



Comune di Gambarogno

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 415

Magadino, 2 maggio 2023

Risoluzione municipale no. 331

Preavviso del Municipio alla mozione presentata da Paride Buetti e cofirmatari, in data 19 dicembre 2022, intitolata: "Adozione di un Regolamento per la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno"

Egregio Signor Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

nella seduta di Consiglio comunale del 19 dicembre 2022, il collega Paride Buetti e altri sei Consiglieri comunali, hanno presentato una mozione postulante l'adozione di un Regolamento per la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno.

La mozione è stata demandata seduta stante alla Commissione delle petizioni (in seguito Commissione).

Con l'obiettivo di facilitare il trattamento della mozione, in data 16 gennaio 2023, il Municipio ha scritto alla Commissione indicando - per quanto di sua competenza - la ricevibilità dell'atto, ma ravvisando diverse criticità nel raggiungimento degli obiettivi postulati nella mozione tramite un Regolamento comunale, che non garantirebbe la necessaria flessibilità operativa in sede di locazione. La Commissione ha approfondito il tema senza trovare un'opinione condivisa e per questo sono stati redatti due distinti rapporti.

Il rapporto di minoranza, del 5 marzo 2023, condivide le osservazioni del Municipio e solleva dubbi sulla conformità e la reale applicabilità dell'auspicato Regolamento.

Per contro, il rapporto di maggioranza, del 27 febbraio 2023, propone l'accettazione della Mozione, indicando la possibilità di parametrizzare i canoni di locazione in base alla situazione familiare e finanziaria dei potenziali inquilini, avvantaggiando così l'insediamento di famiglie con figli.

Il Municipio osserva che la natura giuridica di un Regolamento è di disporre di uno strumento legislativo atto a trattare, in modo generico e astratto, problemi e situazioni simili. Nel caso concreto, i mozionanti vogliono creare per contro una regolamentazione ad hoc per lo/gli stabili di Gerra, nella presunzione che ciò sia sufficiente a correggere lo squilibrio demografico nel basso Gambarogno.

Via Cantonale 138

6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00

Fax: +41 91 786 84 01

Info@gambarogno.ch

www.gambarogno.ch

Città dell'energia

Gambarogno
Comune da vivere

Gli stabili d'appartamenti di Gerra sono dei beni patrimoniali che il Comune deve gestire – nell'interesse della collettività – nel migliore dei modi, seguendo le regole di mercato e applicando il diritto locatario vigente. Creare nuove regole in modo arbitrario e artificiale, all'infuori del corretto equilibrio fra domanda e offerta, non gioverebbe a nessuno.

Nell'ambito della concessione del credito relativo alla ristrutturazione dello stabile di Gerra, in Consiglio comunale è stata chiesta e ottenuta conferma che gli affitti che si incasseranno sono sufficienti a giustificare e coprire l'investimento; ciò ha permesso di poi ottenere il credito a larga maggioranza, ma l'impegno assunto sarà possibile solo con una buona occupazione degli stabili, a condizioni di affitto prefissate in base alla tipologia degli appartamenti, non delle condizioni finanziarie e famigliari dei potenziali affittuari.

Il Municipio, in più occasioni, ha confermato l'impegno politico di sempre favorire, ove possibile, l'insediamento di famiglie con figli; ciò non di meno, con l'introduzione dei postulati proposti, soprattutto in un momento di grandi difficoltà per il settore immobiliare, si andrebbero a creare situazioni nelle quali potrebbe essere estremamente difficile affittare gli appartamenti.

Si condivide pure la necessità di sostenere le famiglie meno abbienti, ma tramite i giusti canali della rete sociale comunale e cantonale, applicando gli strumenti legislativi già esistenti.

Lo Studio recentemente promosso dal Municipio per il recupero sociale ed economico del Basso Gambarogno, già deliberato a dei consulenti esterni, non è un semplice alibi, ma la prova che si cercano per i problemi citati soluzioni ragionate e coordinate per stimolare la ripresa del comparto.

Nell'assegnazione degli appartamenti ristrutturati, il Municipio ha garantito agli inquilini uscenti il diritto di rientrare negli stessi appartamenti, seppur a nuove condizioni di affitto e in modo indipendentemente dalla composizione del nucleo familiare o dalla situazione finanziaria; cambiare ora le regole sarebbe scorretto, in ogni caso poco rispettoso verso queste persone.

