

Sì a più abitazioni a prezzi accessibili.

Ora diamoci da fare!

www.abitazioni-accessibili.ch

FAQ

Qual è l'obiettivo dell'iniziativa?

L'iniziativa obbliga la Confederazione a garantire la costruzione di più abitazioni a prezzi accessibili. A tale scopo, deve essere aumentata la percentuale di alloggi di utilità pubblica. In questo modo, lo spazio abitativo viene efficacemente e permanentemente sottratto alle speculazioni e si creano abitazioni che sono in media nettamente più economiche rispetto alle abitazioni in locazione convenzionali.

Le pigioni degli alloggi convenzionali sono davvero superiori a quelle per le abitazioni di utilità pubblica?

Sì. Secondo uno [studio](#) pubblicato dall'Ufficio federale delle abitazioni nel 2017, le pigioni dei trilocali convenzionali sono mediamente più cari del 16,5% rispetto ai corrispondenti appartamenti in locazione di proprietà delle cooperative. Quindi, in media, l'inquilino di un'abitazione sul mercato libero paga annualmente quasi due mensilità in più di quello di una cooperativa. Se si esaminano solo le città nucleo (cioè i grandi centri urbani), la differenza è addirittura del 26%, ossia più di tre mesi di pigione pagati di troppo in un alloggio convenzionale. Soldi che finiscono agli speculatori.

Pigioni attualmente in calo?

No. Contrariamente a quanto molti sostengono, in Svizzera non c'è alcun calo delle pigioni. [I dati aggiornati dell'Ufficio federale di statistica](#) mostrano che negli ultimi anni i prezzi delle pigioni in Svizzera non hanno fatto che aumentare. Dal 2005 l'indice del costo delle abitazioni è aumentato di oltre il 17%, mentre il rincaro generale nello stesso periodo è inferiore al 5%. L'aumento delle pigioni ha un impatto particolarmente negativo sul bilancio mensile visto che i costi dell'alloggio sono di gran lunga la voce di spesa più importante di un'economia domestica. [Non vi è quindi nessun segnale distensivo nel mercato dell'alloggio.](#)

Chi è responsabile delle pigioni eccessivamente alte?

La colpa dei prezzi troppo elevati degli alloggi è degli speculatori immobiliari, assetati di redditi sempre più elevati, che non mostrano alcun rispetto nei confronti di chi vi abita. Interi stabili vengono svuotati mediante disdette a inquilini di lunga data, per poter procedere a ristrutturazioni di lusso che fanno lievitare notevolmente i prezzi. Molti inquilini non possono permettersi di pagare simili importi e sono costretti ad abbandonare il loro quartiere o addirittura la loro città.

Perché le pigioni non sono diminuite nonostante l'abbassamento dei tassi ipotecari?

Quando il tasso ipotecario di riferimento diminuisce, gli inquilini possono chiedere al locatore una riduzione della pigione, che il locatore è tenuto a concedere se dall'ultimo adeguamento il tasso è diminuito. I tassi sono in calo dal 2008. Tuttavia, in realtà dall'inizio degli anni '90 le pigioni non hanno fatto che aumentare. Secondo uno studio pubblicato dalla Banca Raiffeisen, oggi sono superiori del 40% rispetto a quanto dovrebbero ammontare se il diritto di locazione fosse stato applicato correttamente.

Se i locatori avessero ribaltato sugli inquilini tutte le riduzioni dei tassi d'interesse dal 2008, un'economia domestica media pagherebbe per l'alloggio circa 3000 franchi in meno all'anno. Dal 2008 si tratta di un importo complessivo pari a 7 miliardi di franchi incassato in eccesso dai proprietari immobiliari e che manca invece agli inquilini. Un gigantesco trasferimento finanziario.

Non ci sono già molte abitazioni vuote in Svizzera?

Effettivamente oggi, in alcune aree ci sono alloggi nuovi vuoti. Molti di essi sono stati edificati come puro investimento di capitale piuttosto che per le esigenze della popolazione. Spesso sono troppo costosi e non si trovano dove la gente desidera vivere. Nonostante la presenza di sfiti in alcune regioni, le pigioni non sono in calo. Al contrario: secondo l'Ufficio federale di statistica continuano ad aumentare e la pressione nei centri urbani rimane molto elevata.

Come si otterranno più abitazioni a prezzi accessibili con l'iniziativa?

