



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,  
della formazione e della ricerca DEFR

**Ufficio federale delle abitazioni UFAB**  
Diritto

30 agosto 2017

---

# **Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione**

---

## Indice

<b>1</b>	<b>Situazione iniziale</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Procedura di consultazione</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Sintesi dei risultati</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>I singoli pareri</b> .....	<b>5</b>
4.1	Cantoni .....	5
4.1.1	Conferenza dei direttori cantonali dell'economia pubblica (CDEP) .....	5
4.1.2	Argovia .....	5
4.1.3	Appenzello Esterno .....	6
4.1.4	Appenzello Interno.....	6
4.1.5	Basilea Campagna .....	6
4.1.6	Basilea Città .....	6
4.1.7	Berna .....	6
4.1.8	Friburgo .....	6
4.1.9	Ginevra .....	6
4.1.10	Glarona .....	6
4.1.11	Grigioni .....	6
4.1.12	Giura .....	7
4.1.13	Lucerna.....	7
4.1.14	Neuchâtel .....	7
4.1.15	Nidvaldo.....	7
4.1.16	Obvaldo .....	7
4.1.17	San Gallo.....	7
4.1.18	Sciaffusa.....	7
4.1.19	Svitto.....	7
4.1.20	Soletta.....	7
4.1.21	Ticino .....	8
4.1.22	Turgovia.....	8
4.1.23	Uri .....	8
4.1.24	Vaud .....	8
4.1.25	Vallese .....	8
4.1.26	Zugo.....	8
4.1.27	Zurigo.....	8
4.2	Partiti politici.....	8
4.2.1	Partito borghese democratico svizzero (PBD) .....	8
4.2.2	Partito popolare democratico (PPD).....	8
4.2.3	Verdi .....	9

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

4.2.4	Partito socialista svizzero (PSS)	9
4.2.5	Partito liberale radicale (PLR)	9
4.2.6	Unione democratica di centro (UDC)	9
4.3	Associazioni mantello dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna	9
4.3.1	Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)	9
4.3.2	Associazione dei Comuni svizzeri	10
4.3.3	Unione delle città svizzere	10
4.4	Associazioni mantello dell'economia	10
4.4.1	Unione sindacale svizzera (USS)	10
4.4.2	Travail.Suisse	10
4.4.3	economiesuisse	10
4.4.4	Unione svizzera delle arti e dei mestieri (USAM)	10
4.5	Altre organizzazioni interessate	11
4.5.1	Caritas	11
4.5.2	Hausverein Schweiz/HabitatDurable Suisse	11
4.5.3	procap	11
4.5.4	Conferenza svizzera delle istituzioni dell'azione sociale (COSAS)	11
4.5.5	Società svizzera degli impresari costruttori (SSIC)	11
4.5.6	Associazione Svizzera Inquilini (ASI)	11
4.5.7	Werkbund Suisse	12
4.5.8	Cooperative d'abitazione svizzera	12
4.5.9	Wohnen Schweiz/Logement Suisse	12
4.5.10	Fondazione per la tutela dei consumatori (SKS)	12
4.5.11	Chambre genevoise immobilière (CGI)	12
4.5.12	Centre Patronal (CP)	12
4.5.13	Fédération Romand Immobilière (FRI)	12
4.5.14	Associazione Svizzera Proprietari Fondiari (APF/HEV)	13
4.5.15	Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT)	13
4.5.16	Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)	13
4.5.17	Verband Immobilien Schweiz/Association Immobilier Suisse (VIS/AIS)	13
4.6	Altri pareri	13
4.6.1	Città di Baden	13
4.6.2	Città di Zurigo	14
4.6.3	Oberwil (BL)	14
4.6.4	Città di Laufen	14

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

## 1 Situazione iniziale

L'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» lanciata dall'Associazione Svizzera Inquilini (ASI) è stata depositata il 18 ottobre 2016 corredata di 104 800 firme valide. L'iniziativa chiede la modifica e l'integrazione dell'articolo della Costituzione sulla promozione della costruzione di abitazioni e dell'accesso alla proprietà (art. 108 Cst.) per estendere l'offerta di abitazioni a prezzi moderati.

Con una decisione di principio, il 25 gennaio 2017 il Consiglio federale ha proposto di respingere l'iniziativa. Ritiene, infatti, che i suoi obiettivi e gli strumenti che chiede di introdurre non siano né realistici né conformi alle esigenze del mercato. Il Consiglio federale è comunque consapevole che per i cittadini la questione abitativa è un'esigenza fondamentale e che, nonostante la distensione attuale del mercato in certa regione e per diverse categorie sociali resta ancora difficile trovare alloggi adeguati e a prezzi sostenibili. Per questo ha deciso di avviare una procedura di consultazione su un atto legislativo strettamente connesso all'iniziativa (decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica). Il credito quadro consentirà di aumentare la dotazione del fondo di rotazione per concedere mutui nei prossimi anni ai committenti di utilità pubblica. Il Consiglio federale intende proseguire in questo modo la sua efficace politica di promozione e di pari trattamento dei segmenti di mercato.

