
Rapporto annuale 2021

L'Ufficio federale delle abitazioni



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Indice dei contenuti

| | |
|---|----|
| Premessa | 3 |
| <hr/> | |
| Trasloco e prospettive: Da Grenchen a Berna | 4 |
| Mercato degli alloggi: Dalla pandemia alle proprietà costose | 6 |
| Politica degli alloggi: Aggiornamento sulla politica abitativa | 11 |
| Diritto di locazione: Importanti sentenze in materia di affitto d'azienda | 13 |
| Diritto di locazione: Iniziative e interventi parlamentari | 14 |
| Diritto di locazione: Dibattito sul diritto di locazione | 16 |
| Autorità di conciliazione: Fatti e cifre | 17 |
| Esecuzione della legge sulla promozione dell'alloggio: Promuovere alloggi a prezzi accessibili | 19 |
| Legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà: Promozione fino al 2030 | 22 |
| Ricerca nel settore dell'alloggio: Ricerca per il futuro dell'edilizia abitativa | 24 |
| Attività internazionali: L'UFAB nel contesto internazionale | 26 |
| Comunicazione e politica: Una nuova posizione di staff con compiti diversi | 27 |
| Notizie interne: Nuovo organigramma e buona coesione | 29 |
| <hr/> | |
| Pubblicazioni 2021 | 30 |

Premessa

Una delle conseguenze della pandemia è la maggiore importanza data alle condizioni abitative. Lo vediamo anche nel fatto che negli ultimi mesi ci è spesso stato chiesto come stanno cambiando le esigenze abitative della popolazione, se c'è un aumento della domanda di abitazioni in campagna, qual è l'impatto del telelavoro sulla domanda di abitazioni, dove si trovano le abitazioni più richieste, quali sono le conseguenze sugli affitti e le ragioni del forte aumento dei prezzi delle abitazioni di proprietà.

A molte di queste domande non è facile rispondere e in alcuni casi non si sa se le tendenze in corso continueranno anche in futuro.

Per chi segue le questioni di politica abitativa, e soprattutto per l'UFAB, l'evoluzione degli ultimi due anni è molto interessante: penso che non ci siamo mai occupati così intensamente delle questioni giuridiche che reggono i rapporti di locazione commerciale. Un altro nuovo tema con cui ci siamo confrontati sono stati i cambiamenti ri-

guardanti gli spazi per uffici, strettamente legato alla politica degli alloggi a seguito dell'aumento del telelavoro. Inoltre, abbiamo cercato di avviare il dibattito sul diritto di locazione, argomento notoriamente controverso. Non sappiamo ancora se i nuovi approcci troveranno il sostegno della maggioranza, ma vale la pena provare.

Per i dipendenti dell'UFAB il 2021 è stato segnato anche dalla partenza da Grenchen, non facile dopo 26 anni. Il trasloco è stato un grande progetto organizzativo e logistico, durato mesi. Finalmente il 9 dicembre 2021 era tutto pronto ed è andato tutto liscio. Vorrei cogliere l'occasione per ringraziare ancora una volta tutte le persone coinvolte per l'eccellente preparazione e realizzazione di questo progetto.

Martin Tschirren, direttore



Martin Tschirren, direttore

Berna, Maggio 2022 – Foto © Markus Jegerlehner/DEFR

Trasloco e prospettive: Da Grenchen a Berna

Più lontani da casa, ma più centrali

A metà dicembre 2021 l'UFAB ha fatto un altro passo importante verso l'attuazione delle riforme strutturali decise dal Consiglio federale il 1° giugno 2018: dopo 26 anni il nostro Ufficio si è infatti ritrasferito a Berna. Per una parte dei dipendenti il percorso casa-lavoro si allunga, anche di molto. L'UFAB condivide con la Segreteria della Commissione della concorrenza (COMCO) l'edificio, il team risorse umane, i servizi informatici e la logistica. La sede di Berna offre diversi vantaggi, come la maggiore vicinanza al dipartimento, agli altri uffici, al Parlamento e ai gruppi di interesse politici.

Rafforzare l'edilizia abitativa come questione trasversale

Nel 2021 le questioni organizzative relative al trasloco hanno assorbito molte risorse; ora è il momento di concentrarsi sulle questioni sostanziali.

Il tema dell'alloggio è una questione trasversale per eccellenza e ha un ruolo in moltissimi ambiti, come la politica sociale, la politica energetica, la politica degli agglomerati e la



Edificio UFAB a Grenchen

politica territoriale. Grazie al suo carattere intersettoriale è possibile affrontare le sfide future con un approccio globale. La politica abitativa può contribuire a questo obiettivo..



Edificio COMCO a Berna

Foto © Alexander Gempeler/UFCL



Mercato degli alloggi:

Dalla pandemia alle proprietà costose

In Svizzera l'offerta di abitazioni segue in prima linea i meccanismi del mercato. All'inizio del 2018 l'economia era ancora in pieno boom, ma poi ha subito un leggero calo fino a febbraio 2020.



L'influsso della pandemia

Nel 2020 è stato registrato il più forte calo del prodotto interno lordo (PIL) degli ultimi decenni (-2,4%). Nel 2021, tuttavia, la crescita economica ha conosciuto un aumento significativo, di circa il 3 per cento. La pandemia ha avuto un impatto anche sul mercato immobiliare, aumentando notevolmente l'importanza delle abitazioni negli ultimi due anni.

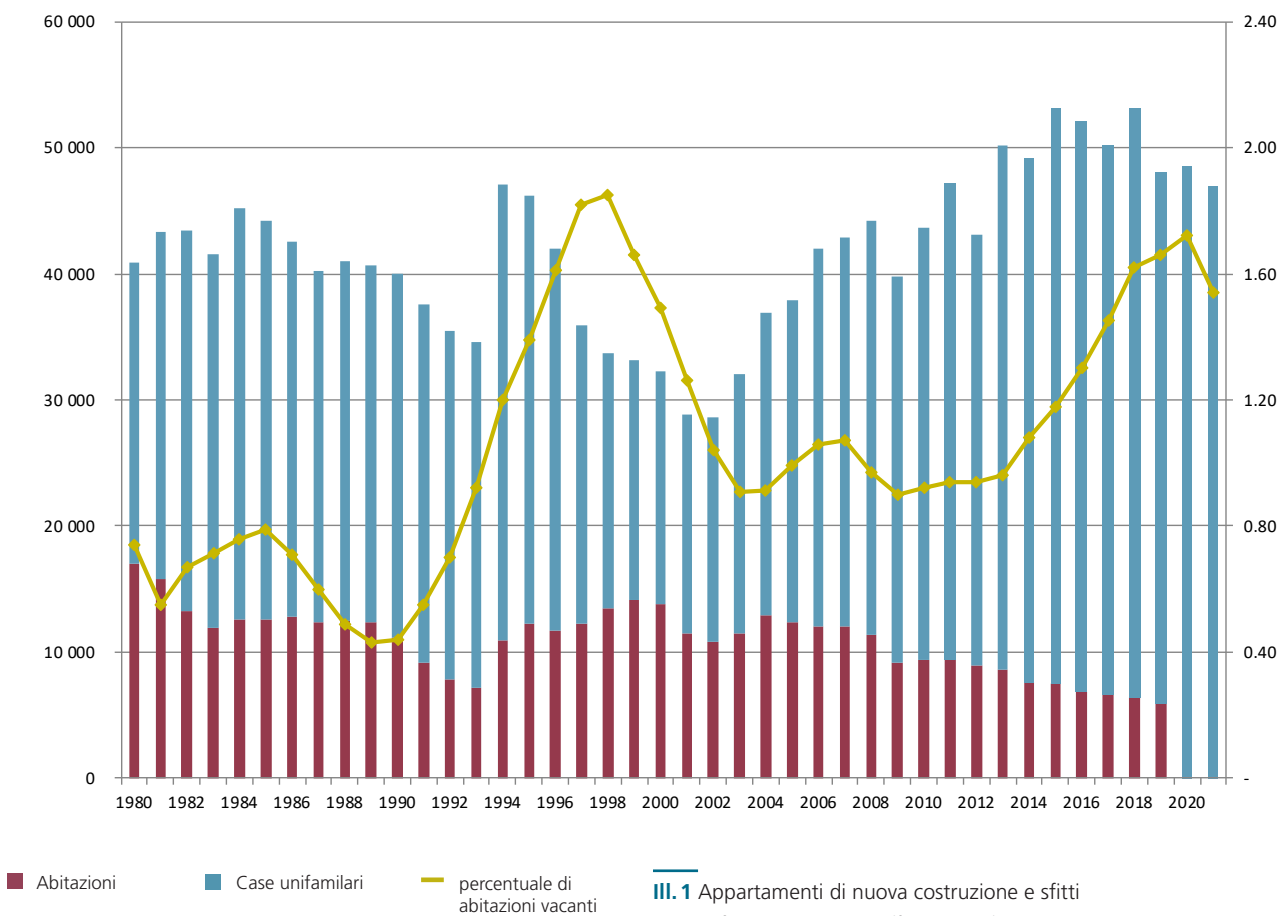
Calo della disoccupazione

Nel 2019 il tasso di disoccupazione aveva raggiunto una media annuale del 2,3 per cento, il livello più basso dal 2001. Nonostante la percentuale record di lavoro ridotto, questa cifra è salita al 3,1 per cento l'anno successivo. All'inizio dell'anno in rassegna è stato raggiunto il valore massimo del 3,7 per cento; da allora il tasso, al netto delle variazioni stagionali, è in continuo calo. La media annuale del 3,0 per cento è leggermente inferiore a quella dell'anno precedente. Nel 2021 la popolazione è probabilmente

