

QUALI PROSPETTIVE PER IL MERCATO DEGLI IMMOBILI?

LO SHOCK DEL TASSO DI CAMBIO ACCELERERA UN ANDAMENTO CHE SI OSSERVA GIÀ DA TEMPO SUL MERCATO IMMOBILIARE ELVETICO E TICINESE: LA LUNGA FASE DI STABILITÀ VOLGE AL TERMINE. IL CLASSICO CICLO IMMOBILIARE, NELL'AMBITO DEL QUALE L'ECESSO DI OFFERTA SEGUE A UNA LUNGA FASE DI PREZZI IN RIALZO, STA TORNANDO. IL PROCESSO DOVREBBE ACCELERARE, POICHÉ, DA UNA PARTE, LA CONGIUNTURA INTERNA RISENTE DELLO SHOCK CORRELATO AL FRANCO, E CIÒ RIDUCE LA DOMANDA DI SUPERFICI, E, DALL'ALTRA, SEMPRE PIÙ CAPITALI CONFLUISCONO SUI MERCATI IMMOBILIARI. GLI INTERESSI NEGATIVI SPINGONO INFATTI GLI INVESTITORI VERSO IL MERCATO IMMOBILIARE, GLI INVESTIMENTI AUMENTANO E L'OFFERTA DI SUPERFICI VIENE ULTERIORMENTE AMPLIATA. SU QUESTE E ALTRE QUESTIONI TICINO WELCOME HA POSTO ALCUNE DOMANDE A ESPERTI DEL SETTORE OPERANTI SUL MERCATO TICINESE.

HANNO PARTECIPATO ALL'INCHIESTA



**MARCO FANTONI (M.F.)
ALESSANDRA MANNI (A.L.M.)**
Direttore & Direttore Commerciale
COMAFIM SA



GIANLUCA RIGHETTI (G.R.)
Direttore
FONTANA SOTHEBY'S
INTERNATIONAL REALTY



EZIO CATUCCI (E.C.)
Direttore Generale
DIMENSIONE
IMMOBILIARE SA



ANDREA BELLOMO (A.B.)
Vicedirettore e
Responsabile Commerciale
NEW TRENDS SA



GIOVANNI MASTRODDI (G.M.)
Direttore
MG FIDUCIARIA
IMMOBILIARE SAGL



UELI SCHNORF (U.S.)
Titolare
WETAG CONSULTING
IMMOBILARE SA



ALBERTO MONTORFANI (A.M.)
Direttore
SVIT TICINO



MANUELA MURI (M.M.)
Consulente immobiliare
AGENZIA IMMOBILIARE
CERESIO SA



Nel Canton Ticino, i prezzi delle proprietà abitative sono fortemente aumentati negli ultimi 15 anni. In particolare l'andamento dei prezzi tra il 2000 e il 2015 è cresciuto nelle regioni di Lugano (+97%) e Locarno (+77%).

Quali sono le vostre previsioni per i prossimi mesi?

M.F.: «È vero che in Ticino i prezzi degli immobili sono fortemente cresciuti nel corso dell'ultimo decennio, ma bisogna anche dire che si partiva da un livello abbastanza basso. Fino agli anni 2000 le PPP erano ancora assai poco diffuse e solo successivamente hanno conosciuto un rapido incremento anche perché all'epoca garantivano dei buoni rendimenti. Sicuramente il recente trend di crescita non potrà essere mantenuto anche nel corso dei prossimi anni e dunque è abbastanza prevedibile un progressivo rallentamento determinato anche dalle naturali oscillazioni della domanda e dell'offerta».

G.R.: «Direi che a partire almeno dal 2006 il Ticino ha registrato una crescita controllata dei prezzi. Attualmente il mercato risente di un certo rallentamento dovuto soprattutto ad un'abbondanza delle offerte rispetto al numero delle richieste. Ma parlerei di una fase di assestamento quasi naturale, senza che si evidenzino fenomeni tali da sconvolgere sul breve-medio termine l'andamento del mercato. Ovviamente a risentirne sono soprattutto quegli oggetti immobiliari che, pur partendo da un livello di prezzi elevato, scontano situazioni particolari rispetto all'ubicazione, alla vista, al sistema dei collegamenti viari, alla dotazione di servizi, ecc. Il cliente locale, soprattutto, risulta essere particolarmente attento rispetto a tutti gli aspetti della qualità relativi all'oggetto che intende acquistare».



