

Alloggi a prezzi moderati – un sistema modulare per città e Comuni

In alcune città, agglomerati e regioni turistiche la forte domanda di alloggi ha provocato un aumento delle pigioni e dei prezzi delle abitazioni. Spesso in questi Comuni gli alloggi risultano ormai inaccessibili alle economie domestiche più modeste, che sono quindi costrette a trasferirsi in regioni meno care. Tale fenomeno può avere effetti negativi sulla struttura demografica e sul funzionamento della vita comunale, motivo per cui sempre più Comuni vogliono promuovere l'offerta di alloggi alla portata dei cittadini con redditi medio-bassi. L'UFAB mette ora a disposizione un «sistema modulare» che indica come sostenere, anche a lungo termine, alloggi a prezzi moderati. Il sistema, elaborato da Ernst Basler + Partner, è rivolto in particolare ai Comuni con meno esperienza in questo senso.

Il ventaglio delle misure disponibili è molto ampio. Il sistema modulare prevede dieci provvedimenti comunali di provata efficacia, che possono essere suddivisi in tre gruppi. Il primo permette al Comune di indirizzare l'andamento del mercato immobiliare grazie a disposizioni legali e di regolamentazione, ad esempio tramite la pianificazione territoriale. Con il secondo gruppo il Comune si impegna soprattutto dal punto di vista finanziario, sostenendo ad esempio soggetti che operano nell'edilizia di utilità pubblica come cooperative e fondazioni. Il terzo gruppo punta invece in particolar modo sulla comunicazione con gli altri operatori del mercato immobiliare, per far sì che il Comune in questione promuova gli alloggi a prezzi moderati grazie ad esempio ad accordi con tali operatori.

Sebbene gli alloggi di proprietà delle città e dei Comuni costituiscano solo una piccola fetta del mercato, questi ultimi possono assumere un ruolo importante nella creazione di abitazioni a prezzi accessibili. I Comuni possono creare i presupposti per un'offerta conveniente o promuoverla con misure specifiche. Il sistema spiega quali siano i moduli che meglio si addicono a un determinato contesto e al raggiungimento di risultati concreti, permettendo così alle città e ai Comuni di scegliere e combinare misure adeguate in base ai propri obiettivi di sviluppo e alle proprie conoscenze del mercato dell'alloggio locale.

Prendendo come esempio cinque Comuni di diverse regioni della Svizzera il sistema modulare spiega come le misure possano essere applicate concretamente a situazioni diverse e integrate in una strategia abitativa. Questi esempi dimostrano inoltre che il fatto di puntare su alloggi a prezzi abbordabili ha risvolti positivi per i Comuni, perché favorisce una buona composizione sociale.

Per ora il sistema modulare è disponibile in tedesco (Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden). Nel 2014 verrà pubblicata una versione italiana.

Per maggiori informazioni: www.bwo.admin.ch/