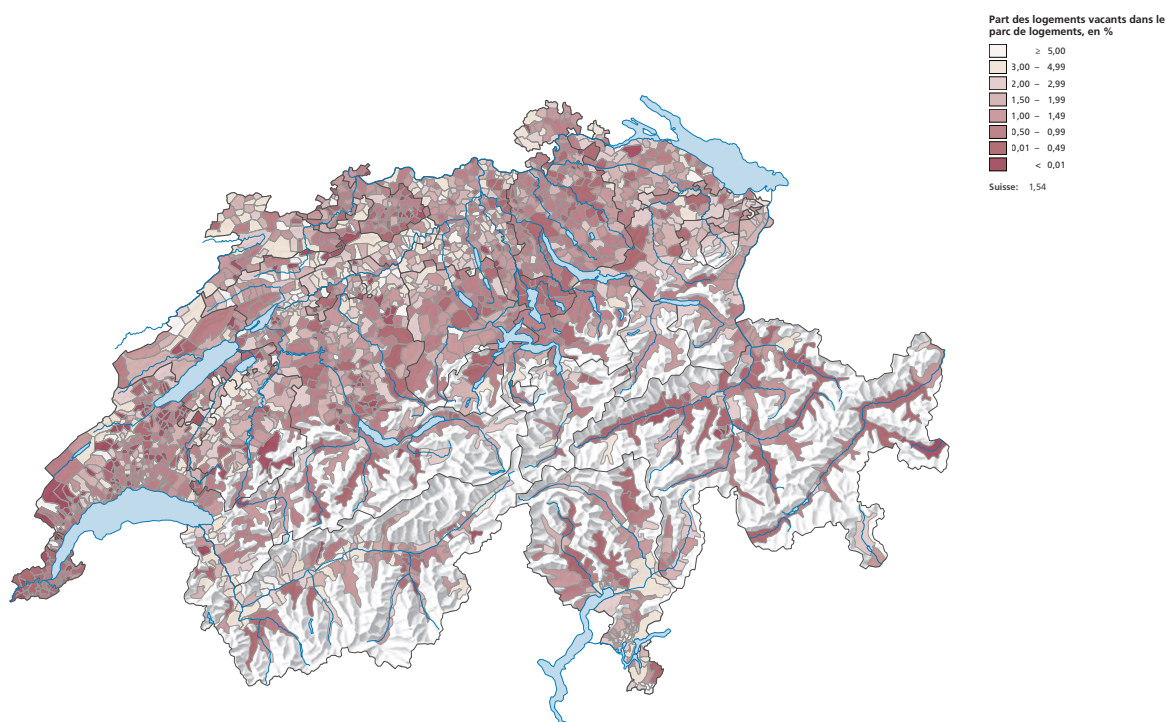
aumentata di più rispetto agli anni precedenti. Negli ultimi mesi del 2020 e a gennaio 2021 il tasso di sovramortalità ha raggiunto livelli decisamente superiori alla media, per poi calare (anche di molto) nei mesi successivi. Nell'anno in rassegna sono state registrate molte nascite, il che dovrebbe favorire la crescita naturale della popolazione rispetto all'anno precedente; tuttavia, il fattore più importante per l'evoluzione demografica sono i movimenti migratori. Il saldo migratorio è all'incirca simile a quello dell'anno precedente, fatto che ha probabilmente determinato un leggero aumento globale della popolazione nel 2021.

Addio stabilità dei prezzi?

Per quasi 13 anni i prezzi sono rimasti stabili, con un tasso d'inflazione annuale intorno allo zero. Nel 2020 l'inflazione media era dello -0,7 per cento, mentre nell'anno in esame è aumentata raggiungendo lo 0,6 per cento, valore attribuibile all'andamento nella seconda metà dell'anno, visto che fino all'estate i tassi d'inflazione mensili erano ancora negativi. Alla fine dell'anno il tasso era dell'1,5 per cento

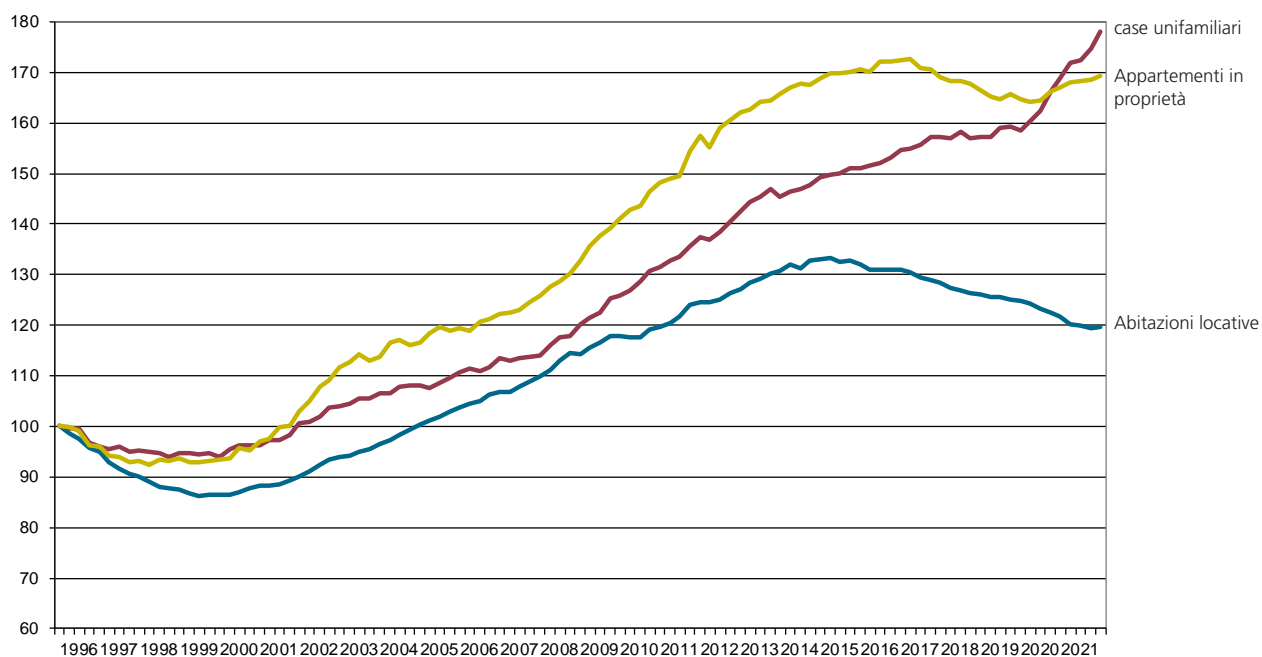


III.1 Appartamenti di nuova costruzione e sfritti nel confronto 1980-2021 (fonte: UST)