E.C.: «Dal nostro punto di vista il mercato giungerà ad una situazione di assestamento dei prezzi finali di vendita e comunque il costo dei terreni a Lugano e Locarno hanno raggiunto quotazioni per le quali diventa complicato se non impossibile riuscire a concepire, progettare e realizzare prodotti immobiliari alla portata del ceto medio. Quest'ultimo purtroppo si vedrà costretto a prendere due direzioni: allontanarsi dalle zone centrali delle città o valutare unicamente immobili in affitto. Locarno inoltre vive la problematica di aver raggiunto il tetto massimo nelle vendite di abitazioni ad uso secondario, per cui riduzione nelle chance di vendite a turisti/clientela estera».



A.B.: «Probabilmente avremo una stabilizzazione dei prezzi in generale, con conseguente regolazione dei casi "anomali", ovvero un rapporto prezzo-qualità più corretto. Vi sono oramai molti fattori limitanti la crescita spropositata dei prezzi: è inverosimile che raggiungeremo ancora i picchi di crescita visti negli ultimi 10 anni. È probabile, inoltre, che si avrà un'accentuazione delle differenze tra le varie fasce di target (in particolare oggetti di lusso rispetto al target medio)».



G.M.: «Le analisi di politica economica hanno dimostrato che negli ultimi anni il Canton Ticino sebbene abbia mantenuto uno standard di vita elevato, in linea con la media nazionale, ha segnato purtroppo anche diversi fattori negativi: la produttività è al di sotto della media svizzera, il tasso di occupazione è tra i più bassi, il settore finanziario e bancario in difficoltà e il settore immobiliare sbilanciato. Infatti la crescita dei prezzi è

stata importante in tutta la regione di Lugano, alcune zone hanno segnato un aumento dei prezzi superiore alla media. Questa differenza, secondo noi, si noterà anche in termini di riduzione dei prezzi già nel prossimo anno. Per il 2016 prevediamo un rallentamento dei prezzi di vendita nella periferia e nelle zone discostate dai centri urbani».



U.S.: «Le nostre attese prevedono una discesa dei prezzi: rispetto all'anno scorso ci sono più oggetti in vendita e meno richieste, e ciò normalmente comporta una discesa dei prezzi. Inoltre, il franco forte determina il fatto che i proprietari stranieri possono diminuire i prezzi di vendita, senza subire perdite. Questi movimenti finiranno per influenzare anche gli operatori locali. Non dimentichiamo poi che il divieto di costruire residenze secondarie ridurrà la domanda per terreni, facendone scendere il prezzo».



A.M.: «Nel contesto attuale una previsione su un arco temporale in mesi non è possibile. Su tempi più lunghi pensiamo ad un proseguimento della contrazione del mercato (sia come produzione che come prezzi), ma a medio lungo termine assisteremo probabilmente ad un assestamento e a una ripresa. Il Ticino è troppo piccolo e il mercato delle proprietà abitative si è allargato a dismisura (ormai siamo in contatto e desiderati dal mondo intero), ciò che causerà il mantenimento di una domanda regolare a prezzi mediamente elevate».



M.M.: «A nostro avviso nell'immediato futuro i prezzi dovrebbero rimanere stabili, in ragione della diminuzione della richiesta e della notevole offerta sul mercato».

Bolla speculativa: invenzione mediatica, possibilità remota, pericolo sottovalutato, rischio reale?



G.R.: «Non intravedo al momento rischi di bolla, nonostante le ripetute voci contrarie degli analisti di settore. In Svizzera, gli attuali equilibri economico-finanziari con la vicina Europa e i tassi d'interesse ai minimi storici rendono improbabile un improvviso crollo dei prezzi. A ciò si aggiunge la forza del franco svizzero che si conferma sempre più bene rifugio a livello mondiale. La variazione del tasso di cambio nei confronti dell'euro non ha portato per ora forti sconvolgimenti, soprattutto per quanto riguarda il mercato medio-alto, che probabilmente ha risentito meno delle fluttuazioni rispetto ad oggetti immobiliari di livello medio basso».



