
Rapporto annuale 2022

Ufficio federale delle abitazioni



Colophon

Editore

Ufficio federale delle abitazioni
Hallwylstrasse 4, 3003 Berna
tel. +41 58 480 91 11, fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.ufab.admin.ch

Concetto grafico

Hahn+Zimmermann, Berna

Note

Questa pubblicazione è disponibile anche in francese e tedesco.

© UFAB, maggio 2023

Indice dei contenuti

Premessa	3
Tema principale: Dalla crisi pandemica alla crisi energetica	4
Mercato degli alloggi: Anno di nuove dinamiche	6
Politica abitativa: Questioni legate al diritto di locazione	7
Diritto di locazione: Autorità di conciliazione: Fatti e cifre	8
Promozione dell'alloggio: Mutui tramite diversi strumenti di promozione	9
Ricerca nel settore delle abitazioni: Studi sulle abitazioni di proprietà e sui senzatetto	10
Attività internazionali: Edilizia sostenibile e inclusiva	11
Comunicazione e politica: Focus sui social media	12
Notizie interne: Attuazione della strategia dell'UFAB	13
Pubblicazioni 2022	14

Premessa

All'inizio del 2022 l'atmosfera era serena. La pandemia di COVID-19 sembrava in gran parte superata e l'economia era in netta ripresa; c'erano i primi segnali di un'inversione di tendenza dei tassi di interesse, ma nessuno li riteneva particolarmente allarmanti. Anche il mercato immobiliare sembrava aver superato indenne i mesi in cui imperversava la pandemia. Negli ultimi anni però le persone si erano fatte un'idea più chiara riguardo a come desideravano vivere, e si è quindi registrato un aumento della domanda di abitazioni più grandi e soprattutto di proprietà.

Con l'aggressione russa in Ucraina a febbraio questa atmosfera positiva è stata improvvisamente spazzata via: in Europa era arrivata di nuovo la guerra. Molte persone sono quindi fuggite dal conflitto e diverse di loro sono giunte in Svizzera, spesso trovando rifugio in case private grazie al grande spirito di solidarietà. L'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) e le organizzazioni del settore hanno contribuito alla ricerca di alloggi.



Martin Tschirren, direttore UFAB

Berna, Maggio 2023

Ma non è tutto: in parte a causa della guerra in Ucraina, l'Europa è stata invasa anche da una crisi energetica, ed è stato necessario stabilire misure per contrastare la penuria di gas e di elettricità. Nonostante la situazione contenuta rispetto ai Paesi europei o gli Stati Uniti, l'inflazione si è quindi aggravata: i prezzi di questi vettori energetici hanno subito un balzo verso l'alto, causando un sensibile aumento delle spese accessorie soprattutto laddove ci fosse un riscaldamento a gas o petrolio, ossia nel 60 % degli edifici.

Infine, nel 2022 si è verificata l'inversione di tendenza dei tassi d'interesse che da tempo si profilava all'orizzonte. Anche se i tassi di interesse per le ipoteche a tasso fisso sono aumentati di ben 2,5 punti percentuali nel giro di un anno, fortunatamente non è scoppiata una crisi immobiliare. Sta però emergendo una carenza di alloggi che potrebbe trasformarsi in una crisi abitativa, crisi che coincide con un probabile aumento del tasso ipotecario di riferimento e con maggiori spese accessorie.

Anche se abbiamo a che fare con crisi diverse, in un qualche modo riguardano tutte il settore abitativo. Quest'anno l'UFAB è stato messo alla prova su molti fronti. Grazie a tutti coloro che hanno contribuito a rendere il nostro Ufficio a prova di crisi e ad affrontare le difficoltà del 2022!

Martin Tschirren, direttore

Tema principale:

Dalla crisi pandemica alla crisi energetica

Nel 2022 la situazione pandemica è migliorata, ma la guerra in Ucraina ha provocato un aumento dei prezzi dell'energia, e molte persone si sono rifugiate nel nostro Paese. L'UFAB è intervenuto sotto molti aspetti.

Dal 2020 a causa della pandemia l'UFAB ha dovuto spesso intervenire nel settore della locazione: ha concepito l'ordinanza COVID-19 locazione e affitto, ha seguito l'elaborazione della legge sulle pigioni commerciali COVID-19 – che alla fine non è stata approvata dal Parlamento – e ha scritto un terzo e ultimo rapporto sulla situazione delle pigioni commerciali destinato al Consiglio federale.

Nel 2022 la crisi pandemica si è attenuata, ma l'inizio della guerra in Ucraina ha generato una sovrapposizione di questa crisi con quella energetica, con ulteriori conseguenze nel settore abitativo. Dall'inizio della guerra quasi 75 000 persone sono fuggite dall'Ucraina verso la Svizzera, generando un'ulteriore richiesta di alloggi temporanei. L'UFAB ha preparato l'opuscolo «Sistemazioni private per i rifugiati provenienti dall'Ucraina» e ha fatto tradurre in ucraino l'opuscolo «Abitare in Svizzera».

Spese abitative più elevate legate all'aumento dei prezzi dell'energia

Avere un tetto sopra la testa costituisce un bisogno primario esistenziale. In tempi di crisi questo problema si fa sentire, soprattutto perché a essere immediatamente colpite sono le fasce vulnerabili della popolazione. L'aumento dei prezzi dell'energia si riflette sulle spese accessorie; per via dei risparmi irrisori o addirittura inesistenti, le persone con un reddito modesto non sono in grado di sostenere questi costi aggiuntivi improvvisi. Se non riescono a pagare il conguaglio, rischiano di dover lasciare l'appartamento dopo circa tre mesi. Data la situazione sempre più difficile sul mercato immobiliare, può essere inoltre problematico trovare una nuova sistemazione.