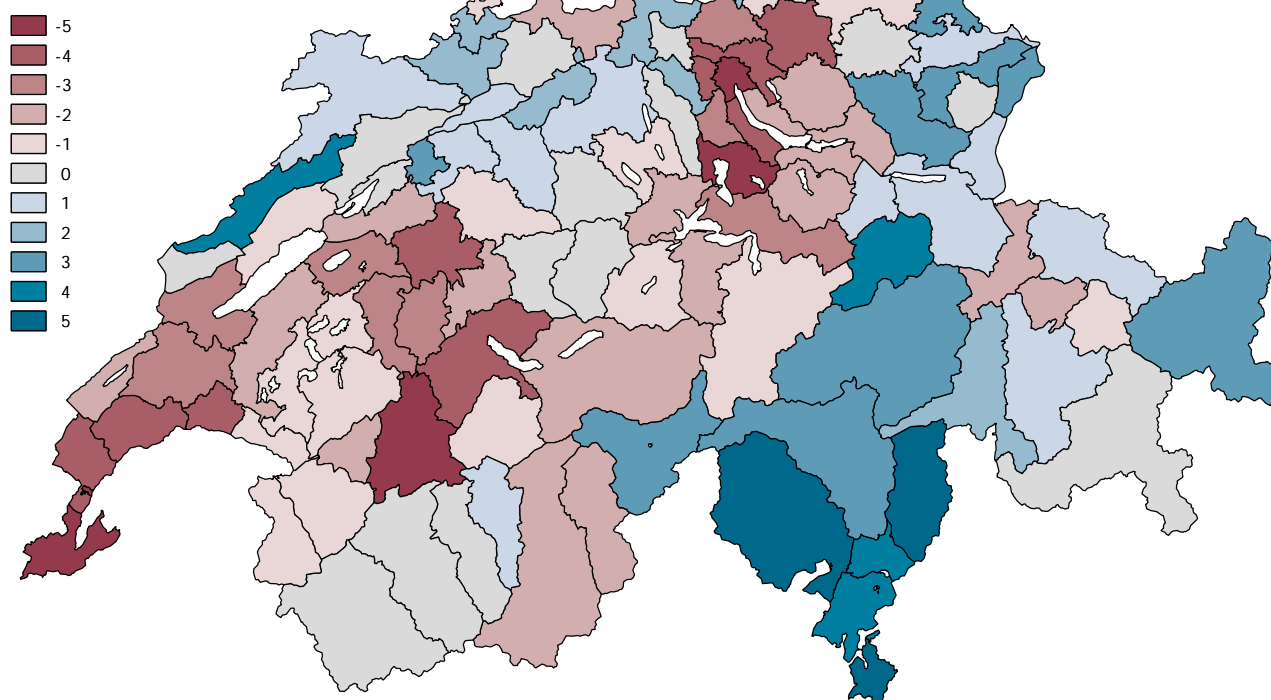
III.2 Quota di abitazioni sfitte sul totale degli alloggi per comune, 1 giugno 2021 (fonte: UST)

Stato dell'indice



III.3 Indici dei prezzi del mercato immobiliare dal 1996 al 2021. Prezzi di offerta (fonte: WüestPartner)

Indicatore quantitativo



III.4 Tensioni nel mercato immobiliare 2020
Mercato degli alloggi in affitto - segmento inferiore (fonte: zhaw/Meta-Sys)

superiore a quello registrato a dicembre 2020. La tendenza inflazionistica sembra quindi seguire quella degli Stati Uniti e dell'UE, anche se in modo meno marcato.

Questo trend si riflette anche nel sondaggio sul clima di fiducia dei consumatori: le valutazioni degli intervistati sull'andamento dei prezzi in passato e in futuro sono ai livelli più alti dal 2008. Nel complesso, tuttavia, **l'indice generale del clima di fiducia dei consumatori** è salito rapidamente al di sopra della media dopo aver toccato il minimo all'inizio del 2021. Il sottoindice della propensione al consumo, invece, è rimasto a un livello leggermente inferiore alla media annuale.

In breve

L'indice sul clima di fiducia dei consumatori è una media di quattro sottoindici:

- evoluzione economica attesa;
- situazione finanziaria passata;
- situazione finanziaria futura;
- opportunità di effettuare acquisti importanti.

Vengono inoltre poste altre domande, le cui risposte sono pubblicate come sottoindici.

Costruzione di abitazioni in affitto stabile

Tra il 2002 e il 2015 la costruzione annua di abitazioni è passata da circa 29 000 a oltre 50 000 unità; da allora le cifre sono rimaste relativamente stabili. Nel 2019 e probabilmente anche nel 2020 vi è stato invece un leggero calo. Per il 2021 non si prevedono cambiamenti importanti in questo ambito: secondo le stime sono stati costruiti circa 50 000 nuove abitazioni. Il settore edilizio continua a beneficiare dell'effetto dei livelli bassi o addirittura negativi dei tassi di riferimento.

Gli investimenti immobiliari risultano ancora interessanti, malgrado il forte aumento dei rischi correlati nel settore delle abitazioni in zone periferiche osservato già negli ultimi anni. La costruzione di nuove abitazioni di proprietà continua invece a diminuire. Anche se i bassi tassi ipotecari sono un incentivo all'acquisto, al momento per gli investitori è più redditizio costruire abitazioni in affitto, dato che generano liquidità e permettono di evitare i tassi di interesse negativi. Inoltre i requisiti per la concessione di ipoteche, inaspriti due volte nel 2012 e nel 2014, così come l'alto livello dei prezzi stanno avendo i loro effetti. A seconda della regione, per molte fasce della popolazione è diventato estremamente difficile o quasi impossibile comprare un'abitazione di proprietà, come emerso dal monitoraggio sulla libera circolazione delle persone e sul mercato dell'alloggio del 2021.

Rincaro dei materiali da costruzione

Negli ultimi sette anni i tassi d'interesse ipotecari si sono mantenuti ai minimi storici e a causa dei massicci aiuti COVID-19 in tutto il mondo dovrebbero rimanere favorevoli. Dall'estate del 2021, tuttavia, le evidenti tendenze inflazionistiche globali (seppure in gradi diversi) potrebbero segnare la fine di questa fase. I prezzi dei materiali da costruzione, che dal 2011 erano rimasti relativamente stabili a parte qualche lieve oscillazione, sono aumentati nell'anno di riferimento. A causa della pandemia e dei conseguenti problemi legati alle catene di approvvigionamento, alcuni materiali sono diventati difficili da reperire e molto più costosi. Per il momento la tendenza continuerà e ci sarà quindi un forte impatto sui prezzi delle costruzioni.

Diminuzione delle abitazioni sfitte

Per dodici anni la percentuale di abitazioni sfitte è aumentata costantemente, raggiungendo l'1,72 per cento nel 2020. Nel 2021 c'è stata un'inversione di tendenza sorprendentemente forte: il 1° giugno 2021, data di riferimento, si è infatti abbassata all'1,54 %. Il calo è stato maggiore nel caso delle abitazioni nuove.



La domanda, d'altra parte, non sembra essere stata influenzata dalla pandemia: al contrario: la domanda di grandi abitazioni è diminuita di più rispetto a quella delle abitazioni piccole. Per quanto riguarda i monolocali c'è stato addirittura un aumento della quota di affitto.

La situazione varia molto da regione a regione: il Cantone di Zugo ha la più bassa percentuale di abitazioni sfitte (0,34 %); valori inferiori all'1 % sono stati registrati anche nei Cantoni GE, ZH, GR, OW, BL e SZ. Il Cantone di Soletta ha di nuovo registrato la percentuale più elevata (3,15 %), seguito da TI, AI e JU.

Affitti in leggero aumento

Nel 2021 **l'aumento medio annuo degli affitti** misurato dall'indice degli affitti dell'Ufficio federale di statistica (UST) è stato dell'1,0 per cento, valore praticamente invariato rispetto agli anni precedenti. Nelle località più periferiche gli affitti hanno continuato a scendere, mentre in quelle centrali hanno ricominciato a salire.

In breve

Aumento medio annuo degli affitti: questa percentuale descrive la media delle variazioni dei 12 mesi dell'anno in corso rispetto ai 12 mesi dell'anno precedente

Abitazioni di proprietà più costose

I prezzi degli immobili di proprietà sono sensibilmente aumentati, sia per gli appartamenti sia per le case. Infatti, l'offerta è calata a causa di un numero ridotto di nuove costruzioni e di meno vendite di proprietà esistenti; durante la pandemia, inoltre, le condizioni abitative sono diventate più importanti, il che significa che le persone sono disposte a investire più soldi: nel 2020 sono stati prelevati circa 1,59 miliardi di franchi dal 2° e circa 1,36 miliardi dal 3° pilastro per l'acquisto di abitazioni di proprietà, valori leggermente superiori a quelli degli anni precedenti.

Onere locativo per economia domestica

I problemi relativi all'onere locativo sono tradizionalmente maggiori nelle categorie di reddito basse. Per mancanza di dati, non è ancora possibile stimare in modo affidabile l'effetto della crisi pandemica. È certo però che già a partire dalla metà dello scorso decennio l'onere locativo medio era di circa un punto percentuale più alto rispetto a dieci anni prima. All'interno delle classi di reddito l'onere locativo non è cambiato; la tendenza al rialzo è quindi dovuta a un aumento superiore alla media del numero di famiglie nelle fasce di reddito più basse. Di conseguenza, circa il 30 per cento delle economie domestiche spende più del 25 per cento del proprio reddito per l'affitto (dato precedente: 25 % delle economie domestiche). In molti luoghi questa tendenza farà salire la domanda di abitazioni a prezzi accessibili.



Politica degli alloggi:

Aggiornamento sulla politica abitativa

La politica federale degli alloggi si basa su un mandato costituzionale: la Confederazione deve promuovere la costruzione di abitazioni e l'acquisto di appartamenti e case per il fabbisogno privato personale, nonché l'attività di enti e organizzazioni che costruiscono abitazioni a scopi di utilità pubblica. L'UFAB è incaricato dell'attuazione del mandato.