Già oggi la Confederazione può promuovere l'edificazione di abitazioni di utilità pubblica mediante prestiti a tasso agevolato o fidejussioni alle cooperative d'abitazione, favorendo così la costruzione di alloggi a prezzi accessibili. Purtroppo però questo

non basta per aumentare la percentuale di tali alloggi, che a livello svizzero rappresentano appena il 5%. La Confederazione deve condurre una politica più attiva a favore delle abitazioni a prezzi accessibili. Concretamente, l'iniziativa propone che:

- La Confederazione e i cantoni collaborino affinché a livello nazionale almeno il 10% delle abitazioni di nuova edificazione siano di utilità pubblica.
- I comuni e i cantoni abbiano un diritto di prelazione sui terreni idonei, da mettere a disposizione per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica.
- La Confederazione e le aziende a essa vicine, quali per esempio le FFS, offrano i propri terreni in vendita prima di tutto a comuni e cantoni.
- Le sovvenzioni degli enti pubblici, ad esempio per risanamenti energetici, siano erogate solo se gli interventi sovvenzionati non comportano la perdita d'abitazioni a pigione moderata.
- La Confederazione e i cantoni possano promuovere l'edilizia abitativa di utilità pubblica mediante misure di pianificazione del territorio.

Cosa significa «edilizia abitativa d'utilità pubblica»?

Si tratta dell'attività di cooperative d'abitazione, ma anche di quella promossa dai comuni, dalle fondazioni e perfino dalle società anonime d'utilità pubblica. Questi enti di utilità pubblica danno in locazione le abitazioni al prezzo di costo, senza conseguire reddito (la cosiddetta pigione commisurata ai costi). In tal modo gli alloggi sono definitivamente sottratti alla speculazione. Le abitazioni di utilità pubblica sono mediamente molto più economiche di quelle a pigione convenzionale. Inoltre, gli inquilini delle cooperative hanno spesso diritti di partecipazione alla progettazione e alla gestione e sono protetti da disdette per motivi economici, con una garanzia di conservare l'alloggio ben superiore rispetto alle locazioni convenzionali.

Cosa significa «pigione commisurata ai costi»?

Significa che il canone di locazione copre solo i costi effettivi del proprietario, compresi accantonamenti e ammortamenti. Gli immobili con pigione commisurata ai costi non sono sottoposti alla speculazione e, nel tempo, diventano sempre più convenienti rispetto alle abitazioni degli altri investitori. Le pigioni più basse delle abitazioni di una cooperativa non hanno nulla a che vedere con i sussidi ma sono dovute al fatto che nessuno consegue redditi dalla locazione.

Perché è necessaria un'iniziativa sull'alloggio a livello federale?

In Svizzera le pigioni sono in crescita da anni, soprattutto nelle città e negli agglomerati urbani. Per la maggior parte di coloro che cercano un alloggio è tuttora molto difficile trovare un appartamento a un prezzo accessibile. Per raggiungere una buona dotazione di alloggi sono necessarie più abitazioni di utilità pubblica sottratte alle leggi di mercato. Lo stesso Consiglio federale ha riconosciuto a più riprese la necessità di provvedimenti appropriati, ma non si agisce. L'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili» obbliga la Confederazione a impegnarsi attivamente nella politica dell'alloggio, attuando finalmente il proprio mandato costituzionale. L'articolo 108 della Costituzione federale la obbliga a promuovere la disponibilità di abitazioni a prezzi accessibili. L'articolo 41 prevede inoltre che la Confederazione e i cantoni si adoperino affinché «ognuno possa trovare, per sé stesso e per la sua famiglia, un'abitazione adeguata e a condizioni sopportabili».

La politica dell'alloggio non è di competenza dei comuni?

Certo, ma non per questo la Confederazione è sollevata dalla sua responsabilità. Le misure importanti devono essere fissate a livello federale. La pigione è la voce di spesa più importante per un'economia domestica e la disponibilità di abitazioni a prezzi accessibili è una questione che Confederazione e cantoni devono affrontare in tutta la Svizzera. Attualmente, solo nove cantoni sono attivi nella politica dell'alloggio con programmi di promozione propri. Non è abbastanza. Inoltre, molti cantoni e comuni si impegnano nella promozione dell'alloggio solo se anche la Confederazione lo fa.

L'iniziativa esige che almeno il 10% delle abitazioni di nuova edificazione siano di utilità pubblica. È un obiettivo realistico?