Sulla pagina [«Alloggio e penuria di energia \(admin.ch\)»](#) dell'UFAB sono disponibili le risposte alle principali domande relative alle spese accessorie e ai consumi energetici di chi è in affitto. Queste informazioni si aggiungono alla campagna [«L'energia è scarsa. Non sprechiamola»](#) promossa dalla Confederazione.

L'UFAB ha inoltre partecipato al gruppo di lavoro interdipartimentale dedicato ai prezzi dell'energia, istituito dal Consiglio federale dopo i forti aumenti dei prezzi e un'inflazione generale insolitamente elevata a causa della crisi



energetica. Il gruppo di lavoro ha analizzato l'evoluzione dei mercati energetici e l'effetto sulle famiglie e sull'economia a partire da giugno 2022, e ha valutato la necessità di intervenire a livello di politiche sociali. Sulla base di quanto emerso da queste valutazioni, il 31 agosto e il 2 novembre 2022 il Consiglio federale ha discusso in merito ai prezzi elevati dell'energia e ha esaminato diverse misure, giungendo alla conclusione che né la situazione economica né l'inflazione giustificano un intervento. Per contro, ha incaricato il Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR) di continuare a monitorarne gli effetti a livello macroeconomico e, nell'eventualità, di segnalare l'imminenza di una grave recessione.

Interventi parlamentari sulla crisi energetica

La crisi energetica ha trovato ampio spazio anche a livello politico. L'aumento dei prezzi dell'energia e i problemi che ne derivano per chi è in affitto sono stati trattati in sei

interventi parlamentari di competenza dell'UFAB e anche durante l'ora delle domande del Consiglio nazionale.

Anche in occasione degli incontri semestrali tra l'UFAB e l'Ufficio federale dell'energia (UFE) si è discusso degli effetti della crisi, soprattutto di questioni legate all'approvvigionamento energetico, alle fonti di energia rinnovabili, alla politica abitativa e al diritto di locazione, e i rappresentanti dell'UFAB hanno affrontato le questioni socio-politiche.

Stazioni di ricarica per favorire la mobilità elettrica

Nonostante la pandemia e la crisi energetica, l'obiettivo dell'azzeramento delle emissioni nette auspicato dalla Strategia energetica 2050 della Confederazione non ha perso la sua importanza. Oltre alla ricerca nell'ambito dei cambiamenti climatici e del settore edile e delle abitazioni, l'UFAB è attivo anche nel campo della mobilità elettrica. Il 16 maggio 2022 il direttore Martin Tschirren ha firmato a Bienne la Roadmap mobilità elettrica 2025 insieme ad alti rappresentanti dell'industria automobilistica, elettrica e immobiliare, nonché di Confederazione, Cantoni, Città e Comuni. Nell'ambito di questa Roadmap, l'UFAB contribuisce

all'elaborazione di una guida su come aumentare le opzioni di ricarica negli edifici con più unità abitative, pur nel rispetto del diritto di locazione, a volte molto complesso.

Maggiori informazioni

[Il Consiglio federale discute dei prezzi elevati dell'energia \(admin.ch\)](#)

[Secondo il Consiglio federale per il momento non servono misure di sostegno \(admin.ch\)](#)

[Interventi riguardanti il diritto di locazione \(admin.ch\)](#)

[Alloggio e penuria di energia \(admin.ch\)](#)

[zero-spreco.ch](#)

[Roadmap Elektromobilität 2025 \(non disponibile in italiano\)](#)



Mercato degli alloggi: Anno di nuove dinamiche

Nel 2022 la guerra in Ucraina, l'inflazione, l'aumento dei prezzi dell'energia, i maggiori costi di costruzione e l'incremento del tasso guida della Banca nazionale svizzera hanno generato nuove dinamiche.

Dopo circa 13 anni di elevata stabilità dei prezzi è tornata l'inflazione: dall'estate 2021 si registrano tassi positivi. Anche se la Svizzera non è stata colpita nella stessa misura dei Paesi circostanti, il rincaro medio annuo nel 2022 è stato del 2,8 %, spinto soprattutto dai vettori energetici e dai carburanti. Si prevede che questo aumento influenzerà il mercato immobiliare nel breve e medio termine, spingendo verso l'alto i canoni di locazione e rallentando l'aumento dei prezzi delle abitazioni di proprietà.

Domanda elevata, costruzioni in calo

La costante diminuzione dei tassi di interesse negli anni scorsi è stata corresponsabile dell'elevata domanda sul mercato immobiliare, caratterizzato da un leggero calo delle nuove costruzioni. Il rincaro e il conflitto in Ucraina hanno frenato la crescita economica. L'inversione di tendenza dei tassi d'interesse e la scarsità dei materiali da costruzione, accompagnata da un aumento di prezzo, hanno ulteriormente rallentato l'attività edilizia. Allo stesso tempo la domanda è aumentata a causa della crescita della popolazione e dei nuclei familiari, legata allo sviluppo demografico, al saldo migratorio netto – che nell'anno in esame ha raggiunto quota 81 000 persone – e all'arrivo di rifugiati

(nel 2022 a circa 75 000 persone provenienti dall'Ucraina è stato concesso lo status di protezione S).

