

Gran Consiglio
6501 Bellinzona

INIZIATIVA PARLAMENTARE GENERICA (art. 101 e art. 102 LGC)

Garanzia cantonale per crediti di adattamento abitativo

Presentata da: Giovanni Albertini per Avanti con Ticino & Lavoro

Cofirmatari: Mirante - Roncelli

Data: 14 settembre 2026

Numero: IG819

Testo:

Molte persone anziane in Ticino vivono in una casa di proprietà, spesso acquistata o costruita nel corso di una vita di lavoro. Questo patrimonio, tuttavia, non sempre corrisponde a una reale disponibilità economica. Al momento della pensione il reddito diminuisce, mentre l'abitazione può richiedere interventi importanti per restare sicura e accessibile: un montascale, un bagno adattato, un accesso esterno senza barriere, l'allargamento di porte, sistemi di sicurezza o altri lavori strutturali.

In questi casi può crearsi una situazione paradossale: la persona anziana possiede un immobile, ma non dispone della liquidità necessaria per adattarlo; al tempo stesso, proprio a causa del reddito pensionistico ridotto, può incontrare difficoltà a ottenere un credito bancario. Il risultato è che lavori utili e preventivi vengono rinviati fino a quando il problema diventa più grave: una caduta, un ricovero, la perdita di autonomia o il trasferimento anticipato in una struttura sociosanitaria.

La presente iniziativa propone quindi di istituire una garanzia cantonale per crediti destinati ad adattamenti abitativi. Il Cantone non sostituirebbe la banca e non finanzierebbe direttamente l'intero intervento. Interverrebbe invece come garante parziale e sussidiario, rendendo possibile l'accesso al credito per persone anziane proprietarie della propria abitazione principale, con patrimonio immobiliare poco liquido e reddito pensionistico insufficiente.

La misura deve essere costruita con prudenza per evitare effetti regressivi. Non deve diventare un aiuto pubblico a favore di proprietari molto patrimonializzati, né uno strumento per finanziare ristrutturazioni ordinarie o migliorie estetiche. La garanzia deve essere limitata a interventi tecnicamente riconosciuti, necessari per la sicurezza, l'accessibilità e il mantenimento a domicilio. Dovrà inoltre essere subordinata a criteri reddituali e patrimoniali, con particolare attenzione alla sostanza liquida disponibile.

Dal profilo finanziario, lo strumento può essere controllato fissando un volume massimo di garanzie. A titolo indicativo, un volume di garanzie pari a CHF 10 milioni permetterebbe di sostenere circa 125-200 interventi, ipotizzando crediti garantiti tra CHF 50'000 e CHF 80'000 per abitazione. Il costo effettivo per il Cantone si manifesterebbe solo in caso di escussione della garanzia e potrebbe essere ulteriormente ridotto prevedendo che la banca mantenga una quota di rischio, che il credito sia garantito sull'immobile e che il recupero avvenga, se necessario, al momento della vendita o della successione.

INIZIATIVA PARLAMENTARE GENERICA (art. 101 e art. 102 LGC)

L'obiettivo è semplice: permettere alle persone anziane di utilizzare in modo ordinato e protetto una parte del valore della propria casa per continuare a viverci in sicurezza. È una misura di prevenzione, non di assistenza generalizzata. Aiuta a evitare che un problema di liquidità si trasformi in un problema sanitario, familiare e sociale.

Con la presente iniziativa generica si chiede al Consiglio di Stato di elaborare una base legale che permetta di istituire una garanzia cantonale per crediti destinati ad adattamenti importanti dell'abitazione principale di persone anziane, prevedendo in particolare:

1. una garanzia cantonale limitata e sussidiaria a favore di istituti di credito per finanziamenti destinati ad adattamenti abitativi necessari al mantenimento a domicilio;
2. la limitazione della misura all'abitazione primaria di persone anziane domiciliate nel Cantone;
3. criteri economici chiari, fondati in particolare su reddito, sostanza liquida disponibile, valore dell'abitazione, onere ipotecario esistente e sostenibilità del credito;
4. l'esclusione di interventi ordinari di manutenzione, migliorie estetiche o lavori non direttamente collegati alla sicurezza, all'accessibilità o al mantenimento a domicilio;
5. il coordinamento con i contributi pubblici già esistenti, in particolare per evitare doppioni con gli strumenti destinati alle persone anziane o invalide in situazione di bisogno;
6. la definizione di un importo massimo garantibile per abitazione, indicativamente nell'ordine di CHF 50'000–80'000;
7. la previsione di un volume massimo complessivo di garanzie autorizzato dal Gran Consiglio, distinguendo chiaramente tra volume garantito e costo effettivo per il Cantone in caso di escussione;
8. la partecipazione al rischio da parte degli istituti di credito, affinché la garanzia cantonale non sostituisca completamente la responsabilità bancaria;
9. meccanismi di recupero degli importi eventualmente versati dal Cantone, anche in caso di vendita dell'immobile o successione;
10. una valutazione periodica dell'efficacia della misura, indicando numero di garanzie concesse, importi garantiti, tipologia degli interventi finanziati, eventuali escussioni e impatto sul mantenimento a domicilio.