## 2 Procedura di consultazione

Il 5 aprile 2017 il Consiglio federale ha avviato la procedura di consultazione sul decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica. I Cantoni, i partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale, le associazioni mantello dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, le associazioni mantello dell'economia e gli altri gruppi interessati tra cui, in particolare, le associazioni degli inquilini e dei locatori sono stati invitati a esprimere il loro parere. Il progetto posto in consultazione è anche stato pubblicato sul sito della Confederazione ([www.admin.ch](http://www.admin.ch)) e su quello dell'UFAB ([www.ufab.admin.ch](http://www.ufab.admin.ch)).

Al termine di scadenza della consultazione (12 luglio 2017) sono pervenuti in totale 61 riscontri. Hanno risposto la Conferenza dei direttori cantonali dell'economia pubblica (CDEP) e tutti i Cantoni, sebbene il Cantone di Turgovia e il Cantone Appenzello Esterno abbiano deciso di non esprimere un parere sui contenuti del progetto.

Sono giunti inoltre i pareri di sei partiti politici rappresentati nell'Assemblea federale, vale a dire il Partito borghese democratico (PBD), il Partito popolare democratico (PPD), il Partito liberale radicale (PLR), i Verdi, l'Unione democratica di centro (UDC) e il Partito socialista svizzero (PSS).

Tra le associazioni mantello dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna hanno risposto il Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB), l'Associazione dei Comuni Svizzeri e l'Unione delle città svizzere (UCS). Sono poi giunte risposte dalla Città di Zurigo, dalla Città di Baden, dalla Città di Laufen e dal Comune di Oberwil (BL).

Quanto alle associazioni mantello degli ambienti economici, hanno espresso il loro parere l'Unione svizzera delle arti e mestieri (USAM), l'Unione sindacale svizzera (USS), economiesuisse e Travail.Suisse.

Altre 17 organizzazioni interessate hanno espresso il loro parere, tra cui le seguenti associazioni degli inquilini o dei locatori: Hausverein Schweiz/HabitatDurable Suisse, Associazione Svizzera Inquilini (ASI), Cooperative d'abitazione Svizzera, Wohnen Schweiz/Logement Suisse, Chambre genevoise immobilière (CGI), Fédération Romand Immobilière (FRI), Associazione Svizzera Proprietari Fondiari (APF/HEV), Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT), Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) e Verband Immobilien Schweiz/Association Immobilier Suisse (VIS/AIS).

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

### **3 Sintesi dei risultati**

Delle 61 risposte pervenute nell'ambito della consultazione, 58 contengono un parere sui contenuti del progetto. Il Cantone Appenzello Esterno e il Cantone di Turgovia nonché la Fondazione per la tutela dei consumatori (SKS) hanno deciso di non esprimersi in dettaglio sul contenuto del progetto.

La proposta di aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica ha suscitato reazioni eterogenee. In totale sono pervenuti 47 pareri favorevoli e 11 contrari. Si sono espressi positivamente 24 Cantoni, quattro partiti politici, tre associazioni mantello dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna, due associazioni mantello dell'economia, altre dieci organizzazioni nonché quattro comuni. Il decreto federale proposto è stato invece bocciato da due partiti politici, due associazioni mantello dell'economia e altre sette organizzazioni interessate.

Da alcuni pareri contrari emerge la richiesta di rinunciare completamente a livello federale alla promozione dell'alloggio e di non incrementare ulteriormente il fondo di rotazione, bensì di scioglierlo. Viene inoltre proposto un passaggio globale dai sussidi agli immobili ai sussidi alla persona. La bocciatura è motivata con la mancanza di studi affidabili per esprimere una valutazione.

Oltre un terzo dei sostenitori auspica un maggiore aumento del credito quadro. Per 12 volte è stato proposto un aumento di 375 milioni di franchi, per una volta rispettivamente di 350 e di 380 milioni di franchi e per due volte un importo maggiore di 250 milioni di franchi.

In alcuni casi l'approvazione dell'aumento della dotazione del fondo di rotazione è associata alla richiesta di un maggiore sostegno ai Cantoni e ai Comuni nelle regioni rurali e in quelle montane. In altri viene proposto che gli alloggi sussidiati siano riservati, in una determinata percentuale, a persone con risorse finanziarie limitate oppure portatrici di handicap.

In un quarto delle risposte viene espressamente richiesto che l'aumento della dotazione del fondo di rotazione si concretizzi a prescindere dall'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili». In alcuni casi è stato inoltre proposto di stralciare dall'articolo 1 capoverso 3 del decreto federale l'accenno a mutui senza interesse, poiché per tutti i mutui concessi tramite il fondo di rotazione è dovuto un interesse.