A.L.M.: «Secondo le nostre valutazioni non si può in assolutamente parlare di bolla speculativa. E anche per il futuro, se i tassi resteranno su questi livelli non sono ipotizzabili improvvisi scossoni del mercato. Bisogna in ogni caso dire che se i tassi sono bassi, gli oneri da pagare alla banca sono tuttavia impegnativi e l'ottenimento di un mutuo richiede procedure sempre più lunghe e complesse. Questo e altri fattori rallentano di molto il processo di vendita e l'allungamento dei tempi di chiusura di una compravendita, con la conseguente erosione dei margini, sono aspetti che preoccupano non poco gli operatori del settore».



E.C.: «Possibilità remota in virtù del fatto che le banche oggi attuano una sempre più rigida politica nella concessione del credito ipotecario, per cui avviene una selezione del cliente ben qualificata.

Questo da una parte è saggio per una sana gestione del settore bancario/creditizio evitando così rischi di default per il contraente, dall'altra ha l'effetto di rallentare le transazioni immobiliari che, a questo punto si rivolgono ad un bacino di clientela per la maggioranza facoltosa. I prezzi degli immobili comunque continuano a crescere a causa di una domanda vivace da parte di promotori e imprenditori immobiliari, per ciò che concerne l'acquisto di fondi (terreni) i quali intestati a comunioni ereditarie nella maggioranza dei casi, hanno la particolarità di aver raggiunto quotazioni molto elevate rispetto a un debito nominale (quest'ultimo se ancora non estinto) molto basso. Essendo noi anche promotori immobiliari riscontriamo la casistica dei terreni summenzionata in modo sempre più diffuso, per cui diventa complicato riuscire a realizzare e mettere sul mercato il prodotto finito (unità abitativa) ad un prezzo che risulta non accessibile alla maggior parte della popolazione».



A.B.: «Il mercato immobiliare, benché si tenda sempre a dimenticarlo, è tendenzialmente ciclico. Le bolle sono il caso più estremo di questo ciclo e si manifestano quando non ci sono sufficienti "meccanismi frenanti". Ritengo che nel nostro caso, questi meccanismi esistano in buona parte e sono stati applicati (anche imparando dagli errori del passato, vedi crisi della fine anni '80), per cui vi è una certa speculazione mediatica riguardo ad una eventuale bolla: se ne parla già da diversi anni, e la bolla non c'è stata. A mio vedere il rischio è relativamente basso: l'approccio generale è molto prudente, specialmente a livello bancario e degli utenti finali».



G.M.: «Gli interventi normativi per frenare i prezzi e l'inasprimento del quadro normativo hanno effettivamente frenato il mercato ticinese delle abitazioni. Quelli che erano i dubbi di una bolla immobiliare, dove ricordiamo il fattore principe e il veloce trading con un aumento esagerato tra primo prezzo di acquisto ed il nuovo prezzo

di vendita, sono ad oggi svanite. Chi pensa di speculare con un veloce e aggressivo trading immobiliare deve far i conti con una clientela molto prudente, con l'inasprimento del finanziamento immobiliare e con norme contro l'immigrazione di massa. Secondo me tutti questi interventi ostacolano futuri incrementi speculativi dei prezzi per i prossimi 3 anni. Oltre all'assenza di tali fattori speculativi, non si prevedono a breve termine un aumento dei tassi ipotecari o una recessione economica».



U.S.: «I classici segni di una bolla sono la possibilità di finanziamento ipotecario molto alto; molti acquisti di proprietà per motivi speculativi (guadagno veloce) e non per motivi ad uso proprio; il fenomeno "property flipping" (una proprietà nuova viene comprata e venduta diverse volte, sempre con un guadagno (perché i prezzi salgono velocemente) prima di essere pronta per essere abitata. In ogni caso tutti questi indicatori sono al momento negativi e dunque non si può assolutamente parlare di bolla immobiliare».



A.M.: «È stata sicuramente una invenzione mediatica nel 2008, più una paura che la realtà, poi ci si sono messi Banca Nazionale, Finma e Consiglio federale a rincarare la dose e probabilmente non senza qualche ragione. Tutto sommato però il settore immobiliare, e quello bancario che lo ha finanziato, non ha fatto pazzie, e soprattutto non ha tagliato il ramo su cui stava seduto, comprendendo che era meglio pigiare con più attenzione sull'acceleratore per prolungare il viaggio e non finire fuori strada troppo presto».