In presenza di eventuali disdette locative in stabili comunali, il Municipio cerca comunque di favorire l'insediamento primario di famiglie con figli, a prezzi che è utile ricordare già oggi estremamente contenuti e competitivi se si pensa che, per appartamenti di quattro locali, di 100 m², vista lago, con posteggi e lift, si chiederanno mediamente CHF 1'300.00-1'450.00/mensili.

Ad ogni buon conto, per l'adozione di un Regolamento che promulghi gli scopi indicati, bisognerebbe trovare una adeguata copertura finanziaria, considerato che ci si potrebbe trovare nella situazione di dover lasciare gli appartamenti vuoti.

Visto tutto quanto precede, il Municipio conferma di condividere gli obiettivi dei mozionanti, ma non i mezzi proposti per raggiungerli e per questo chiede di

risolvere

La mozione presentata da Paride Buetti e altri sei cofirmatari, in data 19 dicembre 2022, intitolata: "Adozione di un Regolamento per la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno", è respinta.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



avv. G. Della Santa



Il Segretario



Alberto Codiroli

- Mozione presentata da Paride Buetti e cofirmatari, in data 19 dicembre 2022;
- Scritto del Municipio alla Commissione delle Petizioni del 16 gennaio 2023;
- Rapporto di maggioranza della Commissione delle Petizioni del 27 febbraio 2023;
- Rapporto di minoranza della Commissione delle Petizioni del 5 marzo 2023.

Mozione per l'adozione di un regolamento per la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno

Gentili colleghe e colleghi,
avvalendoci della facoltà dell'art. 67 LOC e 14 lett. c) del regolamento comunale, inoltriamo una **mozione generica** affinché venga adottato un nuovo regolamento per la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno, di proprietà del Comune.

Nella seduta odierna è in discussione un importante credito per la manutenzione straordinaria degli appartamenti siti al mappale no. 433 RFD Gerra Gambarogno.
Questi immobili erano stati a suo tempo realizzati dall'ex Comune di Gerra Gambarogno con l'intento (immaginiamo) di favorire l'insediamento di famiglie o comunque persone domiciliate ed evitare quindi lo spopolamento del Basso Gambarogno.

Questo obiettivo è secondo noi ancora oggi importante e, al di là del necessario intervento di messa a giorno tecnica degli stabili, pensiamo valga la pena regolamentare meglio la locazione degli appartamenti.

Le linee guida del nuovo Regolamento dovrebbero essere:

- locazione unicamente a scopo di abitazione primaria
- in linea di principio, favorire l'insediamento di famiglie con figli
- canone di locazione calcolato (ogni x anni) in modo sociale, sulla base ad esempio del reddito imponibile.

Il regolamento potrà semmai essere esteso anche ad altri stabili locativi del Comune.

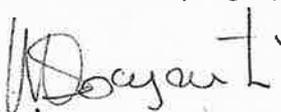
Visto quanto sopra, gli immobili in questione acquisirebbero in modo più chiaro uno scopo pubblico per cui ci si dovrà chinare sull'eventuale trasferimento nei beni amministrativi; il Comune potrà quindi fissare, per talune categorie di inquilini, canoni di locazione a pigione moderata, quindi inferiori a quanto necessario per autofinanziare l'immobile.

Visto quanto sopra, chiediamo al lodevole Consiglio comunale di approvare la presente mozione, e meglio:

Il Municipio è incaricato di redigere un nuovo Regolamento per la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno al mappale 433 RFD, secondo le linee guida sopra indicate.