Tutti questi elementi hanno avuto un impatto sugli sfiti, che tra il 2020 e il 2022 sono scesi dall'1,72 % all'1,31 %. Un calo così netto in due anni non si vedeva da decenni.

Tasso ipotecario di riferimento: inversione di tendenza

Dalla sua introduzione nel 2008, il tasso di interesse di riferimento è sempre diminuito; l'ultima volta è successo il 3 marzo 2020, quando si è attestato all'1,25 %. Ora si profila all'orizzonte un'inversione di tendenza: a giugno 2022, e per la prima volta in oltre dieci anni, la BNS ha aumentato il tasso guida, che a settembre è tornato sopra lo zero. A dicembre l'ha aumentato nuovamente, portandolo all'1 %. Questo trend ha causato un incremento anche dei tassi ipotecari, il che a sua volta spinge verso l'alto il tasso ipotecario medio, su cui si basa il tasso ipotecario di riferimento. Tuttavia, ci sono diversi fattori che contribuiscono a ritardare l'aumento di quest'ultimo. Il tasso ipotecario di riferimento del 1° dicembre 2022 si basa ancora su un tasso ipotecario medio dell'1,18 %. Per il 2023 si prevede invece un aumento del tasso ipotecario di riferimento dall'1,25 % all'1,5 %.



Maggiori informazioni:

[Tasso ipotecario di riferimento \(admin.ch\)](https://www.admin.ch/gov/de/section/03/01400)

[Panoramica del mercato dell'alloggio \(admin.ch\)](https://www.admin.ch/gov/de/section/03/01400)

Politica abitativa:

Questioni legate al diritto di locazione

Nel 2022 sono stati presentati numerosi postulati, mozioni, iniziative parlamentari, interpellanze e domande, così come un'iniziativa cantonale. È stato inoltre sospeso il dibattito sul diritto di locazione.

Le discussioni sul diritto di locazione tra la Confederazione e le parti sociali sono state sospese; il Consiglio federale ne è stato informato il 7 settembre 2022. Dopo la consultazione delle parti sociali è emerso che non sussistevano le condizioni per costituire un gruppo di esperti e quindi per portare avanti il dialogo. In conformità con il suo mandato, tuttavia, l'UFAB continua a monitorare l'andamento nel settore della locazione e se necessario propone una revisione legislativa.

Maggiori informazioni:

[Sospese le discussioni sul diritto di locazione \(admin.ch\)](#)

- [16.459. Feller Olivier: «Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente»](#)
- [18.475. \(Merlini Giovanni\) Markwalder Christa: «Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari»](#)

Nel parere del 19 ottobre 2022 il Consiglio federale ha proposto di non entrare in materia dei progetti di atti legislativi riguardanti le iniziative parlamentari 15.455 e 18.475, mentre ha proposto di entrare in materia del progetto di atto legislativo riguardante le due iniziative parlamentari 16.458 e 16.459 e di adottarlo. Il 10 novembre 2022 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale ha deciso di attenersi alle proprie decisioni.

Proroga per due iniziative parlamentari

Dopo aver rinunciato a proseguire il dibattito sul diritto di locazione, la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale ha deciso di proseguire con l'attuazione di due iniziative parlamentari di Hans Egloff in materia di locazione:

- [16.451. Egloff Hans: «Per la buona fede nel diritto di locazione. Contestazione della pigione iniziale soltanto in caso di stato di necessità del locatario»](#)
- [17.493. Egloff Hans: «Criteri comprovabili per determinare le pigioni in uso in una località o in un quartiere»](#)

Per ognuno di questi interventi, il Consiglio nazionale ha prorogato di due anni il termine per la preparazione di un progetto di legge.

Passi avanti per quattro iniziative parlamentari

Nel 2022 ci sono stati passi avanti nell'iter legislativo riguardante le quattro iniziative parlamentari in materia di locazione indicate di seguito:

- [15.455. Egloff Hans: «Impedire le sublocazioni abusive»](#)
- [16.458. Vogler Karl: «Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili»](#)

Iniziative e interventi parlamentari in materia di locazione

Nel 2022 sono stati presentati in Parlamento numerosi postulati, mozioni, iniziative, interpellanze e domande, così come un'iniziativa cantonale. Oltre all'aumento dei prezzi dell'energia e delle spese accessorie, sono stati trattati anche altri temi legati alla locazione, come pigioni, protezione contro il licenziamento e mancanza di abitazioni. Diversi interventi sono stati discussi nelle Camere federali e nelle commissioni competenti; i progetti di atti legislativi derivanti da alcuni interventi presentati negli anni scorsi sono stati respinti nella votazione sul complesso, e ora questi interventi sono stati liquidati.