M.M.: «La possibilità di una bolla speculative è al momento remota per la stabilità dei tassi ipotecari ai minimi storici ed un relativo equilibrio fra domanda e offerta».

Una componente importante degli acquirenti di abitazioni è rappresentato da stranieri che scelgono di trasferirsi in Ticino. Quali le caratteristiche del fenomeno, la sua consistenza, le previsioni future?



G.R.: «La quota di acquirenti esteri che intendono comprare casa in Ticino risulta essere sempre importante e non si registrano marcate flessioni rispetto agli scorsi anni. Semmai ciò che si vanno un po' modificando sono le motivazioni che spingono all'acquisto, dove sono sempre più numerosi quelli che scelgono di trasferire in Ticino la propria residenza, la famiglia e magari anche la propria attività imprenditoriale. Diminuiscono per contro quelli che guardano al mercato immobiliare con finalità spiccatamente speculative. Un aspetto contingente riguarda poi un certo movimento di compravendite che si è registrato in questi ultimi mesi legato alla necessità della clientela italiana di regolarizzare certe posizioni in conseguenza della voluntary disclosure».



Desiderate diventare proprietari di un appartamento?

Volete vendere la vostra casa?

Avete problemi per amministrare la vostra proprietà?

Desiderate un'opinione sul mercato immobiliare ticinese?

Comafim si occupa infatti di:

- Compra-vendita di case, ville, appartamenti e terreni
- Amministrazione di stabili di reddito
- Perizie e studi di fattibilità

Per una consulenza seria e precisa contattateci...



comafim
consulenza immobiliare

Comafim SA
Marco Fantoni
Fiduciario Immobiliare

Corso Elvezia 27
6904 Lugano
Tel. +41 (0)91 912 1090
Fax +41 (0)91 912 1091
info@comafim.ch





AL.M.: «Gli acquirenti stranieri non costituiscono il nostro principale target di riferimento in quanto lavoriamo prevalentemente con una clientela locale. In ogni caso va detto che anche rispetto a questo specifico segmento c'è stato un certo rallentamento, dovuto probabilmente all'incertezza della situazione economica italiana e alle procedure in atto per il rientro dei capitali occulti».



E.C.: «Questo è un aspetto rilevante per chi lavora prevalentemente su immobili di pregio e situati nelle zone centrali delle città (es. Lugano e Locarno) che sta già sperimentando una flessione sempre più marcata delle transazioni. Il fenomeno è generato da politiche conservative che la confederazione sta attuando per limitare l'acquisto da parte di clientela estera. Pertanto è vero che il desiderio da parte di questa clientela esiste ed è ancora piuttosto vivace ma le politiche summenzionate rallentano e ostruiscono il trasferimento di queste persone in Ticino. Oltre ad un numero prestabilito di abitazioni ad uso secondario oggi applicato dai comuni (per chi vuole acquistare un immobile a destinazione d'uso secondario/casa vacanza), non è così semplice ottenere il permesso di dimora in Ticino (permesso B) per chi ha famiglia e figli a carico, questi ultimi già inseriti e impegnati nei loro studi di formazione nel paese d'origine sarebbero costretti a trasferirsi integralmente nel cantone (centro degli interessi famigliari), e questi spostamenti non sono sempre attuabili, e comunque non nell'immediato. Anche le oscillazioni della valuta franco-euro hanno inciso negativamente nelle compravendite immobiliari di chi si era approvvigionato prevalentemente in euro, e qui ci riferiamo della clientela oggetto di questa specifica domanda. In relazione a quanto sopraesposto prevediamo un mercato comunque attivo ma non come i livelli registrati solo 6-7 anni fa, in quel periodo si riuscivano a vendere anche 4-5 unità immobiliari a clientela straniera in un arco temporale di 1-2 mesi».



A.B.: «Prevedo un certo rallentamento dovuto ad una congiuntura sfavorevole di fattori: la riduzione della privacy a livello bancario (voluntary disclosure, scambio informazioni, etc.), un "superfranco" che rende sfavorevole le valute estere e quindi riduce il potere di acquisto di immobili da parte di chi viene dall'estero, le varie limitazioni legislative per l'acquisto da parte di stranieri (LAFE, Lex Koller) e per le residenze secondarie (Lex Weber), gli aumenti di tassazione minima per i globalisti, l'esistenza di nuove alternative interessanti, ecc. Detto questo, resto comunque ottimista. Il marchio "Svizzera" ha un'ottima nomea nel mondo: la qualità di vita alle nostre latitudini, la bellezza del territorio, i servizi, la cosiddetta "Swissness" creano ancora domanda estera, considerando anche la situazione economicamente sfavorevole in Europa».