L'ampia maggioranza ha accolto positivamente l'invito del Consiglio federale a respingere l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili», una minoranza si è espressa a favore dell'iniziativa mentre una piccola parte delle risposte volutamente non contiene un parere riguardo all'iniziativa. Alcuni partecipanti hanno proposto di approvare singoli elementi dell'iniziativa, come il diritto di prelazione dei Cantoni e dei Comuni per favorire la costruzione di abitazioni a prezzi moderati, il diritto di prelazione in caso di vendita di terreni appartenenti alla Confederazione o ad aziende vicine alla Confederazione, la modifica delle direttive di profitto per l'acquisto di tali proprietà oppure l'assegnazione di mutui diretti come previsti dall'articolo 12 della legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA).

## **4 I singoli pareri**

### **4.1 Cantoni**

#### **4.1.1 Conferenza dei direttori cantonali dell'economia pubblica (CDEP)**

La CDEP sostiene il progetto del Consiglio federale concernente l'aumento della dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica. Il nuovo articolo della Costituzione, così come proposto nell'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili», creerebbe nuovi incarichi per i Cantoni e i Comuni, contraddicendo l'approccio federale e sussidiario della politica dell'alloggio.

#### **4.1.2 Argovia**

Il Cantone di Argovia accoglie favorevolmente il decreto federale concernente un aumento della dotazione del fondo di rotazione e la decisione del Consiglio federale di raccomandare il respingimento dell'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili».

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

#### **4.1.3 Appenzello Esterno**

Il Cantone decide di non esprimersi perché sul suo territorio non ci sono cooperative d'abitazione.

#### **4.1.4 Appenzello Interno**

La proposta del Consiglio federale di aumentare di 250 milioni la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica viene accolta positivamente. All'articolo 1 capoverso 3 del decreto federale va però stralciata la formulazione «senza interessi» poiché i mutui senza interesse contraddicono l'idea dei mutui del fondo di rotazione.

#### **4.1.5 Basilea Campagna**

La proposta del Consiglio federale viene appoggiata. Il numero costantemente elevato di domande di mutuo mostra che è necessario offrire sostegno. È pertanto logico mantenere la media annuale di 1500 abitazioni finanziate grazie al credito quadro che dovrà essere approvato.

#### **4.1.6 Basilea Città**

L'orientamento del Consiglio federale di respingere l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» e di optare, in alternativa, per un credito quadro a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica riscuote il consenso del Cantone. Al fine di poter portare avanti il finanziamento come negli ultimi tre anni si propone lo stanziamento di 380 milioni di franchi per l'aumento della dotazione del fondo di rotazione.

#### **4.1.7 Berna**

Il Cantone sostiene il decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica, ma chiede di non legarlo all'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» e di rinunciare quindi al capoverso 2 dell'articolo 2.

#### **4.1.8 Friburgo**

Il Cantone accoglie favorevolmente l'aumento del fondo di rotazione, che non permetterà però di risolvere tutti i problemi. È pertanto indispensabile adottare misure supplementari per migliorare l'offerta abitativa per le persone più svantaggiate, tanto più che questa problematica riguarda una fetta di popolazione sempre più grande.

#### **4.1.9 Ginevra**

Il decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica viene appoggiato. Senza l'aumento, in futuro verrebbero bocciate tra il 50 e il 70 per cento circa delle domande di mutuo. Questo strumento rappresenta inoltre un'importante integrazione delle misure cantonali, e deve essere introdotto a prescindere dall'esito dell'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili».

#### **4.1.10 Glarona**

Il credito quadro oggetto della consultazione è accolto con favore. Il numero costantemente elevato di domande di mutuo dimostra che è necessario offrire sostegno.

#### **4.1.11 Grigioni**

Il Cantone è d'accordo con il progetto del Consiglio federale concernente l'aumento della dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica, che può così essere promossa e sostenuta in maniera adeguata.

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

#### **4.1.12 Giura**

L'aumento del fondo di rotazione viene accolto positivamente, purché non vada a gravare su altri ambiti di spesa.

#### **4.1.13 Lucerna**

La proposta di aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica viene approvata.

#### **4.1.14 Neuchâtel**

Il Cantone appoggia il decreto federale posto in consultazione, ma chiede di portare il credito quadro a 375 milioni affinché in futuro vengano finanziate in media 1800 abitazioni all'anno. Ciò corrisponderebbe di più alle esigenze effettive, in crescita anche per via dell'invecchiamento demografico. I committenti di utilità pubblica contribuiscono a creare abitazioni a prezzi moderati, al raggiungimento degli obiettivi energetici tramite standard edilizi di alto livello nonché alla positiva composizione eterogenea dei quartieri. Il Cantone propone inoltre che il decreto federale entri in vigore a prescindere dall'esito dell'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili».

#### **4.1.15 Nidvaldo**

Il Cantone esprime parere positivo sull'aumento proposto. La legge cantonale emanata nel 2017 sulla promozione dell'alloggio non prevede infatti finanziamenti sotto forma di mutui vista l'esistenza di questo strumento federale.