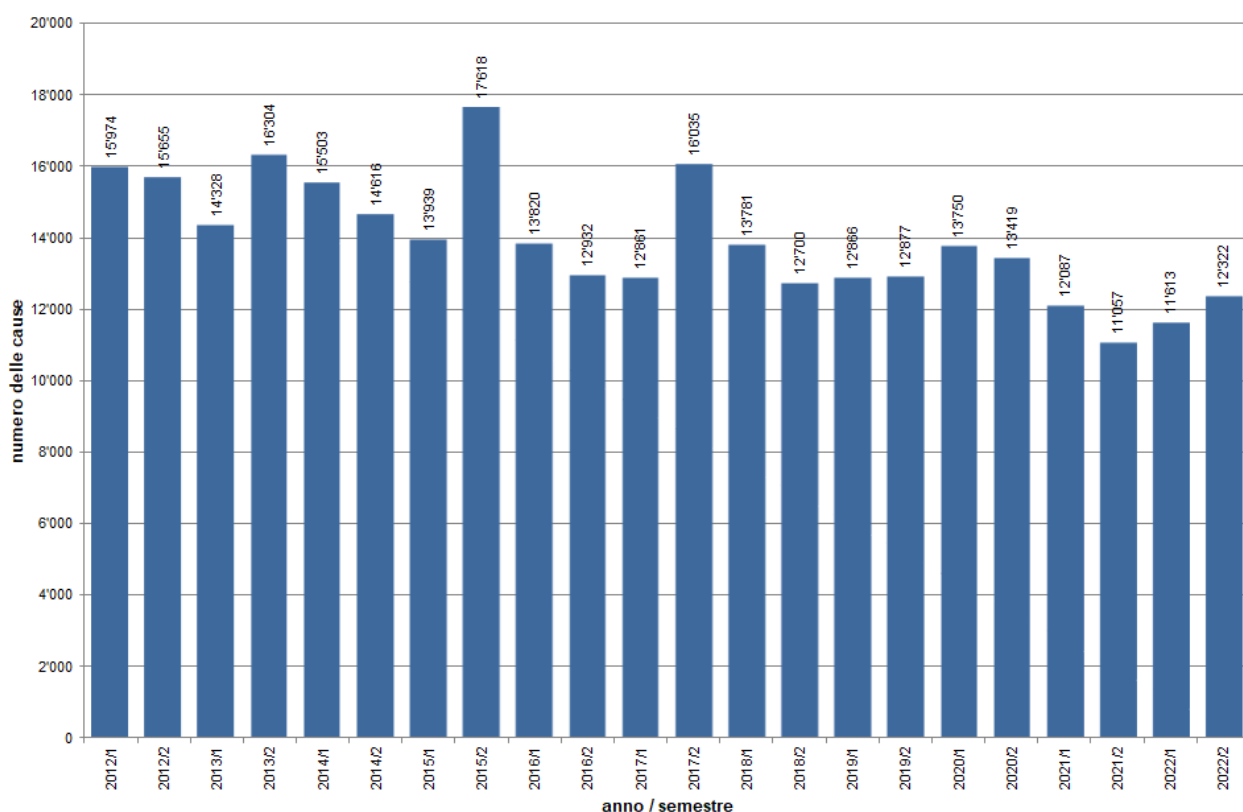
Maggiori informazioni:

[Interventi riguardanti il diritto di locazione \(admin.ch\)](#)

Diritto di locazione:

Autorità di conciliazione: Fatti e cifre

Ogni sei mesi l'UFAB fornisce informazioni sulle attività delle autorità di conciliazione in materia di locazione.



III. Attività delle autorità paritetiche di conciliazione, nuove entrate negli anni 2012 – 2022

Nel 2022 le autorità paritetiche di conciliazione hanno avviato complessivamente 23935 procedure, ossia 791 in più rispetto all'anno precedente. In totale sono stati evasi 23357 casi:

- **12 948** procedure (55,44 %) si sono concluse con un accordo.
- In **3704** casi (15,86 %) non è stato possibile raggiungere un accordo, provocando il rilascio dell'autorizzazione ad agire
- **996** proposte di giudizio (4,26 %) sono state accettate dalle parti.
- **497** proposte di giudizio (2,13 %) sono state respinte ed è stata rilasciata l'autorizzazione ad agire.
- In **130** controversie patrimoniali (0,56 %) fino a un valore litigioso di 2000 franchi è stata emanata una decisione formale.
- **5082** casi (21,76 %) sono stati evasi in un altro modo.

Maggiori informazioni:

[Statistica sulle procedure di conciliazione \(admin.ch\)](#)

Promozione dell'alloggio:

Mutui tramite diversi strumenti di promozione

Nel 2022 diversi committenti di abitazioni di utilità pubblica hanno ricevuto mutui a condizioni favorevoli grazie al fondo di rotazione, al programma speciale per promuovere il risanamento energetico degli edifici e alla Centrale d'emissione per la costruzione di abitazioni (CCA).

Legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA)

Nel 2022 le commissioni delle due organizzazioni mantello attive nella costruzione di abitazioni di utilità pubblica hanno concesso un totale di 25 mutui per 29,6 milioni di franchi dal fondo di rotazione (-40 % rispetto al 2021), a beneficio di 674 abitazioni. L'aumento dei tassi d'interesse sui mercati dei capitali renderà probabilmente più interessanti gli strumenti di promozione immobiliare.

Dal fondo di rotazione sono stati concessi mutui anche nell'ambito del programma speciale per promuovere il risanamento energetico degli edifici, prorogato fino al 2025. Inoltre, nell'anno in esame 69 immobili di 52 committenti hanno beneficiato di finanziamenti vantaggiosi da parte della CCA, garantiti dalla Confederazione.

Per concludere, alla fine del 2022 113 cooperative immobiliari per il personale della Confederazione beneficiavano ancora di mutui da parte della Confederazione o di PUBBLICA (413,3 mio. per 10 292 abitazioni).