G.M.: «Lo sviluppo riscontrato nel recente decennio è stato scaturito anche dal crescente flusso migratorio nel nostro paese, con circa 70'000 persone entrate per anno. Flusso che ha riguardato clienti europei e non europei. Tale fondamentale è da sempre stato sinonimo di crescita economica, per gli insediamenti immobiliari, i consumi e tutti i bisogni primari. Questi hanno sentito il bisogno di abitare in un Paese con dei principi forti e consolidati, come sicurezza sociale e politica, ottime scuole e una cultura di base elevata, i servizi primari come la sanità, la fiscalità e la logistica di facile accesso e con performance di alto livello. Nel 2015 tale flusso è leggermente diminuito. Per il prossimo futuro si prevede un flusso migratorio ancora inferiore, di circa 40'000 persone, in parte causato dalla norma contro l'immigrazione di massa che ci vede dialogare con l'Europa per trovare una giusta applicazione».



A.M.: «È anche questo un fenomeno per ora congiunturale ma che rischia di consolidarsi, anche se a numeri meno appariscenti che non all'inizio. Di nuovo la Svizzera, e il Ticino, sono desiderati per tutti i fattori che ne hanno fatto la fortuna in passato, anche se abbiamo perso un po' di smalto come banchieri del mondo. Resta l'alta qualità di vita e dei servizi, e il carico fiscale ridotto e comprensibile, ad attrarre soprattutto le classi dirigenti e gli imprenditori, che sanno dare un valore immediatamente monetario a queste qualità del nostro territorio».



M.M.: «Da un lato l'attuale instabilità economico-politica dei Paesi limitrofi, dall'altro una fiscalità più favorevole ed una burocrazia più snella. A fronte di una notevole richiesta degli anni trascorsi, attualmente si nota una flessione della richiesta, per un futuro immediato non intravediamo un mutamento significativo dell'attuale situazione».

Da più parti si è lamentato un eccesso di interventi legislativi che negli ultimi anni hanno danneggiato il settore immobiliare. Quali misure andrebbero prese per favorire le migliori condizioni di mercato?



G.R.: «Non si possono sottovalutare gli effetti negativi derivanti dall'approvazione della Legge Weber con il limite posto al 20% per le residenze secondarie. Ciò ha posto seri problemi soprattutto in certi comuni del Locarnese. Non dimentichiamo poi le conseguenze della legge federale LAFE che probabilmente aveva un senso ai tempi della sua approvazione ma che attualmente risulta essere in molte sue parti anacronistica. Ma sarebbe ancora lungo l'elenco delle norme e dei vincoli, aggravati soprattutto nel corso degli ultimi due anni, che scoraggiano in vario modo un libero mercato immobiliare».



M.F.: «Si tratta di norme che tendono tutte a tenere sotto controllo un mercato di compravendite da parte di stranieri che per la verità non è mai esploso ma che è oggetto di una costante attenzione da parte delle autorità competenti. Ciò che a mio giudizio frena veramente il mercato non sono soltanto le normative federali o cantonali, quanto piuttosto le procedure burocratiche per l'applicazione di tali disposizioni che negli ultimi anni anziché essere semplificate sono state rese quanto mai più complicate. E questo è un danno rilevante per gli acquirenti come per gli operatori del settore».



E.C.: «Francamente farei appello ad economisti del passato come Adam Smith o Milton Friedman che sostenevano il minimo indispensabile per non dire assenza totale (forse quest'ultima è inapplicabile nei tempi attuali...) dello stato nell'economia reale. Per cui il mio pensiero e desiderio sarebbe di operare in un mercato libero, con

meno restrizioni possibili, il minimo di regolamentazioni per salvaguardare principi etici e morali, con una forte motivazione e volontà nel riuscire ad accontentare la maggior parte della popolazione per ciò che riguarda quello che per alcuni rappresenta un vero e proprio sogno: la casa di proprietà».