Per il gruppo del Centro

Paride Buetti (capo gruppo) e tutti i consiglieri comunali




P. Gerini







Comune di Gambarogno

Funzionario incaricato
A. Codiroli

telefono
091 786 84 12

e-mail
alberto.codiroli@gambarogno.ch

Ns. riferimento
GD/ac – risoluzione no. 5

Presidente e membri della

Commissione delle Petizioni

Magadino, 16 gennaio 2023

Mozione presentata da Paride Buetti e cofirmatari, in data 19.12.2022, intitolata: "Adozione di un regolamento per la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno"

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori commissari,

nella seduta di Consiglio comunale del 19 dicembre 2022, il Collega Paride Buetti e altri cinque cofirmatari hanno depositato la mozione citata a margine, demandata seduta stante alla vostra Commissione per preavviso.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 67 LOC, il Municipio deve pronunciarsi entro il termine di 1 (uno) mese sulla ricevibilità della mozione che, secondo prassi e giurisprudenza, per essere tale deve rispettare cumulativamente due differenti requisiti: riguardare un tema di competenza del Consiglio comunale compreso nell'articolo 13 LOC e formulare una proposta, che può essere generica o articolata.

L'adozione di Regolamenti rientra indubbiamente nelle competenze decisionali del Legislativo e per questo la mozione può essere dichiarata ricevibile.

La proposta formulata è da intendersi come articolata poiché indica con sufficiente chiarezza l'oggetto da regolamentare (stabile di Gerra al mappale no. 433 RFD), i destinatari (famiglie idealmente con figli) e la vocazione sociale del Regolamento (a sostegno delle famiglie meno abbienti).

Pur in presenza di una mozione ricevibile, il Municipio non condivide la proposta formulata. Infatti, nella stessa seduta in cui è stata presentata, il Consiglio comunale ha pure votato il credito di ristrutturazione dello stabile al mappale no. 433 RFD di Gerra, con la piena consapevolezza che si fosse in presenza di un bene patrimoniale.

Via Cantonale 138
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00
Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch
www.gambarogno.ch



Gambarogno
Comune da vivere

Non solo, nelle domande formulate dalle commissioni è stata chiesta conferma che gli affitti che si incasseranno sono sufficienti a giustificare e coprire l'investimento richiesto, poi autorizzato a larga maggioranza.

Il Municipio ha preso l'impegno politico di sempre favorire, ove possibile, l'insediamento di famiglie con figli; ciò non di meno, con l'introduzione dei postulati proposti, soprattutto in un momento di grandi difficoltà per il settore immobiliare, si andrebbero a creare situazioni nelle quali potrebbe essere estremamente difficile affittare gli appartamenti. Per contro, lo Studio recentemente promosso dal Municipio per il recupero sociale ed economico del Basso Gambarogno, già deliberato a dei consulenti esterni, dovrebbe fornire soluzioni pensate e coordinate per stimolare una certa ripresa del comparto

Si condivide pure la necessità di sostenere le famiglie meno abbienti, ma tramite i giusti canali della rete sociale comunale e cantonale, applicando gli strumenti legislativi già esistenti.

Nell'assegnazione degli appartamenti ristrutturati il Municipio ha garantito agli attuali affittuari un "diritto di prelazione", indipendentemente dalla composizione del nucleo familiare e dalla situazione finanziaria; cambiare ora le regole sarebbe scorretto e poco rispettoso verso queste persone.

In presenza di eventuali disdette locative nei nostri stabili, il Municipio cercherà comunque di favorire l'insediamento primario di famiglie con figli, a prezzi che è utile ricordare come estremamente contenuti e competitivi se si pensa che, per appartamenti di quattro locali, di 100 m², vista lago, chiediamo mediamente CHF 1'300.00-1'400.00/mensili.

Ad ogni buon conto, per l'adozione di un Regolamento che promulghi gli scopi indicati, bisognerebbe trovare una adeguata copertura finanziaria, considerato che ci si potrebbe trovare nella situazione di dover lasciare gli appartamenti vuoti.

Per i motivi anzi riferiti proponiamo alla Commissione di preavvisare negativamente la mozione, discutendo comunque con i mozionanti le riserve anzi indicate.

Gradite, Egregi Colleghi, i sensi della nostra massima stima. Cordiali saluti.

Il Sindaco



avv. G. Della Santa



Il Segretario



Alberto Codiroli

Allegati:

- mozione citata

Rapporto della Commissione delle petizioni sulla mozione presentata da Paride Buetti e cofirmatari il 19 dicembre 2022 intitolata "Adozione di un regolamento per la locazione degli appartamenti di Gerra Gambarogno".