Passi in avanti nella definizione di una pigione commisurata ai costi

L'UFAB si occupa da tempo della definizione di una pigione commisurata ai costi, e nel 2022 ha posto in consultazione un modello per calcolarla.

Un altro passo importante è stata la pubblicazione della scheda informativa «Diritti di superficie per committenti di abitazioni di utilità pubblica. Linee guida e raccomandazioni». È stato inoltre raggiunto un accordo con l'unità Immobili delle FFS per quanto riguarda le condizioni in materia di diritto di superficie per costruzioni di utilità pubblica.

Infine, nel 2022 è stato aggiornato il sito del sistema di valutazione degli alloggi (SVA), apportando diversi cambiamenti: il layout è stato reso più moderno e le funzionalità sono state adattate alle esigenze degli utenti.



Legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP)

Alla fine del 2022 i dossier aperti nell'ambito della LCAP erano 2931, di cui 2640 immobili di proprietà e 291 immobili in locazione, ovvero 1116 dossier e 4012 unità abitative in meno dell'anno precedente. In totale sono state concesse riduzioni suppletive per 6,2 milioni di franchi: 6 milioni per il settore della locazione e 0,2 milioni per quello della proprietà.

Dialogo con i Cantoni

Come ogni anno, nel 2022 si sono svolte due conferenze cantonali, occasioni importanti per comunicare con gli uffici cantonali che si occupano di promozione dell'alloggio. L'incontro con i Cantoni di lingua tedesca si è svolto a San Gallo, mentre quello con i Cantoni di lingua francese e italiana a Neuchâtel. In entrambe le occasioni è emerso che, dati gli sviluppi attuali del mercato immobiliare, le questioni di politica abitativa stanno assumendo un'importanza crescente.

Ricerca nel settore delle abitazioni:

Studi sulle abitazioni di proprietà e sui senzatetto

Nel 2022 l'UFAB ha pubblicato dieci rapporti di ricerca e, per la prima volta, ha organizzato l'incontro «Giornate svizzere degli alloggi».

Le modalità e gli spazi abitativi hanno acquisito particolare importanza durante la pandemia, come emerso dalle [osservazioni sugli effetti della pandemia da coronavirus](#) formulate dalla Commissione federale dell'abitazione (CFAB). Tale tematica è stata affrontata anche nel tema speciale del monitoraggio [«Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio»](#), che si concentra sulle preferenze abitative durante la pandemia, nelle quali non è stato registrato però un cambiamento radicale. In tale contesto è nato anche un think tank virtuale per l'architettura e lo sviluppo urbano, i cui risultati sono stati pubblicati nel documento [«Densità urbana e qualità degli insediamenti»](#) (in tedesco). Al di là della pandemia, molte persone sognano di possedere un'abitazione di proprietà, ma per tanti rimane solo un sogno. A dimostrarlo è lo studio [«Proprietà di abitazione: Cosa caratterizza il sogno delle proprie quattro mura?»](#), da cui risulta che l'80 per cento delle persone in Svizzera che desiderano un'abitazione di proprietà non possono permetterselo. Lo studio [«Zustand des Wohnraums in der Schweiz aus der Sicht der Bewohnerschaft»](#) (in tedesco) dimostra però che vale la pena avere una propria casa o un proprio appartamento, dato che questa categoria di persone è più soddisfatta della sua situazione abitativa rispetto a chi invece è in affitto.

Il fenomeno dei senzatetto colpisce anche il nostro Paese. Lo [studio sul problema dei senzatetto](#) in Svizzera illustra per la prima volta in maniera quantitativa in che modo i Cantoni e i Comuni combattono questo problema e il rischio per i cittadini di perdere la propria casa.

Materiali da costruzione per abitazioni più fresche

Il cambiamento climatico influisce anche sulle abitazioni. Ma come si può evitare che nelle città le temperature aumentino ancora di più? La pubblicazione [«Cambiamento climatico e materiali da costruzione nelle aree urbane. Catalogo dei materiali e raccomandazioni»](#) tenta di rispondere proprio a questa domanda, mostrando quali materiali riducono l'effetto di «isola di calore» nelle aree urbane. La riduzione del consumo energetico è anche al centro del rapporto [«Erkenntnisse aus den Erfahrungen](#)

[mit 2000-Watt-Arealen in Betrieb»](#) (in tedesco), finanziato dall'UFAB in collaborazione con l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), l'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM) e l'UFE.

Buone condizioni abitative nelle regioni di montagna

In collaborazione con il Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB) e la Segreteria di Stato dell'economia (SECO), è stata redatta la guida [«Abitazioni attrattive nelle regioni di montagna»](#), che illustra con esempi pratici come i Comuni delle regioni di montagna possono creare condizioni attrattive nel loro territorio. Un esempio di azione proattiva è rappresentato dall'iniziativa comunitaria nella valle di Zermatt sostenuta dall'UFAB [«Più alloggi a prezzi accessibili per i residenti locali dell'alta Mattertal»](#), che ha portato alla fondazione di una cooperativa.

A Berna prendono il via le «Giornate svizzere degli alloggi»

Per la prima volta si sono tenute le «Giornate svizzere degli alloggi» (prima chiamate «Giornate dell'abitazione di Grenchen»), organizzate dall'UFAB in collaborazione con la Città di Berna. Gli esperti hanno discusso con circa 230 professionisti su come rendere i Comuni e i quartieri più inclusivi. L'evento si è poi concluso con la proiezione del film *«Gyrtschachen – von Sünden, Sofas und Cervelats»* della regista Sonja Mühlemann.