A.B.: «Il comparto legislativo, a mio vedere, dovrebbe armonizzarsi maggiormente con quello economico e territoriale. Decisioni non accuratamente pensate a lungo termine, magari basate sul bisogno di alcuni, possono avere considerevoli ripercussioni sull'economia generale. Come, tra le tante limitazioni, un esempio recente è il caso della limitazione delle residenze secondarie, troppo generica e penalizzante per alcune aree che vivono quasi unicamente di turismo. Tutti questi vincoli e limiti sono stati creati spesso senza considerare il loro impatto economico reale a lungo termine per l'utente finale, riducendo generalmente la flessibilità nel mercato immobiliare. Pertanto, ritengo di vitale importanza che in ogni decisione sia considerata una sostenibilità legislativa, territoriale, sociale ma anche economica. Le persone devono essere in grado di investire e disinvestire con maggiore libertà, anche perché un immobile è un onere impegnativo e le esigenze nel corso della vita cambiano».



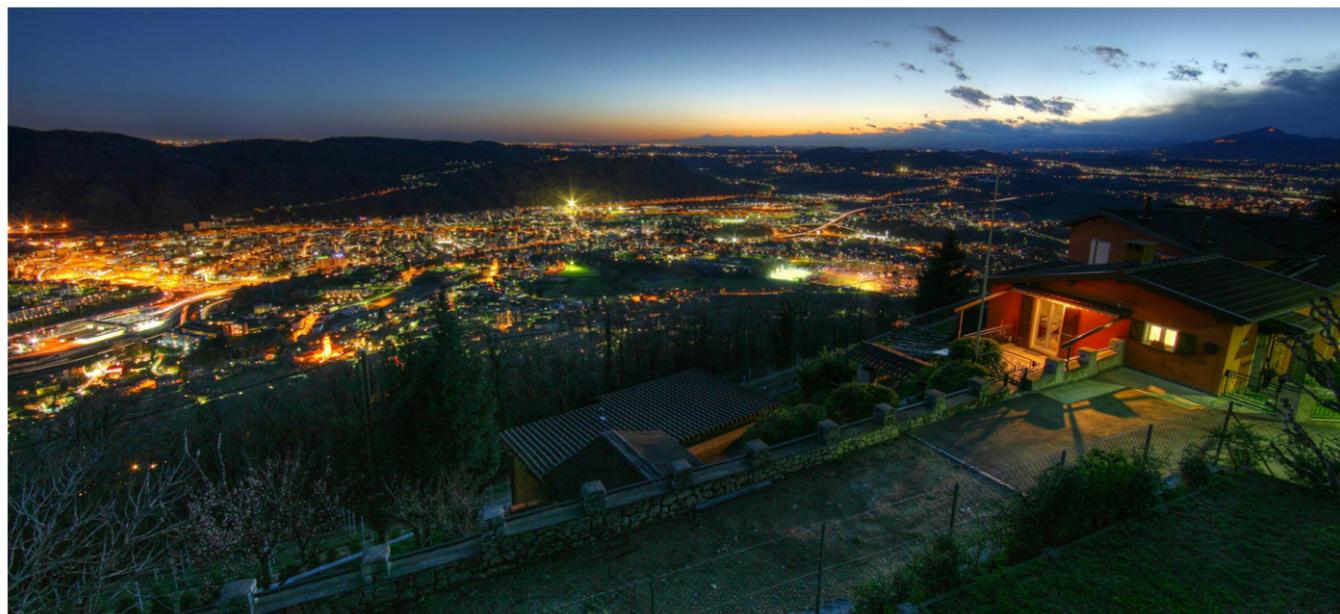
G.M.: «Tra gli interventi legislativi spicca la limitazione di vendita di immobili a stranieri come abitazione secondaria, che addirittura è un paletto costituzionale. Tale limitazione inizialmente ha creato una scarsa comprensione per applicazione, ad oggi che si viene a sommare ad altre restrizioni, insieme fanno da freno e sgonfiano entusiasmi all'acquisto e rendono il quadro sicuramente meno ottimistico. Tra le proposte in essere c'è una iniziativa parlamentare che tende a consentire il cambio di destinazione da abitazione primaria in abitazione secondaria, ma il meccanismo è complicato ed il paletto costituzionale difficile da superare. La conseguenza positiva è che garantirebbe una adeguata offerta di immobili sia con destinazione primaria che secondaria dove effettivamente se esiste la domanda».