[Nel 2017 in tutta la Svizzera sono state costruite 50'000 nuove abitazioni.](#) Secondo l'iniziativa Confederazione e cantoni dovrebbero adoperarsi affinché a livello svizzero almeno 5000 di esse siano di utilità pubblica. L'iniziativa fornisce ai cantoni e ai comuni gli strumenti utili per promuovere l'edilizia abitativa di utilità pubblica, per esempio il diritto di prelazione su fondi idonei. Inoltre, i fondi non più utilizzati e appartenenti alla Confederazione o ad aziende a essa vicine (FFS, posta, ...) saranno offerti in vendita prima di tutto ai cantoni e ai comuni. Gli enti di utilità pubblica fanno fatica a trovare i terreni idonei all'edificazione: e qui interviene l'iniziativa. Essi sono dal canto loro disposti a costruire di più e in grado di farlo.

Come si giunge al 10%?

L'iniziativa chiede che il 10% delle abitazioni di nuova edificazione sia di proprietà di enti di utilità pubblica. Questo a livello svizzero e non in ogni singolo comune. La Confederazione deve collaborare con i cantoni e considerare le peculiarità regionali per definire le misure adatte. Nel 2013 è stato avviato il “dialogo di politica dell'alloggio” che costituisce un primo passo per questa collaborazione con i cantoni e le città. Sarebbe ipotizzabile preparare un pacchetto di misure ed esaminare periodicamente se lo scopo è stato raggiunto, per esempio:

- Misure pianificatorie
- Ampliamento di strumenti già esistenti quali i prestiti (fondo di rotazione) e le fideiussioni
- Diritto di prelazione a favore dei comuni
- Accesso per gli enti di utilità pubblica ai fondi appartenenti all'ente pubblico

È necessario un diritto di prelazione?

La mancanza di terreni edificabili è il più grande ostacolo a una maggiore edificazione da parte delle cooperative d'abitazione. Con il diritto di prelazione, comuni e cantoni disporranno di uno strumento per rimediare. Se qualcuno vuol vendere un terreno, l'ente pubblico può acquistarlo allo stesso prezzo al quale lo avrebbe acquistato un terzo. Il venditore non subisce perdite. L'iniziativa consente a cantoni e comuni di introdurre il diritto di prelazione e, secondo la nostra tradizione federalista, li lascia liberi di decidere autonomamente se intendono o meno farlo.

E i terreni delle FFS?

Secondo l'iniziativa, la Confederazione e le aziende a essa vicine concedono, in caso di vendita di fondi di loro proprietà, un diritto di prelazione a cantoni e comuni. Oggi-giorno i terreni non più utilizzati sono spesso venduti a investitori che costruiscono immobili residenziali e commerciali di alto standing. Cent'anni fa le FFS hanno ricevuto i loro terreni per edificare infrastrutture pubbliche, e questo deve essere considerato al momento della vendita, perché l'obiettivo di massimizzare il profitto non era quello originario. Le comunità locali dovrebbero poter acquistare i terreni per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica e decidere del tipo di sviluppo dell'intera area, spesso situata in centro città.

Perché il fondo di rotazione non è sufficiente per creare un maggior numero di abitazioni di utilità pubblica?

Il fondo consente di concedere prestiti a interessi agevolati agli enti che si occupano di edilizia di utilità pubblica. Tuttavia gli aiuti finanziari non sono sufficienti per le cooperative d'abitazione, perché, malgrado la pluridecennale esistenza del fondo, le abitazioni di utilità pubblica a livello svizzero sono in diminuzione. Per aumentare il loro numero e raggiungere la quota del 10% sul totale delle nuove edificazioni è indispensabile dotare il fondo di rotazione di un ulteriore credito quadro e fornire alle autorità altri strumenti, come per esempio il diritto di prelazione.

Se l'iniziativa venisse accettata, questo metterebbe in pericolo il fondo di rotazione?

Nella primavera del 2019 il parlamento svizzero ha accettato una nuova dotazione del fondo di rotazione. Il credito sarà concesso solo se l'iniziativa popolare "Più abitazioni a prezzi accessibili" verrà respinta. Tuttavia l'iniziativa non mette in pericolo il fondo di rotazione: se venisse accettata creerebbe le basi per una promozione più efficace dell'edilizia di utilità pubblica. In quest'ambito il sostegno finanziario non può mancare, anzi. Il fondo di rotazione beneficerà presumibilmente di una maggior dotazione che se l'iniziativa non venisse accettata.

L'attuazione dell'iniziativa comporterà costi ingenti?

No. Per l'acquisto dei terreni cantoni e comuni hanno bisogno di denaro. Se successivamente i fondi sono concessi in diritto di superficie a enti di utilità pubblica, l'ente pubblico incasserà annualmente i relativi canoni. Gli aiuti finanziari dell'ente pubblico sotto forma di prestiti agevolati o fideiussioni costano all'ente pubblico poco o niente. Per quel che concerne la Confederazione, negli ultimi 15 anni tutti i prestiti sono stati rimborsati e non è stata pagata fideiussione alcuna.

