

Lodevole

Municipio di Cevio

6675 Cevio

Bignasco, 25 novembre 2017

## MOZIONE

Art. 67 Loc

Lodevole Municipio,

con la presente mozione si chiede di allestire un Fondo speciale accantonando annualmente un congruo importo da destinare quale sussidio ai cittadini domiciliati nel Comune che intendono accedere alla proprietà di un'abitazione primaria mediante costruzione o riattazione.

Per rendere operativo questo Fondo e definirne i criteri di fruizione andrà allestito un apposito regolamento,

Scopo della mozione: rendere attrattivo, in special modo ai giovani, risiedere nel nostro Comune e quindi incrementare il numero di cittadini residenti ( a tale riguardo ricordo che l'ex Comune di Bignasco si era dotato negli anni 70 di un regolamento simile e che, negli anni, questo, aveva dato un importante impulso allo sviluppo del paese.

Con distinti saluti.

Marco Bonetti,

consigliere comunale del gruppo Paese che sarà



Cevio

**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE SPECIALE  
Del consiglio Comunale:  
SOVVENZIONI COMUNALI PER LA COSTRUZIONE/RISANAMENTO CASE**

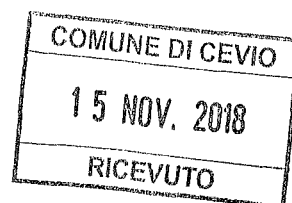
**Mozione del 25.11.2017 del consigliere comunale Marco Bonetti**

**Concernente la costituzione di un fondo speciale per favorire i domiciliati nella costruzione o riattazione di una casa primaria**

**Membri:**

<b>Presidente:</b>	<b>Elena Janner</b>
<b>Vice-presidente:</b>	<b>Sonia Giussani-Gotti</b>
<b>Segretaria:</b>	<b>Moira Medici</b>
<b>Membri:</b>	<b>Dorian Mattei</b>
	<b>Fabio Zanini</b>
<b>Proponente:</b>	<b>Marco Bonetti</b>

---



La Commissione speciale :

- preso atto del contenuto della mozione e dell’incarico conferitogli;
- riunitasi nelle date:
  - 19 febbraio a Caveragno (sala multiuso) con nomina dei vari incarichi
  - 13 marzo a Bignasco (casa Bonetti)
  - 12 aprile a Cevio (centro E20)
  - 22 ottobre
- richieste informazioni al tecnico comunale Mattias Janner per quanto concerne la situazione attuale e negli ultimi 10 anni nel nostro comune
- contattata la SEL a febbraio ( Elio Genazzi)
- contattata la SEL a aprile ( Nazareth Cavadini giurista)
- effettuato ricerche su modelli di sovvenzioni passate e presenti in altre realtà ticinesi e svizzere
- incontratasi con il Municipio e segretario il 3 maggio e il 7 novembre

Ha sempre discusso in modo costruttivo e lavorato con entusiasmo, riuscendo a raggiungere un accordo unanime e ad elaborare una bozza di regolamento concernente le sovvenzioni comunali per la costruzione di nuove abitazione e per la ristrutturazione di case ad uso proprio condivisa da tutti i membri.

La commissione vuole sottolineare che

**la sovvenzione è soprattutto un segno di ringraziamento  
verso chi vuole investire e abitare nel nostro comune.**

Il sussidio accordato, che può in ogni caso raggiungere un importo massimo di Fr. 10'000.-, è un importo percentuale sulla spesa investita per la costruzione o riattazione di un’abitazione primaria ad uso proprio, di persone fisiche domiciliate nel comune.



**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE SPECIALE**  
**Del consiglio Comunale:**  
**SOVVENZIONI COMUNALI PER LA COSTRUZIONE/RISANAMENTO CASE**

Per le nuove case sarà applicata la percentuale più bassa, 2%, a partire da una somma investita di Fr. 300'000.--, mentre per le case ristrutturate la somma minima è di Fr. 200'000.-- e la percentuale leggermente superiore, ossia 3.5 % o addirittura il 4 % se esse sono situate nella zona nucleo delle varie frazioni comunali.