L'UFAB ha inoltre discusso dell'impatto del turismo sulle condizioni abitative in occasione di un evento sui diversi approcci per gestire le piattaforme di prenotazione come Airbnb.

Maggiori informazioni:

[Umgang mit Buchungsplattformen \(non disponibile in italiano\)](#)

[Giornate svizzere degli alloggi](#)

Attività internazionali:

Edilizia sostenibile e inclusiva

Nel 2022 l'UFAB ha rappresentato la Svizzera all'83a sessione del Committee on Urban Development, Housing and Land Management dell'ONU e ha organizzato un evento in occasione del World Urban Forum in Polonia.

L'UFAB rappresenta la Svizzera all'interno del Committee on Urban Development, Housing and Land Management (CUDHLM) della Commissione economica per l'Europa delle Nazioni Unite (UNECE). Una rappresentante dell'UFAB ha partecipato all'83a sessione del comitato, tenutasi a San Marino nell'ottobre 2022. In tale sede è stata adottata una dichiarazione (San Marino Declaration) con l'obiettivo di progettare e costruire abitazioni, infrastrutture urbane e città in modo sostenibile, sicuro, sano, socialmente inclusivo, circolare e climaticamente neutro.

In collaborazione con la Segreteria del CUDHLM, alla fine di giugno 2022 l'UFAB ha organizzato un evento al World Urban Forum di Katowice, in Polonia, inaugurato dal direttore dell'UFAB Martin Tschirren con un videomessaggio e incentrato su misure efficaci per abitazioni inclusive, a buon mercato e rispettose dell'ambiente.

Inoltre, l'UFAB ha discusso a livello europeo su temi riguardanti le abitazioni, l'edilizia e la politica abitativa. Nel luglio 2022 la dott.ssa Marie Glaser ha tenuto un intervento sulla lungimiranza nella pianificazione e nella costruzione considerati la pandemia e il cambiamento climatico presso l'Architekturzentrum di Vienna, partendo dalla prospettiva della situazione in Svizzera. Queste mini-conferenze riuniscono in un ambiente esclusivo i decisori politici, l'amministrazione comunale, il settore privato e quello dell'edilizia di utilità pubblica.

Dialogo con i Paesi Bassi

Sempre a inizio luglio 2022, Martin Tschirren ha partecipato alla conferenza «Swiss Dutch Dialogue on Sustainable Housing», che si è svolta nell'ambito della Floriade Expo ad Almere (NL). Organizzato dall'Ambasciata svizzera all'Aia e dal Ministero dell'interno olandese, l'evento ha favorito un dialogo diversificato sulle politiche abitative nei Paesi Bassi e in Svizzera. Il direttore dell'UFAB ha anche portato avanti colloqui con i rappresentanti del Ministero olandese e di diverse associazioni e, all'inizio di agosto, ha ricevuto una delegazione di collaboratori di questo organo, il quale si occupa della politica abitativa nei Paesi Bassi.

Nel mese di settembre, Marie Glaser e Martin Tschirren hanno partecipato a un viaggio di studio a Berlino organizzato dalla Fondazione Age sulle forme abitative per diverse generazioni. L'ampio gruppo di esperti ha appreso nuovi approcci per la messa a disposizione di abitazioni adeguate alle esigenze di diversi gruppi di destinatari.

Maggiori informazioni:

[World Urban Forum \(unhabitat.org\)](https://unhabitat.org/world-urban-forum)

[83rd session of UNECE](https://unece.org/83rd-session)

[Documentazione sul viaggio di studio a Berlino \(age-stiftung.ch\)](https://age-stiftung.ch/)
(non disponibile in italiano)



Comunicazione e politica:

Focus sui social media

2022: anno di crescita per l'unità Comunicazione e politica

Il 2022 ha visto la creazione dell'unità di Stato maggiore Comunicazione e politica, nonché un aumento dell'effettivo del personale (180 %). È stata anche definita la strategia di comunicazione dell'UFAB, che definisce l'orientamento e gli obiettivi dell'unità.

Twitter, ma non solo

Uno dei cambiamenti più importanti dello scorso anno è dato dalla maggiore presenza dell'UFAB sui social, soprattutto su LinkedIn, dove ha trasmesso in modo mirato varie informazioni sugli ultimi eventi e sui progetti di ricerca.

Il crescente successo si riflette anche nel numero di follower e di post: nel 2022 è stato registrato un aumento di circa il 450 % delle persone che seguono il profilo, e sono stati pubblicati 160 post, otto volte di più rispetto al 2021.

Su Twitter invece alla fine del 2022 il numero di follower era di 1118, con un aumento di circa il 15 % rispetto all'anno precedente. Il video informativo sul tasso ipotecario di riferimento di dicembre 2022 è stato visualizzato 1623 volte in cinque settimane.

Relazioni più frequenti con i media

Dal 2021 l'UFAB ha intensificato le sue relazioni con i media al fine di rispondere meglio alle esigenze dei professionisti del settore. Il numero di tali relazioni è salito a 90 nel 2022 (2021: 49) e sono stati pubblicati 17 comunicati stampa. Nel dicembre 2022 l'UFAB ha anche organizzato una conferenza stampa sul tema del tasso ipotecario di riferimento, dove ne ha spiegato il funzionamento.