U.S.: «Il Ticino rimane una destinazione attrattiva, ma si deve fare attenzione, a livello politico-legislativo, che le condizioni quadro rimangano trasparenti, prevedibili e stabili. Nulla risulta essere peggiore di un futuro legislativo opaco o incerto. Inoltre andrebbero migliorate le infrastrutture scolastiche private (scuole in inglese), mentre gli aeroporti di Lugano e Locarno sono da ampliare e non da ridimensionare».



A.M.: «Il mercato sta rapidamente cambiando. Da un mercato ancora caratterizzato dalla nuova produzione e dalle iniziative fortemente speculative (acquisto terreni, costruzione, rivendita), si va verso un mercato saturo di nuovi prodotti dove la norma sarà la rivendita





Landscape di Luciano Rigolini e Flowers for you

Lo spazio cittadino Buchmann Lugano presenta dal 1 settembre l'esposizione intitolata Landscape, dedicata al fotografo artista Luciano Rigolini, che a partire dal 1997 decide di abbandonare la macchina fotografica per lavorare esclusivamente attraverso l'appropriazione e la rilettura di immagini amatoriali e documenti industriali. L'opera esposta a Lugano è un dittico, l'artista ha recuperato fotografie della missione Apollo 15 dagli archivi della NASA destinate a documentare topograficamente il suolo lunare, e le ha in seguito modificate e codificate elaborando un vocabolario visivo autonomo. L'artista crea una metamorfosi dell'immagine e conferisce una lettura poetica e concettuale elevando a status di opera d'arte immagini nate come pura documentazione scientifica.

La Galleria Buchmann di Agra apre invece la stagione invernale fino alla fine di dicembre con una mostra collettiva intitolata Flowers for you, in cui si potranno ammirare opere di Lawrence Carroll, Tony Cragg, Wolfgang Laib, Tatsuo Miyajima, Alberto Garutti, Marco D'Anna, Wilhelm Mundt, Felice Varini, Alex Dorici, Véronique Arnold, Gerda Steiner & Jörg Lenzlinger. Donare dei fiori è un gesto che spesso simboleggia un ringraziamento, così in quest'occasione la Galleria Buchmann desidera 'regalare' dei fiori, in senso figurato, ai propri visitatori.

WWW.BUCHMANNGALERIE.COM

01
Wilhelm Mundt
Installation view
Buchmann Galerie Agra / Lugano



del già costruito e del rinnovato. Cambieranno anche gli operatori, più consulenti e meno promotori, ma questo non è necessariamente un male».



M.M.: «Riteniamo che gli interventi legislativi a cui si fa riferimento siano la logica conseguenza dell'attuale precaria situazione economica internazionale che, ripercuotendosi in modo differenziato sulle realtà ambientali e socio-economiche delle rispettive nazioni, non poteva non coinvolgere la Svizzera "atollo-rifugio" per vocazione ed a maggior ragione il nostro Canton Ticino per la sua posizione territoriale».

La crescita demografica del Ticino varia sensibilmente a seconda della regione. La tendenza ad abbandonare i comuni rurali, ancora leggermente diffusa alcuni anni fa, si è indebolita. Quali a suo giudizio i problemi più urgenti da affrontare per un riequilibrio dell'assetto territoriale ticinese?



G.R.: «I grossi scempi pianificatori sono stati fatti, per esempio a Lugano, tra gli anni '50 e '70 e ora risulta abbastanza difficile procedere ad un diverso disegno dell'assetto territoriale. Questo non vuol dire naturalmente rassegnarci all'immobilismo. Se guardiamo al Malcantone abbiamo un'area che ancora intorno al 2000 si andava spopolando ed ora invece sta diventando molto interessante soprattutto per l'insediamento di giovani coppie. In generale, si può parlare di un ritorno verso le aree periferiche per effetto dei valori immobiliari raggiunti dal centro della città, ma forse anche un diverso modo di intendere il concetto di abitare più lontano dai miti dell'urbanesimo a tutti i costi e con una attenzione maggiore nei confronti della qualità dell'ambiente».



M.F.: «Siamo certamente di fronte a dei processi, come quello della saturazione del centro storico di Lugano, che hanno ormai assunto un carattere di irreversibilità e semmai in futuro si potrà solo lavorare sulla ristrutturazione di singoli quartieri o edifici. Molto interessante è invece il processo che ho avuto modo più volte di riscontrare che riguarda il trasferimento di giovani verso i nuclei periferici e addirittura verso le valli, come per esempio nel caso della bassa valle Maggia. Ecco io credo che ci sia ampio margine per lavorare in questa prospettiva creando situazioni di abitabilità qualitativamente valide anche in zone periferiche e marginali, a dei prezzi accessibili».



