accesso per i disabili
 - auspicati: giardino e spazi esterni a disposizione dei conduttori
giochi per bambini (in particolare per alloggi da 4,5 locali)
posteggi prevalentemente interrati o coperti, riservati ai conduttori
- e) pigione e spese accessorie: proporzionati alla situazione del mercato immobiliare nella zona al momento della stipulazione del contratto di locazione.

² Il Municipio accerta l'adempimento degli standard di cui al cpv. 1, avvalendosi a tal fine di una commissione consultiva da esso costituita e formata almeno da un membro del Municipio, dal perito comunale, da un esperto in materia di tecnica e materiali e da un esperto in materia architettonica-paesaggistica.

³ Il contributo viene concesso per la locazione di alloggi conformi ai requisiti di cui al precedente capoverso e per i quali il proprietario si impegna, mediante convenzione con il Municipio, a metterli a disposizione di coloro che adempiono le condizioni stabilite nel presente Regolamento.

⁴ Il Municipio allestisce e rende pubblico l'elenco degli alloggi che danno diritto al contributo.

Art. 3 Avanti diritto

¹ Hanno diritto al contributo le persone che adempiono cumulativamente i seguenti requisiti:

- formano un'economia domestica ai sensi dell'art. 5 lett. a);
- sono domiciliati/dimoranti nel Comune da almeno 3 anni, riservato l'art. 7 cpv. 3;
- intendono occupare stabilmente l'alloggio quale residenza primaria.

² Non hanno diritto al contributo, in particolare:

- i beneficiari di prestazioni complementari cantonali AVS/AI o comunali;
- i conduttori di alloggi sociali comunali o che beneficiano di sussidi federali o cantonali per la promozione dell'alloggio;
- i beneficiari di prestazioni cantonali sussidiarie secondo i parametri della Legge sull'armonizzazione e il coordinamento delle prestazioni sociali Laps (indennità straordinaria di disoccupazione, assegni integrativi e di prima infanzia, prestazione assistenziale);
- le persone con sostanza immobiliare a reddito.

Art. 4 Condizioni

La concessione del contributo è subordinata all'adempimento delle seguenti condizioni, cumulative:

- il reddito imponibile cantonale deve essere inferiore o uguale al limite di reddito imponibile indicato all'art. 5 lett. c);
- la spesa per l'alloggio deve essere inferiore o uguale alla spesa ammissibile per l'alloggio indicata all'art. 5 lett. e), maggiorata del 20%;
- la sostanza netta deve essere inferiore o uguale al limite di sostanza netta indicato all'art. 5 lett. g).

Art. 5 Definizioni e parametri

a) Economia domestica:

- persone sole;
- coniugi /conviventi/unione domestica registrata;
- famiglie con figli minorenni e/o maggiorenni ancora in prima formazione.

b) Reddito imponibile: reddito imponibile secondo l'ultima decisione di tassazione cantonale cresciuta in giudicato.

c) Limite di reddito imponibile: il limite di reddito imponibile secondo l'ultima decisione di tassazione cantonale cresciuta in giudicato deve essere inferiore o uguale all'importo massimo di fr. 58'000.--.

d) Spesa per l'alloggio: somma della pigione netta e spese accessorie annue a carico del conduttore, esclusa la pigione dell'autorimessa e dei posteggi coperti e scoperti. Le spese accessorie sono quelle stabilite nel contratto di locazione e riportate nell'ultimo conguaglio disponibile.

e) Spesa ammissibile per l'alloggio: spesa massima in funzione della dimensione dell'economia domestica, secondo i massimali – regione 2 - della spesa in base alla Legge sull'armonizzazione delle prestazioni sociali (Laps):

	PIGIONE MASSIMA IN CHF
1 persona	fr. 1'325 (fr. 15'900 annui)
2 persone	fr. 1'575 (fr. 18'900 annui)
3 o più persone	fr. 1'890 (fr. 22'680 annui)

Questi importi sono maggiorati del 20% (arrotondati) (art. 4).

Essi vengono aggiornati mediante Ordinanza municipale.

f) Sostanza netta: sostanza lorda dedotti i debiti privati secondo l'ultima decisione di tassazione cantonale cresciuta in giudicato.

g) Limite di sostanza netta: quello stabilito dall'art. 18 dell'Ordinanza federale sulla promozione dell'alloggio (OPrA) del 26 novembre 2003, ossia: fr. 144'000.-- (aumentato di fr. 40'000.-- per economie domestiche con più di due persone) + fr. 16'900.-- per ogni figlio minorenne.