La differenza è dovuta dal fatto che i terreni disponibili sono sempre meno, mentre ci sono ancora diversi edifici vecchi e non più abitati che potrebbero tornare ad essere decorosi e vissuti. Inoltre vivere nel nucleo comporta diversi svantaggi quali restrizioni e/o difficoltà maggiori sia nella costruzione che nell'abitarci (parcheggi inesistenti, mancanza di giardino privato, ecc ). E' quindi per sottolineare tale riconoscimento che la commissione vuole applicare una percentuale maggiore per le case nel nucleo.

Dopo aver sottoposto agli enti locali la bozza del regolamento per una correzione formale, al fine di sottoporre al Municipio la bozza nella miglior forma possibile, la commissione si è riunita per un'ultima correzione, visione, approvazione e firma il giorno corrente.

La giurista si è complimentata per l'ottimo lavoro svolto. Essa ci ha informati che le leggi in vigore non permettono la creazione di un fondo speciale a tale scopo, quindi il finanziamento deve avvenire con la gestione corrente (preventivo-consuntivo). Per maggiori informazioni a livello finanziario è tuttavia possibile contattare il Signor John Derighetti dell'ufficio gestione finanziaria della SEL.

La commissione consegna il suo rapporto e il regolamento al municipio con la preghiera di comunicare una sua presa di posizione già durante il CC del 17 dicembre 2018.

Cevio, 10 novembre 2018

Elena Janner:  
Presidente

Sonja Giussani-Gotti:  
Vice-presidente

Moira Medici:  
Segretaria

Dorian Mattei:  
Membro

Fabio Zanini:  
Membro

Marco Bonetti:  
Membro mozionante

27.04.2018



## **Regolamento concernente le sovvenzioni comunali per la costruzione o il rinnovamento di case primarie**

### Art. 1 Obiettivo

Il presente regolamento mira ad aumentare l'attrattiva del comune di Cevio per famiglie e giovani. Attraverso la sovvenzione comunale qui regolamentata, l'obiettivo è di incoraggiare, grazie agli aiuti finanziari comunali, la costruzione e la ristrutturazione di abitazioni primarie ad uso proprio sul territorio del comune di Cevio.

### Art. 2 Terminologia

- a) **Abitazioni primarie ad uso proprio** sono case o appartamenti abitate su tutta la durata dell'anno dal proprietario delle stesse e avente il domicilio nel comune.
- b) **Nuove abitazioni** sono case mono o plurifamiliari costruite di recente
- c) **Case ristrutturate** sono case o appartamenti già esistenti e da poco ristrutturate.

### Art. 3 Campo d'applicazione

Gli aiuti possono essere accordati solo per le abitazioni rispettanti le seguenti condizioni:

-Rispetto delle disposizioni edilizie in vigore al momento della domanda della sovvenzione

-Il progetto deve essere in possesso di una licenza edilizia cresciuta in giudicato

-Tutta o parte dell'abitazione sovvenzionata può esserlo nuovamente dopo un limite di 30 anni, riservati i casi di obbligo di restituzione vedi art 6

### Art. 4 Forma della richiesta, controllo e scadenze

Il formulario di richiesta completo di tutti i documenti deve essere consegnato alla cancelleria comunale entro sei mesi dall'ottenimento del certificato di abitabilità/collaudato. Le domande di sovvenzione pervenute allo scadere di questo termine non saranno più prese in considerazione.

Sono da presentare al Municipio tutti i documenti necessari per la verifica del rispetto delle condizioni per l'ottenimento del sussidio.

Se il termine di consegna e le condizioni sono rispettate, il Municipio stabilirà il montante del sussidio comunale che verrà versato dopo l'avvenuto collaudo da parte dell'Autorità competente.