Affari del Consiglio federale e interventi parlamentari

Nel 2022 l'UFAB ha gestito complessivamente 23 affari del Consiglio federale, ossia il doppio rispetto all'anno precedente. Nello specifico, ha trattato otto mozioni, un postulato e sei interpellanze, principalmente sul tema del diritto di locazione.

Maggiori informazioni:



Twitter LinkedIn Youtube



Notizie interne:

Attuazione della strategia dell'UFAB

Nel 2022 i collaboratori hanno contribuito all'attuazione della strategia dell'UFAB e, durante la giornata di formazione annuale, hanno anche scoperto la politica abitativa della Città di Berna.



Nel 2022 l'UFAB ha avviato un processo di attuazione della sua strategia, e i collaboratori sono stati coinvolti nell'identificazione delle priorità e dei progetti da realizzare entro due anni. A settembre la direzione ha approvato 18 misure che concernono soprattutto digitalizzazione, ricerca, edilizia di utilità pubblica, comunicazione, diritto di locazione, relazioni con le parti coinvolte. Inoltre sono state stabilite le diverse responsabilità ed è stato avviato un processo di monitoraggio.

Alla scoperta di Berna

Quest'anno la giornata di formazione dell'UFAB si è svolta il 2 settembre 2022, e i collaboratori hanno visitato la Città di Berna, che ospita la nuova sede dell'UFAB. Christine Gross, responsabile della promozione della costruzione di

abitazioni a Berna, ha fornito una panoramica della politica abitativa e dello sviluppo urbano della città. In seguito, i collaboratori hanno visitato le cooperative d'abitazione di Warmbächli e Huebergass, e hanno incontrato anche il sindaco della città Alec von Graffenried. Nel pomeriggio il personale dell'UFAB ha scoperto il funzionamento del Protocollo e del Cerimoniale del Consiglio federale e le mansioni da essi previste attraverso la presentazione della capo del Protocollo del DFAE.

Publicazioni 2022

Relazioni

Fürer, Stephanie. Tavola rotonda organizzata al Cooperative Housing Symposium sul tema «*How Switzerland assists its cooperatives*», Zurigo, 22 settembre 2022.

Glaser, Marie. Riunione del Consiglio di amministrazione della Fondazione ADIMORA, Pensimo sul tema «*Soziale Aspekte der Nachhaltigkeit beim Wohnen*», Zurigo, 27 giugno 2022.

Glaser, Marie. Intervento alla tavola rotonda organizzata da ProMiet AG, ETH Wohnforum – ETH CASE del Politecnico federale di Zurigo e Hochparterre di Berna sul tema «*Sprungbrett Wohnungsbau*», Berna, 15 settembre 2022.

Glaser, Marie. Intervento alla 36a mini-conferenza «Be-freites Wohnen» sul tema «*Vorausschauend planen und bauen beim Wohnen – nach Corona und im Klimawandel*», Architekturzentrum Wien AZW, Vienna, 4 luglio 2022.

Glaser, Marie. Intervento alla Zürcher Migrationskonferenz sul tema «*Wohnen und Integration*», Zurigo, 15 settembre 2022.

Heegaard, Pierre. Intervento alla conferenza dell'associazione ARMOUP sul tema «*Code des obligations (CO) Loi sur le logement (LOG) et utilité publique*», 12 ottobre 2022.

Schindelholz, Jude. Tavola rotonda alla conferenza Journée Richard Quincerot sul tema «*Produire du logement pour demain? Ressources et limites du parc existant*», Nyon, 7 giugno 2022.

Tschirren, Martin. «*Wofür braucht es ein Bundesamt für Wohnungswesen?*». Lions Club Langnau i.E., 7 aprile 2022.

Tschirren, Martin. Intervento all'ETH Forum Wohnungsbau 2022 sul tema «*Beispiel Referenz- und Modellprojekte im Wohnungswesen*», 29 aprile 2022.

Tschirren, Martin. «*Comment concilier les loyers abordables avec les assainissements énergétiques?*» 4e Journée romande des collectivités publiques pour le logement d'utilité publique, 12 maggio 2022.

Tschirren, Martin. Tavola rotonda dell'Institut für Raum und Landschaftsentwicklung del Politecnico federale di Zurigo sul tema: DEZENTRALSCHWEIZ. Wohnen, 20 giugno 2022.

Tschirren, Martin. Tavola rotonda al Swiss Real Estate Forum sul tema: «*Revision des Mietrechts: Zwängerei oder Notwendigkeit?*», 23 giugno 2022.

Tschirren, Martin. Videomessaggio al World Urban Forum sul tema «*Transforming our cities for a better urban future*», 24 giugno 2022.

Tschirren, Martin e Walder, Felix. «*Empfehlungen für Baurechte mit gemeinnützigen Wohnbauträgern*», Baurechtstagung Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 30 giugno 2022.

Tschirren, Martin. «*Housing policy in Sitzerland – an overview*». Swiss-Dutch Dialogue on Sustainable Housing, 6 luglio 2022.

Tschirren, Martin. «*Was hält uns zusammen?*» Forum Raumwissenschaften 2022, 24 ottobre 2022.

Tschirren, Martin. «*Zeitenwende am Wohnungsmarkt: Steht uns eine Wohnungsnot bevor?*», congresso IAZI, 10 novembre 2022.