#### **4.1.16 Obvaldo**

Il credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica legato al respingimento dell'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili» riscuote un'eco positiva.

#### **4.1.17 San Gallo**

Il Cantone accoglie con favore l'intenzione del Consiglio federale di colmare con un credito quadro di 250 milioni di franchi l'ammancio finanziario che andrà delineandosi nel fondo di rotazione dal 2018.

#### **4.1.18 Sciaffusa**

La decisione del Consiglio federale di respingere l'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili» viene accolta con favore. Il Cantone si è espresso a favore di un aumento della dotazione del fondo di rotazione con un credito quadro di 250 milioni di franchi tenuto conto della maggiore domanda di abitazioni per anziani.

#### **4.1.19 Svitto**

La raccomandazione del Consiglio federale di respingere l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» è accolta positivamente. Il progetto di aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica è salutato come segno di continuità.

#### **4.1.20 Soletta**

Il Cantone appoggia il decreto federale posto in consultazione. Nelle zone urbane c'è un grande bisogno di abitazioni a prezzi accessibili, tanto più che per molti nuclei familiari del ceto medio l'abitazione di proprietà è inaccessibile per via dell'inasprimento delle norme concernenti la sostenibilità dei crediti ipotecari.

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

#### **4.1.21 Ticino**

Il decreto federale viene accolto con favore. Il credito quadro previsto permette, in aggiunta a quanto offre il mercato, di integrare l'offerta di alloggi per i nuclei familiari che guadagnano meno e per il ceto medio.

#### **4.1.22 Turgovia**

Nessuna osservazione.

#### **4.1.23 Uri**

Il Cantone appoggia il progetto del Consiglio federale di aumentare la dotazione del fondo di rotazione ma si esprime in maniera contraria alla proposta di legarlo all'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili». Questo vincolo farebbe sì che il decreto federale concernente il credito quadro entrerebbe in vigore solo se l'iniziativa venisse respinta oppure ritirata.

#### **4.1.24 Vaud**

Il decreto federale in consultazione viene accolto con favore, tanto più che per il Cantone questo finanziamento rappresenta un'integrazione importante del sostegno cantonale nel settore dell'utilità pubblica. Tuttavia, per quanto riguarda il capoverso 2 dell'articolo 2, si chiede che il decreto federale possa entrare in vigore a prescindere dall'esito dell'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili».

#### **4.1.25 Vallese**

Il decreto federale riguardante l'aumento di 250 milioni di franchi della dotazione del fondo di rotazione viene approvato a condizione che come contromossa vengano adottate misure volte a migliorare la situazione abitativa nelle regioni montane.

#### **4.1.26 Zugo**

Anche questo Cantone sostiene il disegno del Consiglio federale sul decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia di utilità pubblica. Negli immobili che beneficiano delle misure di promozione in combinazione con i contributi cantonali all'affitto si vengono a creare pigioni economicamente sostenibili. Il nuovo articolo della Costituzione proposto dall'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» sarebbe in contrasto con l'approccio federale e sussidiario della politica dell'alloggio.

#### **4.1.27 Zurigo**

Il decreto federale riguardante un aumento del credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica viene appoggiato appieno.

### **4.2 Partiti politici**

#### **4.2.1 Partito borghese democratico svizzero (PBD)**

Il partito si esprime favorevolmente sull'aumento della dotazione del fondo e sul fatto di legare il decreto federale al ritiro o al respingimento dell'iniziativa. Rispetto a norme assolute, restrizioni o divieti è più indicata la creazione di incentivi e buone condizioni quadro. I committenti di utilità pubblica rivestono un ruolo importante nell'offerta di spazi abitativi adeguati per ampi strati della popolazione.

#### **4.2.2 Partito popolare democratico (PPD)**

In linea di massima il partito si esprime a favore del decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione, mentre respinge l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili». Il fondo di rotazione rappresenta lo strumento più importante della Confederazione



Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

per il finanziamento di alloggi a prezzi moderati. Le severe normative per i committenti di utilità pubblica portano a costruzioni ecologiche e prive di barriere architettoniche ed è necessario prestare maggiore attenzione affinché, nell'attuale situazione di bassi tassi d'interesse, i fondi federali non facciano concorrenza ai crediti delle banche.

#### **4.2.3 Verdi**

I Verdi si esprimono chiaramente a favore dell'aumento della dotazione del fondo di rotazione, ma respingono l'idea di legarlo all'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili». Per via della forte domanda il fondo dovrebbe essere aumentato di almeno 375 milioni di franchi. Viene inoltre chiesto di stralciare il riferimento ai mutui senza interessi nell'articolo 1 capoverso 3 del decreto federale, dato che non sono previsti mutui di questo tipo dal fondo.