E.C.: «A nostro avviso dovrebbero decentrarsi le attività del settore secondario e terziario (quest'ultimo è più difficile per caratteristiche intrinseche) potrebbe in qualche modo riequilibrare l'assetto territoriale ticinese. Queste considerazioni sorgono in relazione al fatto che specialmente la clientela locale ha un'esigenza più marcata per limitare il più possibile le distanze e percorsi tra l'abitazione e il luogo di lavoro. È chiaro che per poter creare insediamenti per attività di quel tipo, occorre uno studio approfondito dei piani regolatori e frazionamenti delle aree edificabili valutati con coerenza e lungimiranza».



A.B.: «Penso che il Ticino abbia avuto un'espansione non prevista. Il nostro è un territorio difficile, limitato da montagne e laghi, per cui bisogna pensare a lungo termine quando si parla di territorio. Ritengo dunque essenziale, per il futuro, un'integrazione ponderata tra realtà urbane e sub-urbane, nell'ottica di uno sfruttamento intelligente ed efficiente delle risorse territoriali; è importante istituire una maggiore cooperazione tra Stato, promotori immobiliari, banche ed enti turistici, in modo da catalizzare lo sviluppo di aree a favore della comunità».



G.M.: «Tra le possibili soluzioni (per riequilibrare l'assetto territoriale) ci potrebbe essere quello di poter concedere facoltà ai singoli Comuni di permettere al proprietario di un immobile con destinazione primaria, ma edificato secondo il diritto anteriore alla nuova legge, di vendere ad un cliente straniero per farne la propria abitazione secondaria. In questo modo si soddisferebbero due domande: quello del residente ticinese che con il realizzo dovrà acquistare o costruire una nuova abitazione primaria magari in luoghi periferici e non ancora edificati, creando quindi nuovo lavoro, nuovi insediamenti e infrastrutture ed anche quella dello straniero che genererà un nuovo entusiasmo economico e magari occuperà un immobile che altrimenti sarebbe rimasto invenduto e vuoto».



U.S.: «Occorre risolvere i problemi più urgenti riguardanti il traffico: la regione di Locarno è penalizzata da un collegamento ferroviario verso Lugano inefficiente, e analoghe considerazioni valgono per raccordo stradale con la A2; la regione del Malcantone soffre molto a causa del collegamento con Lugano sempre molto trafficato e il Medrisiotto risulta essere sempre congestionato».



A.M.: «L'assetto territoriale non si riequilibrerà più, a meno di inventare il teletrasporto... scherzi a parte il grande problema del territorio è ormai determinato dal traffico, sia nazionale che locale, di conseguenza gli insediamenti abitativi saranno apprezzati dove l'incidenza del costo trasporto (in termini di tempo perso) sarà minore, dunque nelle città e nelle immediate periferie. Questo determina l'attuale tendenza all'urbanizzazione del centro del cantone, attorno all'asse Piano del Vedeggio/Piano di Magadino, che seppur divisi dal Monte Ceneri sono a 10 minuti di treno/auto l'uno dall'altro e ad altrettanti minuti dai tre centri urbani. Il Ticino del dopo Alptransit sarà tutto a Sud del portale di Biasca e girerà attorno ai tre poli urbani».



M.M.: «Non crediamo a misure palliative di emergenza, ma a una nuova visione che ponga le basi per favorire a medio e lungo termine uno sviluppo sostenibile a tutti i livelli e che punti più sulla qualità che sulla quantità. Come? Attraverso una gestione molto più oculata del territorio, riqualifica dei quartieri e del patrimonio edilizio esistente con politiche veramente innovative e coraggiose che coinvolgano pubblico e privato attraverso i mezzi ed il know-how di cui disponiamo. La nostra realtà territoriale e la sua vocazione ci impongono un contenimento dello sviluppo per evitare quelle forme di crescita che vanno a discapito dell'ambiente, della qualità di vita e della coesione sociale. Di tutto ciò anche il mercato non potrà che trarne in futuro enormi vantaggi». 