#### Art. 5 Montante della sovvenzione

Il Comune accorda un sussidio in funzione dei costi totali di costruzione o ristrutturazione. I costi dell'acquisto del terreno non sono quindi parte della somma presa in considerazione.

Il montante della sovvenzione è calcolato come segue:

-Costruzione di nuove abitazioni: sussidio in ragione del 2 %, per un importo massimo di Fr. 10'000.- su un totale di spesa minima di Fr. 300'000.-. Lo stesso viene accordato su presentazione della liquidazione finale dei costi della costruzione

- Ristrutturazione di un edificio esistente, sussidio in ragione del 3.5 % con un montante massimo di Fr. 10'000.- su un totale di spesa minimo di Fr. 200'000.-

-Ristrutturazione di un edificio esistente all'interno della zona nucleo, sussidio in ragione del 4% con un montante massimo di Fr. 10'000.- su un totale di spesa minimo di Fr. 200'000.-

#### Art. 6 Condizioni

Il sussidio è accordato alle **persone fisiche domiciliate nel comune**, o alle persone non domiciliate che intendono procurarsi **un'abitazione primaria per uso proprio** mediante una nuova costruzione o la ristrutturazione di un edificio esistente, da eseguire in conformità alle leggi vigenti.

Alle persone non domiciliate tale sussidio verrà accordato solo dopo aver preso il domicilio nel comune.

Se il domicilio nel Comune di Cevio dura meno di 10 anni, l'importo ricevuto dovrà essere completamente restituito al Comune.

#### Art. 7 Finanziamento

Per il finanziamento delle sovvenzioni contemplate dal presente Regolamento è previsto uno stanziamento annuo di minimo Fr. 30'000.-.

#### Art. 8 Disposizioni finali

Le contestazioni inerenti l'applicazione del presente Regolamento possono essere fatte oggetto di reclamo al Municipio. Contro le decisioni del Municipio, è dato ricorso al Consiglio di Stato a norma della Legge organica comunale.

Il presente Regolamento entra in vigore una volta approvato dalle competenti Autorità comunali e cantonali.

**EVASIONE MOZIONE  
PREAVVISO MUNICIPALE  
del 26 novembre 2018**

risoluzione municipale no. 613 / 2018

**OGGETTO:**

**mozione 25 novembre 2017 del Consigliere comunale Marco Bonetti  
concernente la costituzione di un fondo speciale per favorire i domiciliati nella  
costruzione o riattazione di una casa primaria**

Egregio Signor Presidente,

Gentili Signore – Egregi Signori Consiglieri,

nella seduta 18 dicembre 2017 del Consiglio comunale, il Consigliere Marco Bonetti, del Gruppo Paese che sarà, ha presentato la mozione in oggetto.

Per l'esame e l'evasione della stessa è stata costituita una Commissione speciale così composta:

**Elena Janner e Dorian Mattei**, Gruppo Alleanza Moderata  
**Moira Medici e Fabio Zanini**, Gruppo Paese che sarà  
**Sonia Giussani-Gotti**, Gruppo Indipendenti per l'unità  
Membro di diritto il mozionante **Marco Bonetti**

La mozione è stata trattata a norma dell'art. 67 LOC e dell'art. 17 RaLOC.

Il Municipio ha preso atto in un primo tempo del rapporto presentato dalla Commissione speciale in data 3 maggio 2018 accompagnato anche da un modello di regolamento – di principio non richiesto in questa fase della procedura – che, come riferimento di base, permette di meglio valutare l'applicazione e l'impatto di questo progetto legislativo.

Il Municipio si è complimentato con la Commissione per il buon lavoro svolto, per quanto non manchino gli aspetti di dettaglio da approfondire e meglio precisare.