Interventi parlamentari

In un'interpellanza, la consigliera nazionale Min Li Marti ha chiesto il parere del Consiglio federale sulle nuove forme di alloggio e se queste ultime vengono sostenute. Nella sua risposta, il Consiglio federale ha sottolineato i vantaggi delle nuove forme abitative comunitarie, sottolineando che contribuiscono alla riduzione dell'impatto ambientale e lo spazio abitativo, all'assistenza di vicinato e all'auto-aiuto. Le nuove forme abitative comunitarie includono i **loft condivisi** e gli **appartamenti cluster**. L'Esecutivo ha anche ribadito che diversi progetti di questo tipo sono già sostenuti nell'ambito della promozione di abitazioni a scopi di utilità pubblica.

Nella mozione «Promozione dell'alloggio nelle regioni montane e nelle aree rurali» l'ex consigliere nazionale Thomas Egger aveva chiesto nel 2019 di adattare i criteri di promozione dell'alloggio alla situazione particolare nelle regioni montane. L'obiettivo era creare nuove prospettive di sviluppo attraverso maggiori sostegni. L'Esecutivo aveva respinto la proposta, affermando ad esempio che gli attuali strumenti di finanziamento sono efficaci anche nelle zone rurali e nelle regioni di montagna: numerosi progetti di abitazioni in zone non urbane vengono già finanziati tramite mutui, il che contribuisce a valorizzare il contesto abitativo e a frenare l'emigrazione. Il Consiglio nazionale ha dato seguito agli argomenti del Consiglio federale e ha respinto la mozione nella sessione estiva del 2021.

In breve

Gli **appartamenti cluster** sono costituiti da diversi alloggi privati indipendenti raggruppati intorno a un'unità centrale di soggiorno e cucina in comune. Nei **loft condivisi** diverse persone affittano insieme un edificio vuoto e lo rendono abitabile..

Strategia per uno sviluppo sostenibile

Il 23 giugno 2021 il Consiglio federale ha approvato la Strategia per uno sviluppo sostenibile 2030. L'UFAB ha partecipato alla stesura sia della strategia sia del relativo piano d'azione 2021–2023. Fa parte del pacchetto anche il rapporto nazionale presentato all'ONU a metà di ogni legislatura per fornire una panoramica dello stato di attuazione da parte della Svizzera dell'**Agenda 2030** per uno sviluppo sostenibile. L'UFAB è responsabile della realizzazione dell'obiettivo 11.1 dell'Agenda, ossia rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili. L'UFAB ha redatto i testi sullo stato di attuazione così come sulle più importanti opportunità e sfide legate al raggiungimento degli obiettivi, coordinando i contributi degli Uffici federali coinvolti.

In breve

Nel 2015 i 193 Stati membri dell'ONU hanno adottato l'**Agenda 2030** per uno sviluppo sostenibile per raggiungere insieme i 17 obiettivi entro il 2030. Anche la Svizzera si è impegnata ad attuarli a livello nazionale. Quattro dei 17 obiettivi riguardano direttamente o indirettamente le abitazioni, per cui l'UFAB si adopera attivamente per raggiungerli.



Punti di incontro per i Comuni

Due piattaforme consentono ai comuni di discutere in modo informale le questioni relative alle politiche abitative. Il "Wohnnetz" nella Svizzera tedesca e il "Réseau logement" nella Svizzera francese riuniscono ciascuno più di 15 comuni per due incontri annuali.

Nel 2021 i Comuni della Svizzera romanda si sono riuniti due volte, concentrandosi sul tema dell'assegnazione, della gestione e delle prospettive degli alloggi nelle mani dei Comuni così come sugli studi e le misure di attuazione in materia di politica degli alloggi.

Anche nella Svizzera tedesca si sono tenuti due incontri: in primavera si è discusso soprattutto in merito agli attori del mercato immobiliare, in autunno sull'impatto della pandemia sulle condizioni abitative in città.

Commissione federale dell'abitazione

La Commissione federale dell'abitazione (CFAB) funge da organo consultivo per il Consiglio federale. Nel 2021 i 15 membri si sono riuniti due volte: durante il primo incontro hanno discusso ad esempio le conseguenze della pandemia sulle abitazioni e sulla gestione immobiliare, istituendo un gruppo di lavoro per approfondire la questione; durante il secondo incontro la CFAB ha approvato il relativo documento di lavoro, pubblicandone una sintesi unitamente a un comunicato stampa nel gennaio 2022.

Diritto di locazione:

Importanti sentenze in materia di affitto d'azienda

Il diritto di locazione disciplina la facoltà di utilizzare uno spazio abitativo e aziendale e di disporne. La regolamentazione dei rapporti di locazione ha un impatto anche sulla costruzione di alloggi, sul mercato edilizio, dei terreni e dei capitali, così come sull'intera economia.

Secondo rapporto di monitoraggio delle pigioni commerciali

Durante la pandemia le pigioni commerciali sono finite sotto i riflettori. I negozi hanno dovuto chiudere, i guadagni sono venuti meno ed è sorta la questione di come riuscire a pagare regolarmente l'affitto dei locali. Già nel 2020 l'UFAB aveva ricevuto dal Consiglio federale il mandato di redigere un rapporto.

Nella prima metà del 2021 l'UFAB – sempre su incarico del Consiglio federale – ha svolto un secondo monitoraggio. Il relativo rapporto si è concentrato sul periodo da ottobre 2020 a maggio 2021.

Secondo un sondaggio molte persone hanno fatto fatica a pagare gli affitti dei loro locali commerciali, ma diverse sono riuscite a ottenere concessioni da parte dei locatori.

È inoltre emerso il numero delle aziende che ha beneficiato di aiuti dello Stato. Da un sondaggio condotto tra le Città e i Cantoni è risultato quali misure di sostegno sono state offerte alle aziende particolarmente colpite dai provvedimenti di contenimento del virus. È stata fatta una stima delle imprese, dei dipendenti e dei contratti di locazione colpiti dalle chiusure. Il processo si è concentrato soprattutto sull'inizio del 2021, quando la seconda ondata pandemica ha raggiunto il suo picco.

Rispetto al primo lockdown sono state colpite meno aziende, ma visto che sono rimaste chiuse per molto tempo l'impatto della seconda ondata è stato circa lo stesso della prima. Circa il 30 per cento delle imprese intervistate nei settori colpiti ha affermato di avere difficoltà a pagare l'affitto e il 17 per cento dei locatori di non aver ricevuto pagamenti regolari.

Il Consiglio federale ha incaricato l'UFAB di continuare a monitorare la situazione nel 2022.

Importanti sentenze in materia di affitti commerciali (2021)

– *Ginevra: Tribunale in materia di locazione (Tribunal des baux et loyers), 28 giugno 2021*

Nel caso di un ristorante con negozio di specialità, il tribunale in materia di locazione di Ginevra ha negato l'esistenza di un difetto ai sensi dell'art. 259a CO dell'immobile affittato e l'impossibilità di esecuzione del contratto ai sensi dell'art. 119 CO a causa di una chiusura ordinata ufficialmente. Non è invece stata esclusa una riduzione dell'affitto dovuta a un mutamento della situazione (clausula rebus sic stantibus). Per mancanza delle cifre sul fatturato, la corte non ha tuttavia potuto esaminare l'applicazione di questa clausola.

– *Zurigo: Tribunale in materia di locazione (Mietgericht): 2 agosto 2021*

Anche questo tribunale ha emesso una sentenza simile a quella di Ginevra: ha negato l'esistenza di un difetto e l'impossibilità di esecuzione del contratto, ma non ha escluso una riduzione dell'affitto dovuta a un mutamento della situazione. Anche in questo caso mancavano le cifre sul fatturato.

– *Tribunale federale, 6 ottobre 2021 (4A_252/2021):*

In questa sentenza, il Tribunale federale si è confrontato con l'ordinanza COVID-19 locazione e affitto del 27 marzo 2020. Ha deciso che per l'affitto da pagare entro il 31 maggio 2020 si sarebbe dovuto fissare un termine di pagamento di 90 giorni, invece dei soliti 30 giorni. La richiesta del locatore di sfrattare l'inquilino è stata quindi respinta.

Diritto di locazione:

Iniziative e interventi parlamentari



Consultazione sull'attuazione di quattro iniziative parlamentari

Il 6 settembre 2021 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale (CAG-N) ha avviato la procedura di consultazione sull'attuazione di quattro iniziative parlamentari:

1. Egloff, Hans; 15.455: Impedire le sublocazioni abusive
2. Vogler, Karl; 16.458: Aumenti delle pigioni scalari. Evitare i moduli inutili
3. Feller, Olivier; 16.459: Diritto della locazione. Autorizzare la firma riprodotta meccanicamente
4. Merlini, Giovanni; 18.475: Snellire la procedura in caso di disdetta della locazione per bisogno proprio del locatore o dei suoi familiari

L'UFAB ha sostenuto la CAG-N nell'elaborazione di questi dossier. Il 24 giugno 2021 quest'ultima aveva adottato tre progetti di legge per attuare le quattro iniziative parlamentari (due iniziative sono state riunite in un unico progetto). Nel complesso sono stati inoltrati 64 pareri. Una volta disponibile il rapporto sui risultati della procedura di

consultazione, la CAG-N deciderà i prossimi passi da intraprendere.