Egregio Presidente,
signore e signori Consiglieri comunali,

la mozione di Paride Buetti e cofirmatari del 19.12.2022 chiede la redazione di un nuovo regolamento comunale e indica le linee guida per la sua stesura. In caso di accettazione della mozione, il Municipio si incaricherebbe di preparare nel dettaglio il regolamento, che passerebbe poi al vaglio della Commissione delle petizioni e del plenum del Consiglio comunale.

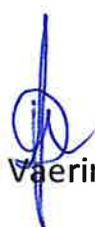
Nel suo preavviso il Municipio propone alla nostra Commissione di preavvisare negativamente la mozione, essendo le indicazioni della mozione di fatto già realizzate nella pratica (favorire, quando possibile, l'insediamento di famiglie con figli). Il Municipio teme che la fissazione di regole troppo restrittive possa portare a difficoltà nella locazione degli appartamenti.

Ricordiamo che **la mozione prevede anche** l'indicazione di un calcolo dei canoni di locazione in base alla disponibilità finanziaria degli inquilini. Possiamo infatti immaginare che una famiglia, una volta cresciuti i figli, possa voler rimanere nell'appartamento del Comune. A questo punto è ovvio che non sarebbe corretto obbligare l'inquilino ad abbandonare l'appartamento; per contro si potrebbe adeguare il canone alla nuova situazione. In altre parole, il Comune potrebbe concedere canoni di locazione più vantaggiosi a famiglie meno agiate mentre, a partire da un certo reddito, applicare delle pigioni in linea con il valore di mercato. Tale obiettivo è secondo noi prioritario rispetto alla discussione se lo stabile di Gerra debba essere completamente autofinanziato o meno. Ciò darebbe ad alcune famiglie con figli un'attrattività migliore, per una frazione che ne ha veramente bisogno.

Come scritto nella mozione, il nuovo regolamento potrebbe infine essere una base per regolamentare anche la locazione di altri stabili del Comune. In conclusione, dopo aver sentito un mozionante, proponiamo di accettare la mozione 19.12.2022 di Paride Buetti e cofirmatari.

Per la Commissione delle petizioni

Mirco Barcella (presidente)


Pierluigi Vaerini (relatore)

Asia Ponti

Tamara Piazza


Daniela Salvisberg


Giuseppe Gaggetta


Giancarla Busi

Gambarogno, 5 marzo 2023

**RAPPORTO DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI SULLA MOZIONE DI PARIDE
BUETTI "ADOZIONE DI UN REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE DEGLI APPARTAMENTI DI GERRA
GAMBAROGNO"**

Egregio signor Presidente,
Gentili colleghe e stimati colleghi,

Dopo averne discusso in Commissione ed aver sentito le spiegazioni di uno dei mozionanti, fatti i dovuti approfondimenti, abbiamo deciso di non firmare il rapporto di maggioranza.

Ci preme innanzitutto ribadire che condividiamo il principio della mozione di Paride Buetti, ovvero di cercare di favorire l'insediamento di famiglie con bambini nel Basso Gambarogno con degli affitti contenuti.

Nonostante il principio assolutamente condivisibile, la modalità di perseguirlo proposta dai mozionanti non ci ha convinto appieno.

Il Municipio ha già espresso le sue perplessità riguardo il calcolo degli affitti e la relativa copertura finanziaria. Oltre a ciò, nutriamo anche dei dubbi circa l'imposizione di un regolamento così vincolante.

In primis, ci chiediamo cosa succederebbe nel caso non si riesca a trovare degli inquilini disposti ad affittare gli appartamenti ad uso primario: si lascerebbero gli appartamenti sfitti?

Inoltre, un grosso dubbio riguarda la possibile non conformità di una delle linee guida proposte, quella del calcolo delle pigioni, rispetto alla legislazione vigente in Svizzera, fra cui il diritto imperativo del Codice delle obbligazioni, abbinato alla variabilità di anno in anno del reddito imponibile delle famiglie.

Per questi motivi, e visto soprattutto l'impegno politico che il Municipio si è preso di cercare di favorire le famiglie meno abbienti quali possibili nuovi inquilini, invitiamo il Lodevole Consiglio Comunale a **voler preavvisare negativamente la mozione.**

Con stima

Per la Commissione delle Petizioni



Asia Ponti (relatrice)



Mirco Barcella



Tamara Piazza