Il Municipio, con una riflessione generale a 360° in rapporto ad una problematica relativamente complessa, ha quindi approfondito con attenzione l'argomento e quanto proposto dalla Commissione e in data 8 ottobre 2018 ha rilasciato, in forma provvisoria (bozza), un primo preavviso municipale che è stato sottoposto alla Commissione per una valutazione e per una discussione d'entrata in materia.

In data 7 novembre 2018 ha quindi avuto luogo un incontro tra il Municipio e la Commissione, occasione di confronto sul tema della mozione e di analisi delle proposte in discussione.

Successivamente, in data 10 novembre 2018, la Commissione speciale ha presentato al Municipio il proprio rapporto finale e definitivo sulla mozione in oggetto (v. rapporto in allegato). Nonostante le criticità segnalate dal Municipio, questo secondo rapporto ricalca in gran parte quello precedente. Di sostanziale è stato modificato il contributo massimo concesso, da CHF. 15'000.- ridotto a CHF. 10'000.-, ed è stato meglio precisato che il contributo è destinato unicamente alle abitazioni primarie ad uso proprio.

Sul principio del sussidio comunale promosso dalla mozione Bonetti non vi è evidentemente nulla da obiettare in quanto si tratta certamente di una stimolante ed interessante iniziativa di promozione del nostro Comune.

Tuttavia, esaminando i dettagli e i vari risvolti di questa iniziativa, emergono non poche difficoltà per le quali occorre ben ponderare se si giustificano o meno – e in quale misura – simili aiuti finanziari.

Al di là degli obiettivi enunciati, il fatto che questi sussidi o incentivi possano attirare nuovi domiciliati non convince. Infatti l'aiuto finanziario accordato resta di modesta portata e non tale da determinare la scelta di costruire o di riattare nel nostro Comune. Crediamo che un incentivo corrispondente indicativamente, nella maggior parte dei casi, al 2-3% dell'investimento (tetto massimo proposto di CHF. 10'000.-) non sarà decisivo nella scelta di costruire o di riattare a Cevio.

Riteniamo che questa considerazione già valesse in relazione alla concessione dell'incentivo a suo tempo elargito dall'allora Comune di Bignasco (prassi portata da esempio nella mozione in esame). Molto probabilmente erano altri i motivi che hanno determinato lo sviluppo della zona residenziale di Bignasco.

Il sostegno finanziario si tradurrebbe quindi, in termini più corretti, in una sorta di gesto di ringraziamento o di benvenuto del Comune verso chi vuole investire e abitare nel nostro Comune, così come in effetti è giustamente indicato anche nel rapporto della Commissione speciale.

Nell'ambito della valutazione generale della proposta fatta, teniamo a far presente una possibile disparità di trattamento verso quegli investitori (persone fisiche o giuridiche) che pur non essendo domiciliati costruiscono nuove abitazioni (anche di reddito) e riattano vecchi edifici da mettere a disposizione della comunità. Crediamo che lo scopo della mozione dovrebbe considerare anche quest'aspetto a tutto vantaggio di un futuro saldo positivo del movimento della popolazione residente.

Dall'esame della statistica edilizia presso l'Ufficio tecnico comunale, risulta che l'applicazione pratica della proposta commissionale comporterebbe indicativamente una spesa media annua, a carico della gestione corrente, di CHF. 20'000.-. La cifra come tale potrebbe anche essere sopportabile ma, in questo momento, viste le incognite del Piano finanziario 2018-2022, potrebbe anche risultare un costo aggiuntivo insostenibile, o non necessario, tenuto conto che, se introdotto, andrebbe poi mantenuto nel tempo. L'andamento dell'attività edilizia, difficile da prevedere, potrebbe inoltre facilmente determinare che il fabbisogno in merito risulti ben maggiore.

In relazione al regolamento allegato alla mozione, può essere un buon punto di partenza e di discussione. Sarà compito del Municipio, in caso di accettazione della mozione, di affinarlo e di meglio precisare alcuni aspetti e parametri di concessione dell'incentivo, anche in un'ottica di proporzionalità e parità di trattamento.