Tschirren, Martin e Walder, Felix. «*Raccomandazioni per diritto di superficie per committenti di alloggi e di utilità pubblica*», Intervento all'evento organizzato dalla cooperativa CASSI sul tema Diritto di superficie e abitare, 24 novembre 2022.

Articoli

Fürer, Stephanie. *Un catalogue de matériaux pour réduire les îlots de chaleur*, in: Habitation 2/2022, giugno 2022, pag. 46-47

Fürer, Stephanie. *Un guide pour les logements attrayants dans les régions de montagne*, in Habitation 4/2022, dicembre 2022, pagg. 39-40

Glaser, Marie. *Ça bouge à l'OFL*, intervista in Habitation 2/2022, pagg. 42-46

Glaser, Marie. *Wenn Gemeinden Vertrauen fassen, ist viel gewonnen*, Intervista a Marie Glaser, Petri Zimmermann-de Jager e Christina Schumacher, in: Neue Wohnformen, Hochparterre, settembre 2022, pagg. 6-7

Schindelholz, Jude. *Changement démographique: concevoir l'habitat de demain*, intervista in NEWS MOVÖ 2020-2024| No. 4, agosto 2022, pagg. 1-2

Schindelholz, Jude. *Une nouvelle coopérative pour la vallée de Zermatt*, in Habitation, 3/2022, settembre 2022, pagg. 35-36

Schindelholz, Jude (con Gicquel, Melanie). *Altersgerechte Wohn- und Lebensräume gestalten – Erste Erfahrungen aus sechs Modellvorhaben*, in Collage 1/2022, pagg. 11-12

Capitoli di libri

Althaus, Eveline & Schmidt, Michaela & Glaser, Marie. *Wohnen in prekären Lebenslagen. Angebote der Wohnhilfe für Benachteiligte in der Schweiz*, in Breckner, Ingrid & Sinning, Heidi (a cura di), *Wohnen nach der Flucht, Integration von Geflüchteten und Roma in städtische Wohnungsmärkte und Quartiere*, Springer, Wiesbaden 2022, pagg. 343-358

Glaser, Marie. *Privatheit und Öffentlichkeit – eine Grundlegung*, in Hannemann, Christine. Hilti, Nicola e Reutlinger, Christian (a cura di), *Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*, Fraunhofer Verlag, Stoccarda 2022, pagg. 50–68

Rapporti di ricerca

Drilling, Matthias, Küng, Magdalena, Mühlethaler, Esther e Dittman, Jörg. *Obdachlosigkeit in der Schweiz. Verständnisse, Politiken und Strategien der Kantone und Gemeinden*, febbraio 2022.

Gfs.Bern. *Covid Massnahmen haben gewirkt, aber nicht jedes Unternehmensproblem gelöst. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral*, agosto 2022.

SUP Lucerna. *Erkenntnisse aus den Erfahrungen mit 2000-Watt-Arealen «in Betrieb». Empfehlungen für die Entwicklung von Areal-Labels in Bezug auf Innenentwicklung, Wohnen und nachhaltige Entwicklung*, agosto 2022.

Hoffmann, Caroline e Geissler, Achim. *Cambiamento climatico e materiali da costruzione nelle aree urbane*. Catalogo dei materiali e raccomandazioni, giugno 2022.

Infraconsult. *Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Ortsansässige in ausgeprägter Tourismusdestination*. Rapporto finale, dicembre 2021.

Lehner, Selina e Hohgardt, Holger. *Proprietà di abitazione: Cosa caratterizza il sogno delle proprie quattro mura?* Management Summary, marzo 2022.

Novak, Eva. *Abitazioni attrattive nelle regioni di montagna – una guida per i Comuni*. UFAB e Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB) (a cura di), ottobre 2022.

Schwehr, Peter e Zemp, Richard. *Dichte auf dem Prüfstand*. Documentazione e risultati, dicembre 2021.

Seiler Zimmermann, Yvonne e Wanzenried, Gabrielle. *Zustand des Wohnraums in der Schweiz aus der Sicht der Bewohnerschaft*, ottobre 2022.

Schede informative

Meta-Sys AG. *Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio*, scheda informativa dedicata alla Svizzera con il tema speciale Preferenze abitative nel contesto della pandemia e schede informative dedicate alle 7 grandi regioni stabilite dall'Ufficio federale di statistica, luglio e dicembre 2022.

Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). *Panoramica del mercato dell'alloggio*. Pubblicazione trimestrale della situazione del mercato dell'alloggio, febbraio/maggio/agosto/novembre 2022.

Pubblicazione sul diritto di locazione

Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). *Comunicazioni concernenti il diritto di locazione*. Estratti di giurisprudenza, volume 61, 1/2022, dicembre 2022.

Studi di diritto comparato

L'Istituto svizzero di diritto comparato (ISDC) ha redatto su mandato dell'UFAB i due seguenti studi, pubblicati anche sul sito web dell'UFAB:

- *Pareri di esperti sulla regolamentazione giuridica delle infrastrutture di ricarica dei veicoli* - Germania, Francia, Italia, Paesi Bassi, Austria, Svezia e Regno Unito.
- *Parere sulle pigioni dei locali commerciali in otto paesi europei* - Germania, Francia, Italia, Austria, Svezia, Spagna, Regno Unito e Belgio.

Videos

Der hypothekarische Referenzzinssatz kurz erklärt, dicembre 2022