#### **4.2.4 Partito socialista svizzero (PSS)**

Il PSS appoggia il decreto federale per aumentare la dotazione del fondo di rotazione per la concessione di mutui ai committenti di utilità pubblica, proponendo tuttavia un incremento di almeno 375 milioni di franchi. L'aumento della dotazione del fondo non deve essere legato all'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili», alla quale viene confermato il sostegno. Applicando il principio della pigione commisurata ai costi, l'edilizia abitativa di utilità pubblica mette a disposizione abitazioni vantaggiose a lungo termine. Senza ulteriori risorse dal 2018 potranno essere finanziate ancora solo 800 abitazioni all'anno. Il fondo di rotazione non viene alimentato a fondo perduto e quello dell'agricoltura è chiaramente più cospicuo rispetto a quello di alloggi a prezzi moderati: per il 2018 ammonta a 2,53 miliardi di franchi. La disponibilità del fondo di rotazione di 510 milioni di franchi corrisponde solamente allo 0,05 per cento della totalità di 950 miliardi di franchi dei debiti ipotecari per gli immobili in Svizzera. L'accesso alle abitazioni per gli attori più deboli del mercato resta difficile poiché si perdono costantemente alloggi a prezzo moderato, ad esempio per via delle ristrutturazioni. Annualmente vengono spesi ben oltre un miliardo di franchi come contributi per l'alloggio nell'ambito delle prestazioni complementari all'AVS e all'AI oppure dell'aiuto sociale.

#### **4.2.5 Partito liberale radicale (PLR)**

Il PLR respinge la proposta di creare un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione, mentre accoglie con favore l'invito a respingere l'iniziativa «Più abitazioni a prezzi accessibili». A livello federale la dispersione degli aiuti destinati a progetti è considerevole, anche in caso di finanziamento indiretto con il fondo di rotazione. Negli ultimi anni il mercato degli alloggi si è chiaramente disteso e il numero di abitazioni vuote è in crescita. Invece di inasprire la Lex Koller, cosa che limiterebbe l'offerta degli alloggi artificialmente, è necessario ridurre la burocrazia e compiere ulteriori passi verso la liberalizzazione oltre a cercare di impegnarsi per una semplificazione del diritto cantonale in materia di costruzione e di pianificazione del territorio. Il sostegno annuale a 800 abitazioni con i mezzi attuali del fondo, assieme alle fideiussioni per i prestiti della Centrale di emissione per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica, è sufficiente.

#### **4.2.6 Unione democratica di centro (UDC)**

Il fondo di rotazione non dovrebbe essere aumentato, bensì sciolto. La promozione dell'edilizia abitativa di utilità pubblica non è compito della Confederazione. Il numero di alloggi vuoti è inoltre in costante aumento dal 2009.

### **4.3 Associazioni mantello dei Comuni, delle città e delle regioni di montagna**

#### **4.3.1 Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)**

Il decreto federale riguardante l'aumento di 250 milioni di franchi della dotazione del fondo di rotazione può essere approvato solamente se nel contempo vengono adottate misure sostanziali volte a migliorare la situazione abitativa nelle regioni di montagna. La promozione dell'edilizia abitativa di utilità pubblica è rivolta soprattutto alla popolazione urbana. Affinché gli strumenti previsti dalla LPrA possano

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

essere efficaci anche nelle regioni di montagna viene proposto di integrare la legge in modo da poter sostenere Cantoni e Comuni nelle regioni montane. L'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» si spinge troppo oltre e viene respinta.

#### **4.3.2 Associazione dei Comuni svizzeri**

Il decreto federale per aumentare di 250 milioni di franchi la dotazione del fondo di rotazione viene approvato, tuttavia si chiede di concentrarsi maggiormente sulle aree rurali e sulle regioni di montagna nella futura promozione dell'edilizia abitativa di utilità pubblica.

#### **4.3.3 Unione delle città svizzere**

L'aumento della dotazione del fondo di rotazione è accolto positivamente. Affinché sia possibile continuare a promuovere ogni anno circa 2000 abitazioni sono necessari almeno 350 milioni di franchi. Non è ragionevole che il credito quadro per il fondo di rotazione entri in vigore solamente se l'iniziativa popolare viene ritirata oppure respinta. Strumenti come il diritto di prelazione dei Comuni oppure i mutui diretti secondo l'articolo 12 della LPrA sono molto importanti per migliorare i presupposti per la costruzione di abitazioni a prezzi moderati nelle regioni con una situazione più problematica. I Comuni in questione dovrebbero avere la possibilità di acquistare perimetri della Confederazione e di aziende parastatali per costruire abitazioni di utilità pubblica.

### **4.4 Associazioni mantello dell'economia**

#### **4.4.1 Unione sindacale svizzera (USS)**

L'aumento della dotazione del fondo di rotazione viene accolto con favore e si chiede che il credito quadro previsto ammonti a 375 milioni di franchi. L'USS è contraria a legare il decreto federale all'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili»; ritiene inoltre che l'articolo 1 capoverso 3 del decreto federale vada adeguato, poiché dal fondo di rotazione non possono essere accordati mutui senza interessi. L'USS appoggia attivamente l'iniziativa popolare dell'Associazione Svizzera Inquilini (ASI), considerando insufficienti le misure adottate finora dal Consiglio federale per contrastare la scarsità di alloggi. Il problema si manifesta ormai anche nelle periferie, non solo nelle città.

