

L'immobiliare in Ticino: regole, opportunità e... rinnovamento



IN TICINO IL SETTORE IMMOBILIARE FA SEMPRE TENDENZA E TICINO WELCOME HA SCELTO DI DEDICARE LA PRIMA TAVOLA ROTONDA DELL'ANNO – LA SECONDA DELLA NUOVA SERIE DOPO QUELLA SULLA SCUOLA DELLO SCORSO NOVEMBRE – A QUESTO TEMA DI GRANDE ATTUALITÀ.



DI **ENRICO CARPANI**

L'edilizia è uno dei più potenti motori dell'economia della nostra regione e la spiccata propensione del Ticino alla costruzione non avrebbe potuto non riflettersi nello sviluppo di un'attività immobiliare estremamente dinamica e variegata, con attori dalle caratteristiche e dalle potenzialità molto diverse ma con visioni e obiettivi convergenti che di fatto determinano l'occupazione di ogni segmento del mercato. Lo si voglia o no, dalle nostre parti il mattone continua a piacere e dagli anni cin-

quanta non ha mai cessato di essere oggetto di desiderio un po' per tutti: chi progetta, chi finanzia, chi costruisce, chi vende, chi compra e chi affitta. Come in tutte le relazioni ci sono stati momenti felici, addirittura euforici, e altri di difficoltà, se non di vera crisi. Mai, però, si è rinunciato ad andare avanti, trovando sempre il modo per superare le avversità e rinsaldare il rapporto, con gli inevitabili adeguamenti imposti dalle circostanze.

In Ticino, insomma, l'immobiliare fa sempre tendenza e Ticino Welcome ha perciò scelto di dedicare la prima Tavola rotonda dell'anno – la seconda della nuova serie dopo quella sulla scuola dello scorso novembre – a questo tema: le oltre 120 persone che hanno affollato lo spazio Metamorphosis testimoniano l'interesse per l'argomento di un'ampia fascia di pubblico, che non ha mancato di rispondere attivamente agli stimoli emersi dai contributi di qualità degli ospiti chiamati ad animare il dibattito. Una serata che si proponeva però di non essere una semplice promozione delle attività immobiliari presenti nella nostra realtà non poteva prescindere da un'ampia premessa per contestualizzare le condizioni e i fattori che hanno accompagnato la crescita di un settore diventato assolutamente fondamentale per il paese: le prospettive di **Martino Colombo**, Direttore della Divisione della mobi-



Sabina Gatto



Philipp Peter



Stefano Artioli



Alberto Donada



Martino Colombo



Mino Caggiula

lità e dello sviluppo territoriale del Cantone Ticino, di **Alberto Donada**, Responsabile della Divisione Crediti di BPS Suisse e di **Mino Caggiula**, titolare dell'omonimo studio di architettura, si sono rivelate in questo senso il prezioso strumento per garantire un approccio più ampio e trasversale prima di affrontare il confronto vero e proprio con gli altri protagonisti attivi sul mercato: **Stefano Artioli**, imprenditore e fondatore gruppo Artisa, **Sabina Gatto**, CEO SIT Group e **Philipp Peter**, titolare Wetag Consulting.

L'entrata in materia con le pacate ma precise riflessioni di **Martino Colombo**, che ha sinteticamente ricostruito il percorso del fenomeno immobiliare sottolineando l'importantissimo ruolo dell'ente pubblico – tuttora il maggior promotore edilizio del cantone, con circa la metà dei tre miliardi di franchi di costi di

costruzione registrati in Ticino nel 2024 che riguardano proprio l'edilizia pubblica – e ribadendo inoltre la necessità di disporre di un quadro normativo al passo con i tempi ma

sempre in grado di offrire le indispensabili garanzie di rispetto delle leggi a tutela del territorio e dei cittadini ha di fatto delimitato il campo d'azione di tutti. Parole impor-





tanti, quelle dell'alto funzionario del governo, che dal suo osservatorio istituzionale ha di fatto anticipato alcuni degli argomenti che sono poi emersi spesso nel corso del dibattito, in particolare in contrapposizione con le considerazioni espresse con forte convinzione da **Stefano Artioli**: la complessità e le lungaggini delle pratiche amministrative e la costante minaccia dei ricorsi contro i progetti di costruzione.

Nella sintesi dell'analisi generale di **Alberto Donada**, è emerso il parallelismo tra l'estrema vitalità del settore immobiliare e lo sviluppo altrettanto significativo delle specifiche competenze della piazza finanziaria. La lettura del rappresentante del mondo bancario è stata nel complesso positiva per quanto riguarda l'indiscutibile attrattività e la tenuta del nostro mercato nonostante alcune differenze piuttosto marcate che si stanno delineando tra le realtà urbane e quelle periferiche e le consuete incognite legate alle fluttuazioni dei tassi ipotecari.

Mino Caggiula, in collegamento da New York, ha posto l'accento sul tema della qualità dell'architettura, soprattutto residenziale, trasmettendo al pubblico un messaggio ricco di valori umanistici: costruire per crea-

re migliori condizioni di vita, favorendo il benessere di ognuno, tenendo anche in considerazione l'impatto economico dei progetti e tentando di ottimizzare l'uso delle nuove tecnologie. Questa per l'architetto che si è innamorato del suo lavoro muovendo i primi passi nel mondo dell'edilizia da semplice muratore dovrà essere la sfida da vincere nel prossimo futuro, provando a scardinare anche un certo immobilismo nella nostra mentalità molto conservatrice che troppo spesso sfocia in sterili scaramucce giuridiche.

Queste parole si sono rivelate la naturale introduzione alle riflessioni dell'imprenditore e degli immobilisti, che seppure in un'ottica molto più orientata agli aspetti commerciali ne hanno ripreso parecchi contenuti: **Stefano Artioli**, con il suo risaputo fervore, ha infatti evidenziato il problema della "ricorsite" tipicamente ticinese, invocando normative in merito molto più rigorose e pragmatiche a immagine di

quanto succede altrove, in Svizzera e a all'estero. Un'altra criticità del nostro mercato individuata dal vulcanico ma carismatico promotore è il preoccupante invecchiamento del parco immobiliare ticinese, che è all'origine del livello di alloggi sfitti più alto rispetto alla media nazionale. «La nostra regione» ha concluso strappando un applauso alla sala «è la più bella e potrebbe essere anche la più ricca del paese!».

Sulla stessa lunghezza d'onda per quanto riguarda la necessità di essere in grado di soddisfare le richieste di una clientela sempre più esigente **Sabina Gatto** e **Philipp Peter** che nei loro apprezzati interventi si sono soffermati sulla difficoltà di reperire oggetti realmente interessanti – in particolare nella fascia degli immobili di alta gamma – indispensabili per attrarre persone di reddito elevato che possano garantire al Ticino indotti importanti.

Le numerose domande poste dal pubblico a conclusione di quasi due ore di discussione hanno confermato l'orientamento generale emerso nel corso della serata: in tutti è radicata la consapevolezza che il nostro settore immobiliare abbia tuttora il potenziale per confermarsi tra le maggiori forze trainanti dell'economia del Ticino, a condizione di essere capace di rinnovarsi costantemente. Nel mattone e nelle regole. 