Nuovi interventi parlamentari in materia di diritto di locazione

Nel 2021 sono state depositate in Parlamento numerose iniziative e interventi parlamentari su una vasta gamma di argomenti relativi al diritto di locazione. Oltre a questioni relative all'impatto delle misure anti-COVID-19, gli interventi si sono concentrati anche sull'affitto.

In breve

Nel caso di un'iniziativa parlamentare dei gruppi parlamentari, singoli deputati o commissioni possono proporre un progetto o i punti essenziali di un atto normativo. Innanzitutto le commissioni parlamentari competenti del Consiglio degli Stati e del Consiglio nazionale valutano se dare seguito al progetto. In caso affermativo, la commissione competente della Camera in cui l'iniziativa è stata presentata prepara un progetto di legge e lo presenta in Parlamento.

| Data | Tipo di intervento | Titolo | Autore | Stato (31.12.21) |
|-------------|---------------------------|---|---|--|
| 19.03.2021 | Mozione | Auto elettriche. Stazioni di ricarica per gli inquilini | Consigliere nazionale Jürg Grossen | Non ancora trattata dalla Camera. Il Consiglio federale propone di respingere la mozione |
| 27.05.2021 | Iniziativa cantonale | Proroga del termine al conduttore in mora | Cantone di Ginevra | Non ancora trattata dalla Camera |
| 16.06.2021 | Mozione | Disdette collettive degli inquilini in caso di lavori nell'edificio (facilitare i lavori preservando il diritto all'abitazione) | Consigliere nazionale Christian Dandrès | Non ancora trattata dalla Camera. Il Consiglio federale propone di respingere la mozione |
| 17.06.2021 | Iniziativa parlamentare | Obbligo di revisione periodica del rendimento dei redditi da locazione per assicurare l'applicazione delle norme giuridiche vigenti | Consigliere nazionale Jacqueline Badran | Non ancora trattata dalla Camera |
| 17.06.2021 | Iniziativa parlamentare | Revisione periodica dei redditi locativi immobiliari per garantire la conformità giuridica | Consigliere degli Stati Carlo Sommaruga | Non ancora trattata dalla Camera |
| 18.06.2021 | Iniziativa parlamentare | Adattare i limiti delle quote trasferibili del diritto di locazione ai valori reali | Consigliere nazionale Michael Töngi | Non ancora trattata dalla Camera |
| 18.06.2021 | Mozione | La futura legislazione sul CO2 dovrà prevedere una protezione degli inquilini in caso di risanamento energetico degli immobili in locazione | Consigliere degli Stati Carlo Sommaruga | Liquidata dopo la reiezione del Consiglio degli Stati |
| 30.09.2021 | Iniziativa parlamentare | Diritto di locazione. Sospensione dei termini per la contestazione della disdetta o la domanda di protrazione della locazione | Consigliere nazionale Christian Dandrès | Non ancora trattata dalla Camera |
| 30.09.2021 | Iniziativa parlamentare | Computo del termine per contestare una disdetta di locazione | Consigliere nazionale Christian Dandrès | Non ancora trattata dalla Camera |
| 16.12.2021 | Mozione | Riattivare la promozione della proprietà di abitazioni a uso proprio | Consigliere degli Stati Heidi Z'graggen | Non ancora trattata dalla Camera |
| 16.12.2021 | Postulato | Per una maggiore protezione del clima. Spese accessorie di riscaldamento con importo fisso | Consigliere nazionale Sandra Locher Benguerel | Non ancora trattata dalla Camera (ritirata a marzo 2022) |

Diritto di locazione:

Dibattito sul diritto di locazione

Negli ultimi decenni quasi tutti i tentativi di rivedere il diritto di locazione sono falliti. Tuttavia, le condizioni quadro sono cambiate, in parte anche notevolmente. A gennaio 2021 l'UFAB ha pertanto avviato un dibattito sul diritto di locazione.

Tavola rotonda sul diritto di locazione

Il 21 giugno 2021 si è tenuta una tavola rotonda sul diritto di locazione diretta dal presidente Guy Parmelin. I rappresentanti dei gruppi d'interesse e altri esperti hanno discusso in merito al diritto di locazione e a eventuali cambiamenti necessari sulla base di uno studio condotto dall'istituto di ricerca gfs.bern nei mesi precedenti. Dallo studio è emerso che sia gli attori del settore – ossia i gruppi d'interesse, i tribunali, gli avvocati, ecc. – sia la popolazione sia gli esperti intervistati sono fondamentalmente soddisfatti del diritto attuale, anche se la maggioranza auspica alcuni adeguamenti.

Nella seconda metà dell'anno, l'UFAB ha tenuto colloqui bilaterali con i singoli partecipanti alla tavola rotonda

per ottenere un quadro dettagliato delle singole opinioni e individuare possibili interventi.

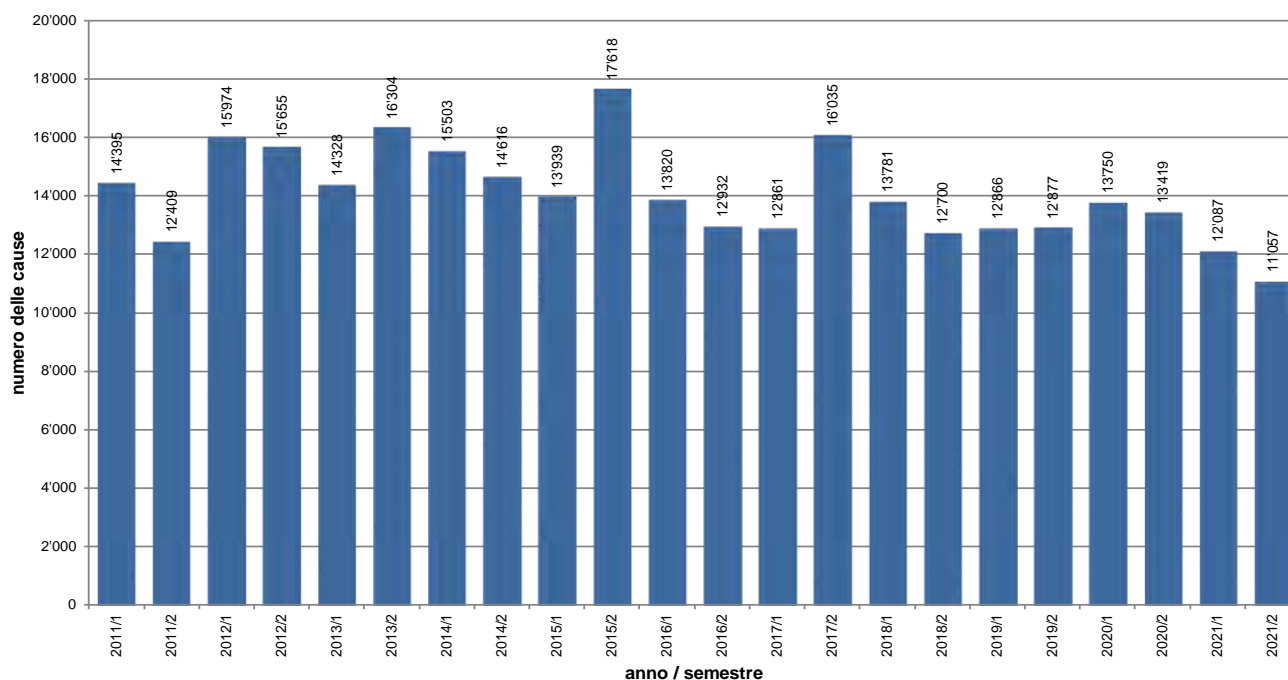
Il diritto di locazione è stato anche molto dibattuto in Parlamento. Il 1° giugno 2021 il Consiglio nazionale ha respinto, con un solo voto di differenza, una mozione della Commissione degli affari giuridici del Consiglio degli Stati che mirava a una profonda revisione delle norme sugli affitti.



Autorità di conciliazione:

Fatti e cifre

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



III.5 Attività delle autorità paritetiche di conciliazione
Nuove entrate negli anni 2011 - 2021

Nel 2021 le autorità paritetiche di conciliazione hanno avviato complessivamente 23 144 procedure, ossia 4025 in meno rispetto all'anno precedente. In totale sono stati evasi 25 331 casi:

- **13 589** procedure (53,65 %) si sono concluse con un accordo;
- in **4 113** casi (16,24 %) non è stato possibile raggiungere un accordo;
- in **1 079** casi (4,26 %) si è giunti a una proposta di giudizio;
- **502** proposte di giudizio sono state respinte ed è stata rilasciata l'autorizzazione ad agire;
- in **114** controversie patrimoniali fino a un valore litigioso di 2000 franchi è stata emanata una decisione formale;
- **5 934** casi sono stati evasi in un altro modo.

