

La casa che si muove

Speranze e previsioni in attesa di un piano cantonale per l'alloggio

di DANTE BALBO

Servizio Sociale di Caritas Ticino è spesso confrontato, senza grossi strumenti di intervento, con la questione della casa. In altre parole, da un lato il costo dell'affitto è una delle voci più incisive sul budget familiare, dall'al-

tro la possibilità effettiva di cambiare casa è meno facile di quanto si immagini. Per saperne di più, abbiamo raccolto i dati da chi poteva fornirli, cercando di offrire una panoramica, per nulla esaustiva, ma rappresentativa di quanto si muove attorno all'alloggio, in un momento particolare in cui attendiamo il messaggio del Consiglio di Stato, riguardo proprio un piano cantonale per l'alloggio.

Anzitutto un po' di storia, con l'aiuto di Alberto Montorfani, segretario della Associazione svizzera delle economie immobiliari.

Precisa infatti che la Svizzera era conosciuta come un paese di inquilini, così che il mercato immobiliare era soprattutto gestito da grandi investitori. Successivamente grazie alla caduta dei tassi ipotecari, alla possibilità di liberare

parte del secondo pilastro e ai flussi migratori dai paesi vicini in cui il modello era quello dell'acquisto, molti hanno potuto accedere alla casa, come un valido investimento. Oggi la percentuale di inquilini e di proprietari si è praticamente livellata sul 50%. Una delle conseguenze è stata l'aumento degli affitti, perché gli appartamenti erano costruiti per essere venduti e non dati in locazione. Ultimamente la produzione di appartamenti destinati agli inquilini è ripresa e si assiste quindi ad una leggera diminuzione dei costi di affitto. Questo tuttavia non è sufficiente per Elena Fiscalini dell'Associazione Svizzera Inquilini, che ritiene il mercato sia squilibrato, con una grande offerta, ma non adeguata alle esigenze dei potenziali inquilini. A suo avviso sono gli appartamenti sociali a

calmierare il mercato. In proposito interviene Sergio Rovelli della Planidea, ingegnere che ha elaborato uno studio sugli appartamenti a pigione sostenibile, in vista della fine dei sussidi sociali, prevista al massimo per il 2020.

In questo studio si sottolinea che il modello dei sussidi diretti all'inquilino non è praticabile con efficacia, perché non incide direttamente sul mercato e sulla costruzione o meglio sulla riattazione di appartamenti che ora hanno una pigione sostenibile, ma sono molto spesso vetusti. L'idea dello studio è che lo Stato intervenga con investimenti tali da mettere in movimento un circolo virtuoso in cui la sostenibilità della pigione sia comunque tale da garantire un guadagno per il proprietario. In questo senso la riattazione è più conveniente del-

la costruzione a nuovo. A giudizio della presidente dell'Associazione Inquilini il piano cantonale così come paventato è troppo debole e prudente e rimane lo squilibrio per cui i proprietari trovano più conveniente lasciare un appartamento vuoto anziché affittarlo a costo inferiore.

Uno studio della Raiffeisen ha evidenziato che l'investimento immobiliare garantisce redditi impensabili per un capitale in deposito e certamente più sicuri di quelli finanziari. L'equilibrio non ci sembra facile, fra la casa come bene primario, il mattone come investimento inserito in un mercato complesso, lo Stato che pone limiti per evitare un aumento dei prezzi e un conseguente crollo, il bisogno non solo delle fasce a basso reddito, di appartamenti a costi sostenibili. ■



**A CARITAS TICINO VIDEO:
LA CASA CHE SI MUOVE**

con Elena Fiscalini, Presid. Ass. Svizzera Inquilini, **Alberto Montorfani** Segretario SVIT Ticino e **Sergio Rovelli** Ingegnere, Planidea SA, parliamo di casa, un bene primario che negli ultimi anni ha visto l'aumento significativo dei proprietari e questo ha generato diversi spostamenti negli equilibri fra domanda e offerta.