I limiti di reddito e di sostanza vengono adattati mediante Ordinanza municipale al rincaro e secondo le indicazioni federali e cantonali in materia.

Art. 6 Ammontare del contributo e condizioni di versamento

¹ In base al reddito imponibile cantonale dell'economia domestica (persone sole, coniugi, conviventi, unione domestica registrata, famiglie con figli minorenni e/o maggiorenni ancora in prima formazione) viene erogato il seguente contributo mensile:

Reddito economia domestica (in chf)	Importo contributo in chf.
Fascia A 0 - 35'000.--	600.--
Fascia B 35'001 - 48'000.--	500.--
Fascia C 48'001 - 58'000.--	400.--

Se il totale della spesa per l'alloggio è inferiore all'importo del contributo, viene erogato al massimo l'importo della pigione netta.

² Il contributo è erogato per un massimo di 10 anni e non è rinnovabile. Ogni anno vengono valutate le condizioni per il versamento dietro presentazione dei documenti di cui all'art. 7 lett. b).

Art. 7 Procedura per la richiesta

a) Nuova domanda

¹ La richiesta per ottenere il contributo all'alloggio deve essere inoltrata per iscritto tramite il modulo ottenibile sul sito www.massagno.ch o richiedendolo ai Servizi finanziari, corredata di tutti i documenti indicati.

² Hanno diritto al contributo coloro che rispettano le condizioni di cui alle precedenti disposizioni, in ordine di entrata della domanda. In caso di parità farà stato il periodo di domicilio a Massagno.

³ In assenza di richiedenti domiciliati/dimoranti a Massagno da almeno 3 anni (art. 3) il Municipio potrà concedere il contributo anche a richiedenti domiciliati/dimoranti per un periodo inferiore e, in sequenza, a richiedenti non ancora domiciliati/dimoranti a Massagno, con preferenza a richiedenti già domiciliati/dimoranti a o originari di Massagno.

b) Rinnovo della domanda

⁴ La richiesta per ottenere il rinnovo del contributo all'alloggio deve essere presentata ogni anno per iscritto tramite il modulo ottenibile sul sito www.massagno.ch o presso i Servizi finanziari entro il 30 novembre, corredata di tutti i documenti indicati

⁵ Le richieste tardive e/o non complete non saranno prese in considerazione.

Art. 8 Versamento del contributo

¹ Il contributo, di spettanza del conduttore, sarà versato al locatore entro il 31 gennaio dell'anno successivo alla richiesta.

² Il conduttore non ha alcun diritto a percepire direttamente il contributo.

³ Non pregiudicheranno il versamento del contributo per l'anno in corso:

- eventuali cambiamenti nella composizione dell'economia domestica avvenuti dopo il 30 giugno;
- eventuali cambiamenti dei valori della sostanza e dei redditi notificati all'economia domestica dai competenti Uffici cantonali dopo il 30 giugno.

Art. 9 Incedibilità del contributo

Il diritto al contributo non può essere ceduto né costituito in pegno. Ogni cessione o costituzione in pegno è nulla.

Art. 10 Abusi

¹ Il contributo sarà negato se il Municipio è indotto, o si è tentato d'indurlo, in errore mediante indicazioni errate, documenti falsi o dissimulazione di dati.

² Il contributo già corrisposto indebitamente dovrà essere rimborsato al Comune.

³ Il contributo non sarà versato o dovrà essere rimborsato in caso di mora del conduttore oppure di grave violazione delle disposizioni del contratto di locazione del conduttore, su segnalazione del locatore.

⁴ Rimane riservata l'azione penale.

Art. 11 Reclamo e ricorso

¹ Contro le decisioni di concessione o rifiuto del contributo è data facoltà di reclamo al Municipio entro 15 giorni dall'intimazione.

² Contro la decisione su reclamo è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato entro 30 giorni dall'intimazione.

Art. 12 Informazione alla popolazione

Il Municipio informa la popolazione sulle condizioni di accesso al contributo.

Art. 13 Entrata in vigore

¹ Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum il presente Regolamento è trasmesso all'Autorità cantonale per la sua approvazione.

² Il Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione di cui al cpv. 1.

Per il Municipio

Il Sindaco:

La Segretaria:

arch. Giovanni Bruschetti

Lorenza Capponi

Approvato dal Consiglio comunale in data

Approvato dalla Sezione degli enti locali in data