9° convegno svizzero delle autorità di conciliazione in materia di locazione

Il 6 maggio 2021 l'UFAB ha organizzato il 9° convegno svizzero delle autorità di conciliazione in materia di locazione, che si è svolto online. Sono stati trattati i seguenti temi:

- **Psicologia** delle trattative di conciliazione: Aumentate il tasso di accordo usando la comprensione piuttosto che la pressione.
- **Aspetti procedurali della conciliazione** alla luce del Codice di procedura civile svizzero (CCP) e della recente giurisprudenza del Tribunale federale;
- **Panoramica** della giurisprudenza più recente del Tribunale federale sul diritto materiale nell'ambito della locazione
- **La contestazione** del canone iniziale
- **Infestazione da muffa** - rischi per proprietari, imprenditori e gestori di immobili
- **Problemi di umidità e muffa** negli spazi abitativi: questioni sanitarie



Andamento del tasso di riferimento

Da marzo 2020 il tasso di riferimento è dell'1,25 %. Da allora il tasso medio di base ha continuato a scendere regolarmente, quasi sempre di 0,02 punti percentuali. A fine 2021 era dell'1,19 %, quindi ancora a diversi punti base di distanza da un'eventuale ulteriore riduzione.

Esecuzione della legge sulla promozione dell'alloggio:

Promuovere alloggi a prezzi accessibili

La legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) è in vigore dall'1° ottobre 2003 e con essa la Confederazione può incoraggiare la costruzione o la ristrutturazione di alloggi in affitto per famiglie a basso reddito, la proprietà di case e l'attività di organizzazioni che lavorano per la costruzione di alloggi di utilità pubblica.

Fondo di rotazione

In autunno 2020 il consigliere federale Guy Parmelin ha dato il via libera all'attuazione di un programma speciale per promuovere il risanamento energetico degli edifici con mutui attinti al **fondo di rotazione**. Grazie a condizioni di prestito favorevoli, i progetti di risanamento possono essere avviati più rapidamente, il che contribuisce a stabilizzare la congiuntura. Sono finora state approvate dodici domande. Siccome i potenziali progetti richiedono un certo orizzonte temporale per essere avviati, gli amministratori del fondo si aspettano un aumento delle domande nel 2022 e nel 2023. Il potenziale c'è, visto l'elevato numero di abitazioni di vecchia data. Il programma speciale viene pertanto promosso attraverso formazioni e campagne di mailing.

In breve

Mediante mutui la Confederazione alimenta un **fondo di rotazione** amministrato fiduciariamente dalle organizzazioni mantello dell'edilizia abitativa di utilità pubblica. I membri di queste organizzazioni possono ottenere dal fondo mutui a interessi favorevoli per la costruzione, il rinnovo e l'acquisto di abitazioni a pigioni moderate. In casi particolari possono anche essere concessi fondi per l'acquisto di terreni.

Mutui per nuove costruzioni e risanamenti

Nel 2021 le commissioni del fondo delle due organizzazioni mantello (Wohnen Schweiz e Wohnbaugenossenschaften Schweiz) hanno garantito 35 mutui per un totale di 50,6 milioni di franchi destinati all'edificazione, alla ristrutturazione o all'acquisto di 1150 abitazioni. Come negli anni precedenti, la priorità è stata data alle nuove costruzioni (60 %) e, in secondo luogo, ai mutui per il rinnovo di abitazioni a prezzi moderati (33 %).

Nell'anno in rassegna la domanda di mutui della fondazione svizzera per la promozione della proprietà d'abitazioni (Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum, SFWE) ha continuato a calare. Nel 2021, infatti, sono state presentate solo 22 domande, mentre nel 2020

e nel 2019 erano state, rispettivamente, 29 e 36. Nove domande hanno riguardato misure di risanamento energetico e una è stata presentata nel quadro del programma speciale.

Precisazione del concetto di «pigione commisurata ai costi»

Il gruppo di lavoro incaricato di definire il concetto di «**pigione commisurata ai costi**» si è riunito più volte. È composto da rappresentanti delle due organizzazioni mantello non-profit (Wohnen Schweiz e Wohnbaugenossenschaften Schweiz) e dall'UFAB. Un'indagine sui dati finanziari di oltre 80 cooperative ha permesso di verificare in che misura i singoli elementi di costo concorrono a determinare l'importo di una pigione e di risalire alle differenze regionali. Su questa base dovrà essere precisato, per gli spazi abitativi sovvenzionati dalla Confederazione, il concetto di «pigione commisurata ai costi» circoscritto all'articolo 8 dell'ordinanza sulla promozione dell'alloggio.

In breve

La **pigione commisurata ai costi** copre le spese sostenute per la costruzione e il finanziamento di un immobile. Queste pigioni non generano utili. Vengono calcolate in base a fattori quali i costi di manutenzione, i costi operativi, i contributi al fondo di rinnovo, gli interessi sul capitale e gli ammortamenti.

Diritti di superficie per terreni delle FFS

Le FFS intendono cedere un terzo dei loro terreni ridestinati all'edificazione a società per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica. Sono in corso discussioni su un modello di diritto di superficie di utilità pubblica che tenga conto degli interessi di entrambe le parti.



Nuovo credito quadro

Nel 2021 la **Centrale d'emissione per la costruzione di abitazioni (CCA)** è intervenuta tre volte sul mercato del capitale: in primavera con l'aumento della serie 64, in estate con l'obbligazione di base della serie 65 e, nel tardo autunno, con un aumento di quest'ultima. In tutto sono stati raccolti 229,8 milioni di franchi per scadenze comprese tra i 17,5 e i 20 anni. Il tasso d'interesse si situa, rispettivamente, tra lo 0,1 e lo 0,15 per cento e i costi complessivi sono risultati solo lievemente più alti. Siccome nel 2021 non è giunta a scadenza nessuna obbligazione, l'importo garantito dalla Confederazione è passato nel corso dell'anno da 3452,7 a 3682,5 milioni di franchi.

Le ultime due emissioni sono state in gran parte addebitate al nuovo credito quadro. Nella sessione primaverile del 2021, il Consiglio degli Stati ha approvato un'emissione con 35 voti favorevoli, 2 contrari e 5 astensioni. Ciò significa che il credito quadro di 1700 milioni di franchi sarà disponibile per gli anni dal 2021 al 2027. La durata del credito è dalla metà del 2021 al 2027.

In breve

La **Centrale d'emissione per la costruzione di abitazioni (CCA)** è uno strumento per il finanziamento di proprietà di promotori immobiliari senza scopo di lucro. Dal 1990, ha raccolto ogni anno una o più obbligazioni sul mercato dei capitali. Questi sono garantiti da garanzie del governo federale e offrono quindi agli investitori la migliore sicurezza possibile. Il finanziamento di CCA è notevolmente più economico rispetto ai mutui a tasso fisso con scadenze comparabili. Le serie sono obbligazioni numerate dall'inizio delle attività di prestito di CCA nel 1990.

Attività della cooperativa di fideiussione ipotecaria

Nell'esercizio 2021 non sono state concesse nuove fideiussioni al regresso alla cooperativa di fideiussione ipotecaria (Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft, hbg). Nel settore delle abitazioni in locazione le fideiussioni al regresso con-

cesse in virtù della LPrA sono rimaste a un importo di circa 14,1 milioni di franchi (31.12.2021). Anche le fideiussioni al regresso concesse conformemente alla LCAP rimangono invariate a 2,1 milioni di franchi.

Nel settore delle abitazioni di proprietà, non più sovvenzionato, gli impegni eventuali si sono ridotti fino a un importo residuo di 0,67 milioni di franchi. Rimangono in essere 6 fideiussioni al regresso, gestite e amministrate dalla cooperativa Genossenschaft Hypothekarzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (HGW). Nel 2021 non è stato necessario onorare fideiussioni al regresso.

In breve

La **cooperativa di fideiussione ipotecaria** (Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft, hbg) è stata fondata nel 1956 da cooperative edilizie e banche per agevolare e rendere più conveniente la costruzione di abitazioni di utilità pubblica. Garantisce mutui di grado posteriore in particolare alle cooperative edilizie per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di queste abitazioni. Su richiesta, la Confederazione può concedere fideiussioni al regresso per una parte di queste fideiussioni. In questo modo diminuiscono i rischi per la cooperativa e aumentano le sicurezze per i creditori

Sistema di valutazione degli alloggi

Il sistema di valutazione degli alloggi (SVA) svolge un ruolo importante nell'esaminare sotto il profilo tecnico le domande presentate nel quadro della promozione degli alloggi. È stato sottoposto a una revisione contenutistica nel 2015 e nel contempo è stato elaborato un sito Internet con uno strumento online. Questo sito sarà aggiornato entro la fine del 2022. Nel quadro del progetto per digitalizzare il sistema («WBS digital»), l'UFAB intende creare uno strumento ausiliare di pianificazione e valutazione automatizzato. L'obiettivo è ottimizzare l'efficienza e l'obiettività delle valutazioni effettuate con il sistema SVA.