#### **4.4.2 Travail.Suisse**

L'aumento della dotazione del credito quadro per il fondo di rotazione riscuote un'eco positiva. Resta però l'auspicio di un maggiore impegno da parte della Confederazione. Solo in un secondo momento verrà espresso un parere riguardo all'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili».

#### **4.4.3 economiesuisse**

L'organizzazione respinge il decreto federale posto in consultazione. L'accesso all'alloggio per i nuclei familiari meno abbienti e la composizione sociale sono un problema regionale, che in uno Stato federale deve essere risolto a livello comunale. La presentazione di un'iniziativa non deve apportare maggiori risorse finanziarie a un determinato gruppo di interesse. Si dovrebbe piuttosto sciogliere il fondo di rotazione e semplificare le legislazioni cantonali sulla pianificazione e la costruzione. Così facendo l'offerta di alloggi aumenterebbe più velocemente e i prezzi diminuirebbero.

#### **4.4.4 Unione svizzera delle arti e dei mestieri (USAM)**

L'USAM rifiuta in modo categorico il credito quadro di 250 milioni di franchi per i mutui e l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» lanciata dall'Associazione Svizzera Inquilini. L'articolo 108 della Costituzione federale sancisce che la Confederazione sostiene tutti i committenti, non solo quelli di utilità pubblica. Il mercato dell'alloggio si regola da solo. I prezzi diminuiscono e l'offerta di alloggi è alta.

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

## **4.5 Altre organizzazioni interessate**

### **4.5.1 Caritas**

Il nuovo credito quadro per il fondo di rotazione riscuote un'eco positiva. Tuttavia Caritas non considera sufficiente l'importo di 250 milioni di franchi: l'aumento dovrebbe essere più cospicuo. Caritas è contraria a legare il credito quadro al rifiuto oppure al ritiro dell'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili». L'84 per cento delle famiglie povere non può contare su un'offerta abitativa adeguata. In numerose regioni la politica di bassa fiscalità ha fatto aumentare il prezzo delle pigioni.

### **4.5.2 Hausverein Schweiz/HabitatDurable Suisse**

L'associazione è favorevole all'aumento della dotazione del fondo di rotazione, ma chiede di portarlo a 375 milioni di franchi affinché, in media, nei prossimi anni possano essere finanziate 1800 abitazioni, il che corrisponderebbe di più al bisogno reale.

### **4.5.3 procap**

L'aumento della dotazione del fondo di rotazione promette un aumento dell'offerta di alloggi privi di barriere architettoniche a prezzi moderati. Dovrebbe però essere di almeno 375 milioni all'anno. Inoltre, nell'attribuzione di abitazioni di cooperative dovrebbero essere prese in considerazione le persone portatrici di handicap.

### **4.5.4 Conferenza svizzera delle istituzioni dell'azione sociale (COSAS)**

La COSAS approva l'aumento della dotazione del fondo di rotazione, ma introdurrebbe nel progetto apposite direttive per riservare una determinata percentuale delle abitazioni sussidiate a persone con risorse finanziarie ridotte. L'aumento della dotazione del fondo di rotazione dovrebbe avvenire a prescindere dall'esito dell'iniziativa popolare. In Svizzera un'economia domestica su cinque fatica a trovare un alloggio. La domanda di progetti di utilità pubblica è in costante aumento.

### **4.5.5 Società svizzera degli impresari costruttori (SSIC)**

L'aumento della dotazione del fondo di rotazione a sostegno della costruzione di circa 1500 abitazioni di utilità pubblica all'anno viene considerato ragionevole e sostenibile a livello politico-finanziario. L'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» viene respinta.

### **4.5.6 Associazione Svizzera Inquilini (ASI)**

L'ASI è favorevole al nuovo credito quadro per il fondo di rotazione. I mezzi esistenti permettono di finanziare al massimo 800 abitazioni all'anno. Il fondo di rotazione è l'unico strumento della Confederazione a promozione dell'edilizia abitativa di utilità pubblica e deve poter contare su risorse sufficienti al fine di adempiere al mandato costituzionale. Viene dunque proposto un credito quadro di 375 milioni di franchi.

L'associazione è contraria al fatto di legarlo all'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» e di far entrare in vigore il decreto solamente nel caso in cui l'iniziativa venga respinta oppure ritirata. Si chiede pertanto di stralciare l'articolo 2 capoverso 2 del decreto federale.

