

Abitazioni più convenienti grazie alle misure di pianificazione territoriale

In seguito all'aumento degli affitti dovuto alla forte domanda, i nuclei familiari economicamente deboli fanno sempre più fatica a permettersi abitazioni in determinati comuni. Per poter contrastare questa tendenza sono stati finora applicati vari modelli di promozione. Da alcuni anni vengono discussi e testati in zone specifiche anche diversi strumenti di pianificazione territoriale.

In uno studio commissionato dall'UFAB, l'azienda Ernst Basler+Partner ha esaminato cinque strumenti, verificando anche gli effetti positivi e negativi. Da una parte troviamo misure già impiegate per altri progetti di pianificazione come le quote per pianificazione dell'utilizzo, le tasse sul valore aggiunto e le limitazioni alle seconde case, e dall'altra l'estensione delle superfici edificabili attraverso il cambio di destinazione d'uso e l'aumento del loro sfruttamento. Per quanto riguarda l'aumento quantitativo le prospettive di successo variano molto a seconda della regione. Lo studio mostra anche come sia possibile ricorrere a incentivi sotto forma di privilegi di costruzione su base volontaria. In questi casi le soluzioni sono concordate tra coloro che sono disposti a costruire e le autorità, e vincolate a determinate condizioni di qualità dell'edilizia urbana.

Tutti gli strumenti analizzati prevedono approcci finalizzati alla promozione dell'offerta di abitazioni a prezzi convenienti. La loro efficacia è tuttavia limitata e fortemente legata alle circostanze del luogo e alla loro concreta applicazione. Infine, anche la prassi della locazione è determinante affinché siano proprio i destinatari designati a trarre vantaggio

da queste abitazioni convenienti. Con le norme di assegnazione applicate dai committenti di utilità pubblica è possibile gestire il consumo delle superfici abitabili e raggiungere una maggiore densità sociale. Anche le analisi quantitative basate su esempi concreti confermano la suddetta valutazione, ossia che nonostante gli strumenti esaminati possano contribuire a rendere più accessibili i prezzi delle abitazioni, sono i singoli contesti locali a determinarne l'efficacia. Va quindi valutato se gli attuali strumenti collaudati come la promozione delle cooperative di costruzione di alloggi non siano forse più adatti allo scopo.

La sintesi del rapporto (in tedesco e francese) e lo studio dettagliato (solo in tedesco) sono disponibili nel sito dell'UFAB: www.bwo.admin.ch (Documentazione -> Pubblicazioni -> Rapporti di ricerca).