Legge federale che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà: Promozione fino al 2030

Fino al 31 dicembre 2001 la costruzione di alloggi veniva promossa in virtù della LCAP. Gli aiuti concessi fino a tale data si estenderanno ancora fino al 2030. Questi aiuti diminuiscono progressivamente, man mano che giungono a scadenza. Attualmente sono circa 12 500 le unità abitative ancora soggette alla LCAP.

Aiuti della Confederazione

Alla fine di dicembre 2021 il settore Aiuti federali gestiva ancora circa 4000 dossier in virtù della LCAP, di cui circa 3500 abitazioni di proprietà e quasi 500 in affitto per un totale di 9000 unità abitative.

| Affitto | 2020 | 2021 | Variazione 2020-2021 |
|---------|--------|------|-------------------------|
| Casi | 853 | 465 | 388 |
| Unità | 16 540 | 8943 | 7597 |

| Proprietà | 2020 | 2021 | Variazione 2020-2021 |
|-----------|------|------|-------------------------|
| Casi | 5340 | 3582 | 1758 |
| Unità | 5340 | 3582 | 1758 |

| | 2020 | 2021 | Variazione 2020-2021 |
|-------------------|--------|--------|-------------------------|
| Totale casi (L/P) | 6193 | 4047 | 2146 |
| Totale unità(L/P) | 21 880 | 12 525 | 9355 |

Nel 2021 sono stati sganciati dagli aiuti statali 2146 casi in tutto (affitto e proprietà; anno precedente: 1551), il che corrisponde a un calo di 9355 unità abitative (anno precedente: 7377), 7597 delle quali destinati alla locazione.

Digitalizzazione

Nell'anno in esame i collaboratori dei settori Aiuti federali e Recovery hanno provveduto a digitalizzare e scannerizzare le attività di promozione che continuano a essere attive dal 1° gennaio 2022. Il processo si è concluso nella primavera del 2021.

Anticipazioni della riduzione di base

Nel 2021 sono state rimborsate anticipazioni della riduzione di base per un totale di circa 6,4 milioni di franchi. Altre anticipazioni, per 48,75 milioni, sono state ammortizzate.

Riduzione suppletiva

Nell'anno in esame sono state versate riduzioni suppletive per un totale di 9,96 milioni franchi: 9,66 milioni per il settore della locazione e 0,3 milioni per quello della proprietà. I limiti determinanti per la riscossione di RS sono rimasti invariati.

Fideiussioni

Alla fine del 2021 gli impegni fideiussori impostati sul modello LCAP ammontavano a 12,7 milioni di franchi.

Tasso d'interesse di riferimento LCAP/ Tasso d'interesse per la riduzione di base

Il tasso di riferimento LCAP per i mutui a tasso variabile è rimasto invariato al 2 per cento. Anche il tasso d'interesse per le anticipazioni delle riduzioni di base rimane al 2 per cento.

Misure d'incasso da parte dell'Ufficio centrale d'incasso

Nel periodo dal 1° gennaio 2021 al 26.10.2021 compreso*) sono stati evasi 14 dossier per un importo di 1,16 milioni di franchi. Ne è risultato un rimborso netto di 0,32 milioni di franchi (ca. il 27 %). La perdita è ammontata a 129,70 franchi. Nello stesso periodo sono stati chiusi 16 dossier con attestati di carenza beni per un totale di 2,4 milioni di franchi. Il rimborso netto è stato di 0,175 milioni di franchi,

che corrisponde a circa il 7 per cento. Non ci sono state perdite.

**) A causa di un software introdotto recentemente presso l'Ufficio centrale d'incasso, le misure d'incasso sono state verificate solo fino al 26.10.2021.*

Controllo ufficiale delle pigioni

Nell'anno in esame i Cantoni e l'UFAB hanno sottoposto al controllo ufficiale delle pigioni 110 dossier LCAP. In 13 casi ci sono state delle contestazioni, trasmesse al servizio giuridico dell'UFAB.

Servizio di recovery

Salvo una sola eccezione, nel 2021 sono stati evasi tutti i dossier di finanziamento con problemi finanziari. Non si sono verificati nuovi casi. In dieci dossier riguardanti la proprietà abitativa sono ancora in vigore accordi su pagamenti rateali per riduzioni di base scontate o sospensioni di rimborsi. In questo settore è stato evaso un solo dossier e anche qui non ci sono stati nuovi casi. Nel 2021 non sono state avviate nuove esecuzioni e non erano in sospeso vecchi casi.

In breve

Il settore **Recovery** è l'unità dell'UFAB che si occupa delle voci di credito problematiche.

Cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione

Dopo gli ammortamenti ordinari e straordinari per un totale di circa 22 milioni di franchi – somma all'incirca equivalente a quella dell'anno precedente – alla fine del 2021 l'UFAB gestiva mutui della Confederazione e di PUBLICA per, rispettivamente, circa 330 e 105 milioni di franchi.

Attualmente la Confederazione sostiene con mutui 114 cooperative di costruzione di alloggi, che mettono a disposizione circa 10v400 alloggi a prezzi moderati. Nel 2021 i tassi d'interesse della Confederazione e di PUBLICA sono rimasti stabili e le entrate da interessi sono ammontate a circa 3 milioni di franchi. Sono inoltre stati notificati all'UFAB risanamenti strutturali per quasi 18 milioni di franchi, che le cooperative hanno finanziato per il 33 per cento con fondi propri.

In breve

In Svizzera le **cooperative di costruzione di alloggi per il personale della Confederazione** sono oltre 150. Molte sono state costituite in periodi di precarietà di alloggi, ad esempio nel secondo dopoguerra. Di regola hanno costruito immobili locativi su terreni della Confederazione in diritto di superficie e hanno spesso fatto

ricorso a mutui finanziati con risorse generali della Confederazione o della Cassa pensioni della Confederazione (PUBLICA). Con l'entrata in vigore della legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA), nel 2003, la competenza amministrativa per queste cooperative è passata dall'Amministrazione federale delle finanze all'UFAB.

Incontri cantionali 2021

L'UFAB incontra ogni anno i rappresentanti cantionali a cui compete la promozione dell'alloggio. L'obiettivo è scambiare opinioni su questo tema e sulle questioni relative al mercato immobiliare. Uno di questi incontri si svolge nella Svizzera tedesca, il secondo nella Svizzera francese o in Ticino.

Nel 2021 i rappresentanti degli uffici cantionali si sono riuniti a Zurigo, per la Svizzera tedesca, e a Ginevra per la Svizzera italiana e romanda. Oltre a un vivo scambio di opinioni sulla promozione dell'alloggio e su questioni politiche di attualità, i partecipanti hanno anche avuto l'occasione di visitare alcuni interessanti progetti edilizi in loco.

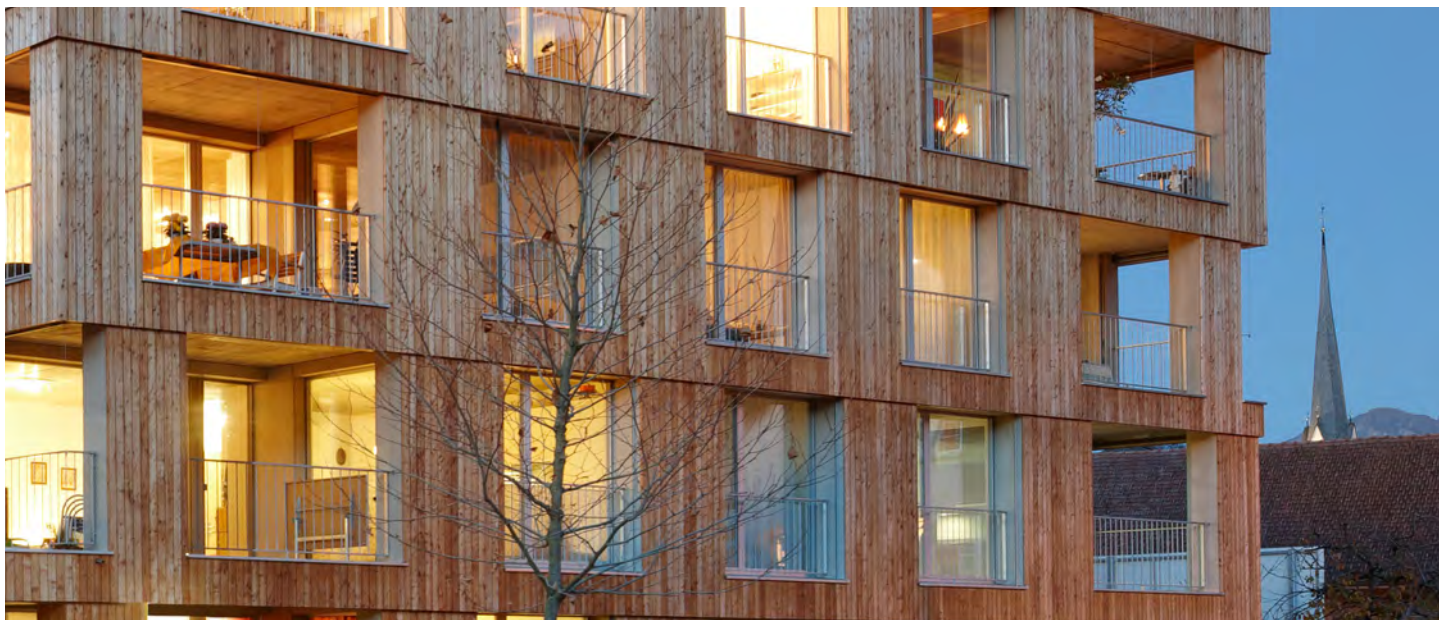
A Zurigo si è trattato di progetti di recente realizzazione a Oerlikon e nella Zollstrasse nonché di insediamenti risalenti agli albori dell'edilizia senza scopi di lucro. A Ginevra il gruppo ha visitato la nuova linea ferroviaria Léman Express ed è stato informato sugli ultimi sviluppi relativi ai quartieri urbani situati lungo questa linea.