È deludente che il Consiglio federale respinga l'iniziativa popolare di cui sopra senza mettere sul tavolo una controproposta. La soluzione del problema non dovrebbe essere delegata al cosiddetto mercato e le città e i Cantoni non vanno lasciati da soli nell'attuare le loro misure. Gli strumenti adatti sarebbero: un diritto di prelazione per Comuni e Cantoni, la modifica delle direttive di profitto per le aziende vicine alla Confederazione al fine di creare un margine di manovra più ampio a favore dell'edilizia di utilità pubblica, mutui diretti previsti dalla LPrA nonché programmi di promozione in ambito energetico a favore dei locatari.

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

#### **4.5.7 Werkbund Suisse**

Il credito quadro per il fondo di rotazione viene accolto favorevolmente. Per poter finanziare in futuro una media di 1800 abitazioni all'anno è tuttavia necessario aumentare il fondo di almeno 375 milioni di franchi, avvicinandosi di più al bisogno reale.

#### **4.5.8 Cooperative d'abitazione svizzera**

Viene appoggiato il credito quadro per il fondo di rotazione. In base alla forte domanda degli ultimi anni il fondo dovrebbe però essere aumentato di almeno 375 milioni di franchi così da finanziare circa 1800 abitazioni all'anno. Negli scorsi anni in molte città e Cantoni sono state prese decisioni volte a creare maggiori abitazioni di utilità pubblica, quindi il dinamismo del settore aumenterà e crescerà la domanda di mutui provenienti dal fondo. Quest'ultimo diventerà più importante anche con l'aumento degli interessi dei titoli del mercato monetario. I mezzi impiegati continuano ad appartenere alla Confederazione e sarà perfino possibile trarre un profitto dagli interessi. L'aumento della dotazione del fondo di rotazione non è strettamente correlato all'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili».

#### **4.5.9 Wohnen Schweiz/Logement Suisse**

L'associazione appoggia il decreto federale relativo al credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica. L'associazione ritiene che: il fondo rappresenta lo strumento principale per la promozione degli alloggi di utilità pubblica, l'aumento è necessario per adempiere al compito della Confederazione, gli aiuti non vengono erogati a fondo perduto bensì rappresentano un'integrazione del mercato, le organizzazioni mantello si occupano dell'amministrazione, l'aiuto è sostenibile sia a livello sociale che ecologico e per la pianificazione del territorio un forte settore di utilità pubblica risulta appropriato. In linea di massima l'associazione appoggia anche la raccomandazione di respingere l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili», seppur sostenga anche la richiesta di concedere ai committenti di utilità pubblica un diritto di prelazione sulle proprietà di aziende vicine alla Confederazione. In questo caso, però, modificare la Costituzione non sarebbe appropriato.

#### **4.5.10 Fondazione per la tutela dei consumatori (SKS)**

Per mancanza di risorse non è stato redatto un parere scritto.

#### **4.5.11 Chambre genevoise immobilière (CGI)**

Il credito quadro di 250 milioni di franchi non può essere giudicato in maniera definitiva, perché mancano studi affidabili per valutare la domanda di alloggi. La CGI condivide il parere del Consiglio federale secondo il quale l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» comporterebbe costi eccessivi. Per promuovere le abitazioni di proprietà sarebbe necessario abolire il valore locativo delle proprietà abitative a uso proprio e migliorare ancora una volta le possibilità di ritiro anticipato dei fondi di previdenza. Anche le possibilità di deduzione per miglioramenti energetici non rappresentano un modo per promuovere le abitazioni di proprietà. A Ginevra l'offerta di proprietà per piani è insufficiente e sarebbe inopportuno che la quota di alloggi controllati dalle istituzioni pubbliche continui ad aumentare.

#### **4.5.12 Centre Patronal (CP)**

Il CP respinge in maniera categorica il credito quadro di 250 milioni per i mutui e l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» lanciata dall'Associazione Svizzera Inquilini. L'articolo 108 della Costituzione federale sancisce che la Confederazione sostiene tutti i committenti, non solo quelli di utilità pubblica. La situazione del mercato dell'alloggio svizzero non è più tesa, i prezzi stanno diminuendo e l'offerta è alta.

#### **4.5.13 Fédération Romand Immobilière (FRI)**

La FRI respinge il credito quadro di 250 milioni per i mutui e l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» lanciata dall'Associazione Svizzera Inquilini. La federazione dubita che l'iniziativa popolare

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

verrà respinta per via del credito quadro. Un aumento di 250 milioni di franchi non risulta prioritario: le casse federali si trovano in una situazione difficile e il fondo dispone già di 510 milioni di franchi. Fatta eccezione per alcune misure fiscali, è dal 2000 che non esistono più misure speciali per il finanziamento della «normale» promozione della costruzione d'abitazioni e dell'accesso alla proprietà, anch'esse previste come obiettivi dall'articolo 108 della Costituzione federale.

