



Municipio
Via Municipio 13
CH-6850 Mendrisio

058 688 31 10
cancelleria@mendrisio.ch
mendrisio.ch
MD

Municipio, 6850 Mendrisio

Gentili Signore
Egregio Signore
Consiglieri comunali
Vera Bosshard
Evelyne Battaglia - Richi
Davide Rossi

17 maggio 2019

**Risposta
del Municipio di Mendrisio**

Interrogazione del 27 febbraio 2019

Titolo **Mendrisio e bolla immobiliare**

In risposta all'interrogazione citata a margine, lo scrivente Municipio si pregia osservare quanto segue:

1) Il Municipio ha una statistica sul mercato immobiliare a Mendrisio?

La statistica sul mercato immobiliare è elaborata dall'USTAT. Essa si fonda sul censimento delle abitazioni vuote, effettuato in applicazione del Regolamento concernente l'allestimento di un censimento delle abitazioni vuote (del 4 maggio 2010).

Ai sensi della rilevazione cantonale, per abitazioni vuote si intendono tutte le abitazioni abitabili (ammobiliate o meno) destinate alla locazione duratura o alla vendita, risultate vuote il giorno di riferimento (1° giugno). Sono pure considerate come abitazioni le case unifamiliari vuote destinate alla locazione o alla vendita. Vengono recensite anche le abitazioni vuote già affittate o vendute ad una data successiva. La statistica non recensisce invece le abitazioni che sono state riaffittate direttamente per il 1° giugno o che sono state vendute o affittate in una data successiva.

Le residenze secondarie e le abitazioni di vacanza sono considerate abitazioni vuote soltanto se sono abitabili tutto l'anno e sono destinate a una locazione duratura (almeno tre mesi) o alla vendita. Il numero totale di abitazioni, che funge da base per il calcolo del tasso di abitazioni vuote, è tratto dalla statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA) del 2017, a sua volta basata sui registri.

I dati della relativa statistica sono consultabili sul sito dell'USTAT:
https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/allegati/tabella/T_090203_020.xls.

I dati relativi alla Città di Mendrisio per gli ultimi 5 anni sono i seguenti:

	% abitazioni vuote USTAT	Nr. abitazioni vuote USTAT
2014	1.41	113
2015	1.33	110
2016	1.75	146
2017	2.98	255
2018	3.17	273

2) Quanti sono gli appartamenti "non affittati" a Mendrisio e quanti appartamenti risultano autorizzati da licenze edilizie e che non sono ancora edificati?

Come evidenziato nella tabella precedente, la statistica USTAT mostra come a giugno 2018 risultavano 273 appartamenti (o abitazioni) non affittati sul mercato immobiliare di Mendrisio.

Per quanto concerne le licenze edilizie (fonte Ufficio tecnico comunale) risulta che vi sono 20 edifici plurifamiliari autorizzati per un complessivo di 537 appartamenti che saranno presumibilmente sul mercato immobiliare nei prossimi anni. I dettagli di tali licenze sono:

- licenze edilizie anni 2016, 2017, 2018 i cui cantieri non sono ancora iniziati riguardano 5 fondi per 196 appartamenti in totale;
- i cantieri in corso nel 2018 riguardano invece 15 fondi per 341 appartamenti complessivi.

3) Nell'intervista viene citato l'investimento in termini di qualità di vita, ma non si prende mai in considerazione il lato economico-finanziario nella scelta del Comune dove abitare. È da alcuni giorni che è trapelata la notizia che il comune di Castel San Pietro probabilmente abbasserà il moltiplicatore d'imposta comunale al 55-60%, questo potrà portare a delle "fughe" di persone giuridiche e fisiche da Mendrisio?

Da un recente sondaggio demoscopico commissionato dal Cantone, il moltiplicatore d'imposta comunale non risulta come uno degli elementi fondamentali per la scelta dove risiedere come cittadino. I primi tre criteri di scelta sono infatti il costo dell'abitazione, la tranquillità, nonché la qualità del paesaggio e dell'aria. Il criterio della pressione fiscale si attesta al sesto posto su un totale di 13 criteri di scelta. Pertanto il sondaggio conferma come i concetti di qualità di vita, come pure il costo dell'abitazione, giochi un ruolo essenziale nella scelta del luogo dove vivere.

Inoltre, dai dati del nostro controllo abitanti non risultano delle partenze di cittadini significative verso Comuni vicini con una pressione fiscale inferiore rispetto alla Città.

Naturalmente il tema del moltiplicatore d'imposta gioca un ruolo diverso per la determinazione del domicilio fiscale delle persone giuridiche. Per questo motivo l'Esecutivo continua a credere che la determinazione di un moltiplicatore d'imposta comunale concorrenziale rappresenti una condizione importante per l'economia della nostra Città. D'altronde questo principio è pure presente nella strategia Mendrisio 2030.

4) Il Sindaco, con le sue dichiarazioni secondo cui non ci sarebbe il rischio di bolla immobiliare, intende attrarre delle promozioni immobiliari a Mendrisio? Se sì, di che genere e in quali comparti?

Le affermazioni del Sindaco sul tema rischio di bolla immobiliare sono fondate sui dati pubblicati da USTAT e dalle licenze edilizie in fase di realizzazione e già approvate dal Municipio. Inoltre, diversi istituti di ricerca nel settore bancario non evidenziano ancora dei rischi di una bolla immobiliare per la nostra Città. L'espansione del mercato immobiliare non è infatti una peculiarità del nostro Comune, ma un fenomeno a livello nazionale e cantonale.

Non era quindi intenzione del Sindaco promuovere nuove azioni immobiliari sul mercato immobiliare della Città, visto il rilevante numero di appartamenti in fase di realizzazione o già al beneficio di una licenza edilizia, nonché dell'aumento significativo dello sfritto di questi ultimi due anni. Il Municipio conferma infine la sua attenzione nel monitorare attentamente l'evoluzione dello sfritto presente sul settore immobiliare della nostra Città.

Sperando di avere evaso esaurientemente la vostra richiesta, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. Rer. Pol.
Segretario

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 5 ore lavorative.

Copia
Dicastero Amministrazione