A titolo complementare e per chiarezza, annotiamo alcuni aspetti da approfondire:  
- la gestione del limite dei 30 anni per un'eventuale nuova sovvenzione; - documentazione da presentare con la richiesta del sussidio; - modalità relative alla liquidazione finale dei costi di costruzione e documenti da presentare; - restituzione del sussidio se domicilio inferiore ai 10 anni.

---

### **Alternativa 1**

Detto questo, considerata la situazione in termini generali, il Municipio formula un'alternativa di semplice gestione, proprio basata sul modello dell'allora Comune di Bignasco, nel senso di adottare un regolamento che permetta di sovvenzionare con un sussidio di CHF 5'000.- ogni nuova abitazione primaria, di persona fisica, destinata ad uso proprio, senza fissare altre direttive vincolanti. Sarebbe questa una variante maggiormente sostenibile e gestibile agevolmente, che rientrerebbe in un'operazione simpatica e d'immagine del Comune di Cevio che, proprio in linea con il rapporto della Commissione speciale, sarebbe da intendere come una sorta di gesto di ringraziamento rivolto a chi investe nel nostro Comune e decide di abitarvi.

---

### Alternativa 2

In sintonia con la summenzionata alternativa, possiamo inoltre proporre una seconda che consiste nell'assegnare un sostegno grossomodo pari all'alternativa 1 sotto forma di un condono delle normali tasse d'uso (rifiuti, acqua potabile, canalizzazioni) per un periodo di 5 anni + condono delle tasse legate alla licenza edilizia (risulterebbe un condono complessivo di circa CHF 5'000.-).

Questo modello inciderebbe meno sull'annuale gestione corrente del Comune (aiuto dilazionato su più anni) e avrebbe aspetti interessanti per i proprietari (l'aiuto all'investimento, come detto, incide poco ma l'aiuto alle spese annuali dell'economia domestica potrebbe anche essere più utile ed apprezzato). Inoltre questo modello potrebbe anche essere applicato, con modalità da definire, per i nuovi domiciliati che abitano proprietà in affitto.

---

A lato di queste alternative, proponiamo un'ulteriore riflessione sul tema.

Siamo convinti che per rendere maggiormente attrattivo il nostro Comune sia più utile e razionale utilizzare le "scarse" risorse finanziarie a disposizione per favorire la realizzazione di strutture pubbliche e servizi di qualità a favore della comunità. La scelta del comune dove abitare può sicuramente dipendere da fattori finanziari (sussidi, incentivi, tasse, moltiplicatore d'imposta) ma la realtà, sempre più spesso, conferma che la scelta definitiva viene fatta analizzando aspetti di tipo logistico, strutturale e organizzativo (servizi offerti, qualità della vita, attività per il tempo libero, scuole, trasporti pubblici, eccetera). Aspetti che in questi anni sono stati una della priorità del Municipio.

Siamo coscienti che non sempre i risultati siano tangibili ma d'altra parte siamo pure convinti che l'attrattività dei servizi pubblici e privati di un piccolo comune come il nostro siano fondamentali per uno sviluppo futuro del medesimo.

Il Municipio, restando a disposizione per ogni altra precisazione, invita pertanto il Consiglio comunale a volere

### **risolvere:**

- 1) è respinta la mozione in oggetto così come elaborata dalla Commissione speciale con rapporto del 10 novembre 2018;**
- 2) è dato mandato al Municipio di presentare al Consiglio comunale un regolamento per trattare la mozione nel modo proposto dal Municipio con l'alternativa 1;**
- 3) è dato mandato al Municipio di presentare al Consiglio comunale un regolamento per trattare la mozione nel modo proposto dal Municipio con l'alternativa 2.**

Con stima e cordialità.

per il Municipio di Cevio:

il Sindaco  
Pierluigi Martini



il segretario  
Fausto Rotanzi

Allegato:

- citato rapporto 10.11.2018 della Commissione speciale