#### **4.5.14 Associazione Svizzera Proprietari Fondiari (APF/HEV)**

L'associazione respinge l'aumento della dotazione del fondo di rotazione di ulteriori 250 milioni di franchi e accoglie con favore la bocciatura dell'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» da parte del Consiglio federale. In Svizzera ci sono abbastanza abitazioni di buona qualità e a prezzi moderati. I sussidi alla persona sono più indicati ed efficaci rispetto a quelli destinati agli immobili. Il leggero calo dell'immigrazione fa aumentare il rischio di una sovrapproduzione, che porta a un crollo dei prezzi. Con la crescente distensione del mercato dell'alloggio aumenta il rischio di perdite per la Confederazione. È necessario creare le condizioni quadro, in particolare in materia di diritto edilizio, per la realizzazione di abitazioni a prezzi moderati da parte dell'economia privata.

#### **4.5.15 Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT)**

L'aumento della dotazione del fondo di rotazione non è necessario. Come proposto dal Consiglio federale viene respinta l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili». Il mercato dell'alloggio dispone di un numero sufficiente di alloggi a prezzi moderati. Non va fatta concorrenza ai committenti privati con i fondi pubblici. Il bisogno di edilizia di utilità pubblica si concentra in pochi agglomerati urbani. Nel bilancio svizzero medio degli ultimi anni è diminuita la quota dei costi abitativi. Si richiede un rafforzamento dei sussidi alla persona e un abbandono di quelli destinati agli immobili. Il principio dell'utilizzo parsimonioso dei fondi pubblici rende necessario uno studio degli effetti dei programmi di promozione fin qui attuati.

#### **4.5.16 Union Suisse des professionnels de l'immobilier (USPI)**

Il credito quadro di 250 milioni di franchi per i mutui e l'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» lanciata dall'Associazione Svizzera Inquilini vengono rifiutati in modo categorico. L'articolo 108 della Costituzione federale sancisce che la Confederazione sostiene tutti i committenti, non solo quelli di utilità pubblica. La situazione del mercato dell'alloggio svizzero non è più tesa, i prezzi stanno diminuendo e l'offerta è alta.

#### **4.5.17 Verband Immobilien Schweiz/Association Immobilier Suisse (VIS/AIS)**

La VIS/AIS è contraria all'aumento della dotazione del fondo di rotazione di ulteriori 250 milioni di franchi e accoglie positivamente la bocciatura dell'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» da parte del Consiglio federale. In Svizzera ci sono abbastanza abitazioni di buona qualità e a prezzi moderati. I sussidi alla persona sono più indicati ed efficaci rispetto ai sussidi agli immobili. Il leggero calo dell'immigrazione fa aumentare il rischio di una sovrapproduzione, che porta a un crollo dei prezzi. Con la crescente distensione del mercato dell'alloggio aumenta il rischio di perdite per la Confederazione. È necessario creare le condizioni quadro, in particolare anche in materia di diritto edilizio, per la realizzazione di abitazioni a prezzi moderati da parte dell'economia privata.

### **4.6 Altri pareri**

#### **4.6.1 Città di Baden**

La Città di Baden si esprime a favore del credito quadro proposto per il fondo di rotazione, tuttavia l'aumento dovrebbe ammontare ad almeno 375 milioni di franchi e non essere legato al respingimento o al ritiro dell'iniziativa popolare. Per la Confederazione impegnarsi a favore del fondo di rotazione comporta costi ridotti considerato che, al momento, ne trae perfino un guadagno.

Decreto federale concernente un credito quadro per aumentare la dotazione del fondo di rotazione a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica: rapporto sui risultati della consultazione

#### **4.6.2 Città di Zurigo**

La Città di Zurigo si esprime a favore del credito quadro per il fondo di rotazione, tuttavia l'aumento dovrebbe ammontare almeno a 350 milioni di franchi. Legare l'aumento della dotazione del fondo di rotazione all'iniziativa popolare «Più abitazioni a prezzi accessibili» è inutile e non pertinente, per cui propone lo stralcio dell'articolo 2 capoverso 2 del progetto. L'aumento della dotazione del fondo di rotazione rappresenta la continuazione di questo collaudato strumento ed è irrinunciabile. Sarebbe auspicabile l'introduzione di un diritto di prelazione dei Comuni volto a favorire l'edilizia di utilità pubblica, tanto più che, contrariamente a quanto indicato nel rapporto esplicativo sull'avamprogetto, non influenzerebbe il mercato. Anche i mutui diretti secondo l'articolo 12 LPrA sono uno strumento efficace per ridurre in modo mirato le pigioni a favore dei nuclei familiari meno abbienti. Rispetto alla media svizzera l'aumento degli affitti nell'agglomerato di Zurigo è più accentuato.

#### **4.6.3 Oberwil (BL)**

Oberwil (BL) si esprime a favore del credito quadro proposto per il fondo di rotazione, tuttavia l'aumento dovrebbe ammontare ad almeno 375 milioni di franchi. Il fondo di rotazione è uno strumento importante per la promozione degli alloggi di utilità pubblica, che continuano a essere necessari.

#### **4.6.4 Città di Laufen**

Laufen si esprime a favore del credito quadro proposto per il fondo di rotazione. L'aumento dovrebbe ammontare ad almeno 375 milioni di franchi.