

La costruzione di abitazioni locative a pigioni moderate è possibile anche nelle zone urbane centrali

In Svizzera, per una crescente parte della popolazione l'onere dovuto alle pigioni è considerevole. Come alla fine degli anni '80, in numerose grandi città svizzere e nei loro agglomerati l'offerta di alloggi si è ridotta. Da anni la costante pressione della domanda esercitata nei centri città fa sì che in molti luoghi vengano demolite vecchie abitazioni locative, sostituite da nuove abitazioni, solitamente più grandi e ovviamente più costose. In questo modo le vecchie abitazioni a pigioni moderate scompaiono dal mercato. Per molti nuovi arrivati e famiglie che vogliono o devono traslocare sorge il problema di trovare un alloggio a un prezzo accessibile. Sovente l'unica opzione è il trasferimento in periferia, dove le pigioni sono più basse.

Gli autori da uno studio pubblicato dall'UFAB in collaborazione con Halter Unternehmungen e Pensimo Management abbozzano possibili soluzioni su come sia possibile, tenendo conto delle condizioni di mercato dei terreni edificabili acquisiti, costruire abitazioni a pigioni moderate senza che un investitore del settore edile di libero mercato debba subire rilevanti perdite di rendimento o richiedere fondi pubblici.

Lo studio mostra che, da un punto di vista tecnico e finanziario, è necessario tornare a costruire abitazioni «compatte». A tale scopo, la riduzione delle superfici abitabili e degli standard di costruzione può essere compensata da migliorie dell'ambiente residenziale (p. es. un tetto piatto praticabile). Ciò è illustrato basandosi sul prototipo di casa plurifamiliare progettato dagli autori dello studio.

Per calcolare l'attuale valore fondiario, quale paragone ci si può avvalere della casa plurifamiliare recentemente terminata a Zurigo, di cui sono disponibili i costi e i ricavi che permettono tale calcolo. Con il calcolo dettagliato dei costi di costruzione delle abitazioni a «prezzi moderati» ora progettate è possibile quantificare l'importo della pigione necessario a finanziare l'acquisto del terreno e a coprire i costi dell'immobile. Ne risulta che a Zurigo-Altstetten sarebbe possibile costruire un'abitazione locativa di quattro locali e mezzo, che potrebbe essere affittata per meno di 2000 franchi mensili (incluse le spese accessorie) senza ricorrere al sostegno di sovvenzioni o ad altre agevolazioni.

Inoltre, nel concetto di «pigione moderata» esposto nello studio viene evidenziato l'aspetto della densificazione: anche se spesso la superficie dei nuovi edifici sostitutivi è nettamente maggiore di quella degli edifici demoliti, il più delle volte vengono costruiti alloggi più grandi; ne consegue che il numero degli alloggi aumenta solo leggermente. Il presente concetto di alloggi a pigioni moderate tiene conto in modo più soddisfacente del principio dell'uso parsimonioso del territorio.

Per maggiori informazioni: www.bwo.admin.ch (-> Documentazione -> Pubblicazioni -> Rapporti di ricerca) (sul sito tedesco e francese)