Quali sono i vantaggi della costruzione di abitazioni di utilità pubblica per la società?

Gli investimenti nelle abitazioni di utilità pubblica giovano a tutti perché sgravano i servizi sociali dei cantoni e dei comuni, grazie sia alle pigioni più basse degli enti di pubblica utilità sia a un'intensa attività di volontariato e ai servizi informali offerti all'interno delle cooperative. In ultima analisi ne approfittano quindi anche i contribuenti. Spesso poi le cooperative dispongono di infrastrutture utilizzate dall'intero quartiere: locali comuni, asili nido e dell'infanzia, mense o caffetterie e altro.

È vero che chi alloggia nelle cooperative di abitazione ha bisogno di una minor superficie abitativa?

Sì. Chi vive in abitazioni di utilità pubblica consuma molto meno spazio abitativo rispetto alla media svizzera (35 m² invece di 45 m²) e contrasta l'espansione urbana disordinata. L'edilizia di utilità pubblica contribuisce a un utilizzo parsimonioso del territorio e alla riduzione dei costi delle infrastrutture pubbliche.

Anche le regioni rurali beneficeranno dell'iniziativa?

Sì. Nelle regioni rurali sono nate negli ultimi anni nuove cooperative, per la maggior parte nell'ambito dell'abitare nella terza età. Inoltre, come i grossi centri urbani, molte regioni turistiche periferiche sono oggi alle prese con il problema dell'aumento smisurato delle pigioni. Più cooperative contribuirebbero anche in quelle località a contenere i costi delle pigioni.

Molte casse pensioni oggi investono nel settore immobiliare. Non è una politica che va a vantaggio di noi tutti?

Purtroppo non sempre. Spesso casse pensioni e altri investitori istituzionali hanno un solo interesse, quello di aumentare i profitti, ciò che è problematico se avviene a scapito degli inquilini. La Costituzione federale pone i due obiettivi, quello degli alloggi a prezzi accessibili e quello della sicurezza delle rendite nella terza età, sullo stesso piano. Essi vanno pertanto fra loro armonizzati. Le casse pensioni hanno una grande responsabilità: non devono svuotare gli immobili abitati dalle persone anziane per procedere a ristrutturazioni di lusso. Proprio perché una pigione moderata è importante soprattutto per le persone pensionate.

In che misura l'edilizia di utilità pubblica contribuisce alla sicurezza nella terza età?

Secondo la Costituzione, oltre ad adoperarsi a favore di abitazioni adeguate e a condizioni sopportabili per tutte le fasce d'età la Confederazione deve garantire una vecchiaia sicura. L'edilizia di utilità pubblica persegue entrambi gli obiettivi. Visto che il costo dell'alloggio è quello che incide maggiormente sul bilancio domestico, un prezzo accessibile è la miglior previdenza per la vecchiaia. Le cooperative d'abitazione sono inoltre una buona soluzione per la terza età perché dispongono di strutture comunitarie e offrono soluzioni abitative innovative.

Quante abitazioni di utilità pubblica ci sono in Svizzera?

In Svizzera ci sono circa duemila enti di utilità pubblica che, insieme, possiedono oltre 185'000 abitazioni. Se si aggiungono quelle della medesima categoria appartenenti ai comuni, si raggiunge un totale di circa 220'000. Solo il 5% del parco immobiliare su scala svizzera. Tuttavia gli enti di utilità pubblica adempiono una funzione fondamentale, ossia quella di sottrarre l'alloggio alla speculazione e garantire a lungo termine la presenza di abitazioni a un prezzo accessibile, calcolato in base ai costi.

L'iniziativa ostacola i risanamenti energetici?

No, vuole solo che le sovvenzioni siano utilizzate in maniera più mirata affinché con i risanamenti non si perdano abitazioni a prezzi accessibili. Già oggi, Confederazione, cantoni e numerosi comuni promuovono con sovvenzioni i risanamenti energetici e l'impiego di energie rinnovabili. Queste sono importanti per garantire che poi gli aumenti delle pigioni siano contenuti. Purtroppo, oggi i proprietari ricevono le sovvenzioni anche se per procedere al risanamento danno disdetta a tutti gli inquilini o se effettuano ristrutturazioni di lusso. L'iniziativa intende modificare la situazione: in questi casi non devono essere riconosciute sovvenzioni, perché i risanamenti servono solo ad aumentare il reddito del locatore e non raggiungono lo scopo per cui sono concepite.

V 20.12.2019