Ricerca nel settore dell'alloggio:

Ricerca per il futuro dell'edilizia abitativa

Tra i compiti dell'UFAB rientra anche la ricerca nel settore dell'alloggio. La base legale per questo mandato è la legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) e le priorità sono fissate in programmi di ricerca quadriennali. I risultati che ne emergono vengono pubblicati sotto forma di rapporti, consultabili sul sito dell'UFAB



Attività di ricerca nel 2021

Nel 2021 l'UFAB ha pubblicato i quattro rapporti seguenti sui risultati delle sue attività di ricerca::

1. **Kooperative Arealentwicklung** im Dialog. Erkenntnisse aus der Dialogphase der Arealentwicklung Industriestrasse Luzern
2. **Komposttoiletten in städtischen Gebieten?** Das gelingt! Zusammenfassung des Merkblatts für Bau-träger. Ein Rückblick auf zehn Jahre Praxiserfahrung in drei Bauvorhaben der Genossenschaft Équilibre
3. **Manuale «Proprietà abitativa a tempo determinato»** (in tedesco con sintesi in italiano*)
4. **Leben auf kleinem Fuss** – 32 m2 pro Person – ein Prozess

Nel 2021 l'UFAB ha inoltre seguito una serie di studi, ha svolto nuove analisi e ha predisposto analisi preliminari per progetti futuri incentrati sulle priorità del programma di ricerca.

In breve

Il manuale **«Proprietà abitativa a tempo determinato»** è stato elaborato nell'ambito di un progetto Innosuisse svolto presso l'Università di Lucerna (HSLU) con il coinvolgimento di rinomati partner economici. L'obiettivo è offrire ai gruppi interessati nuovi risultati su questo tema. Il manuale offre anche linee guida in vista di un'implementazione concreta sul mercato. La proprietà a tempo determinato è una nuova forma di proprietà: pur essendo iscritta nel registro fondiario come una proprietà tradizionale, è limitata nel tempo. Scaduto il termine prestabilito (normalmente 30 anni), l'immobile ritorna di proprietà dell'investitore. I vantaggi di questo nuovo concetto sono i costi d'acquisto più bassi e quindi una più ampia accessibilità alla proprietà abitativa. La scadenza fissa consente una migliore gestione rispetto alla proprietà per piani e offre agli investitori una nuova forma di investimento.

Progetti di riferimento nel settore abitativo

L'UFAB sostiene in modo mirato progetti esemplari a carattere innovativo. L'obiettivo è sviluppare nuovi approcci, generare know-how e divulgare i risultati ottenuti. Nel 2021 sono stati realizzati tre progetti esemplari:

1. In vista dell'edificazione di un immobile nell'area di Westfeld (nella parte ovest di Basilea), la cooperativa basilese LeNa ha studiato in che modo **ridurre la superficie** abitativa senza per questo compromettere la qualità di vita e provocare il dissenso dei futuri residenti.
2. La cooperativa ginevrina «Equilibre» ha sviluppato **servizi igienici a compostaggio**, poi installati e testati in tre complessi residenziali. In base alle esperienze maturate ha anche elaborato un foglio informativo rivolto a tutti i futuri committenti.
3. Lucerna: Cinque cooperative di costruzione si sono riunite nella «Kooperation Industriestrasse Luzern». Nell'ambito di un processo innovativo hanno progettato insieme un **complesso residenziale nel quartiere industriale** in questione con l'obiettivo di trasferire al futuro insediamento gli attuali elementi di qualità

Nel 2021 l'UFAB ha anche sostenuto vari progetti incentrati sul futuro del settore edilizio e sulle abitazioni per gruppi vulnerabili.

– Su mandato dell'UFAB, **l'Università di Lucerna** ha realizzato nel 2021 un think tank virtuale sulla problematica della densità abitativa. Una trentina fra esperti e professionisti europei dell'area germanofona hanno discusso delle condizioni che gli alloggi e gli spazi abitativi devono soddisfare durante e dopo la pandemia. I risultati sono riassunti e pubblicati in un rapporto.

– Il progetto «Wie bitte?» del **centro di competenza per anziani ipovedenti e ipoudenti (Seh- und Hörbehinderung im Alter, KSiA)** ha affrontato la questione di come queste persone possano condividere gli stessi spazi abitativi con persone che non hanno queste disabilità. I risultati dello studio, pubblicati in un opuscolo, mostrano che spesso bastano semplici misure di comunicazione.

– **La fondazione Domicil** ha definito le condizioni quadro dell'alloggio autonomo per persone socialmente ed economicamente svantaggiate. La fondazione ha anche esaminato i fattori che mettono gli inquilini nelle condizioni di uscire dalla responsabilità solidale. Un opuscolo illustra i passi da compiere verso un contratto d'affitto autonomo.

Progetti modello per lo sviluppo sostenibile del territorio: 2020–2024

Nel secondo anno il programma si è svolto all'insegna di uno scambio di esperienze e opinioni. A marzo si sono incontrati online i rappresentanti di sei progetti per discutere di alloggi intergenerazionali. Una seconda riunione si è tenuta a Losanna in ottobre. I rappresentanti hanno visitato il sito del progetto modello «Adapt l'habitat d'un quartier lausannois avec et pour les seniors» e hanno affrontato il tema della realizzazione dei progetti. Sia l'argomento specifico che i progetti hanno trovato eco nei media sotto forma di reportage e articoli. Nonostante le difficili condizioni quadro dettate dalla pandemia, i sei progetti sostenuti hanno compiuto progressi, adattando i processi partecipativi alle condizioni di salute delle persone interessate.

Giornate degli alloggi di Grenchen

Dopo essere state rinviate tre volte a causa della pandemia, le 25esime Giornate della casa di Grenchen si sono svolte il 2 settembre 2021. Poiché l'UFAB ha lasciato la città orologiera ai piedi del Giura nel dicembre 2021 per trasferirsi a Berna, questo anniversario è stato l'ultimo in questa forma. Più di 140 persone hanno partecipato all'evento, organizzato intorno al tema della casa e del lavoro. Nel suo intervento, il Presidente della Confederazione, Guy Parmelin, ha parlato del cambiamento del rapporto tra lavoro e abitazione e delle esperienze di telelavoro. Il programma prevedeva anche una serata cinematografica e una conferenza presso il "Kultur-Historischen Museum".



Attività internazionali:

L'UFAB nel contesto internazionale

L'UFAB rappresenta la Svizzera in seno al comitato per lo sviluppo urbano, gli alloggi e la gestione del territorio («Committee on Urban Development, Housing and Land Management») della Commissione economica per l'Europa delle Nazioni Unite (UNECE).



Riunione a Ginevra

Martin Tschirren con Victor Filloy, Ministro della Pianificazione territoriale e dell'Edilizia abitativa di Andorra

Conferenza ministeriale dell'UNECE 2021

A inizio ottobre 2021 l'UFAB ha rappresentato la Svizzera in seno alla Conferenza ministeriale dell'UNECE su alloggi, sviluppo urbano e gestione del territorio, tenutasi a Ginevra. Il direttore dell'UFAB – che per la durata della conferenza ha rivestito la carica di segretario di Stato – ha parlato della situazione tesa sui mercati dell'alloggio in alcune regioni svizzere e ha sottolineato quanto sia importante la costruzione di abitazioni di utilità pubblica per la politica svizzera dell'alloggio.

Ha inoltre ribadito che nel pianificare nuovi insediamenti occorre prendere maggiormente in considerazione la mobilità, la compatibilità climatica e la sostenibilità.

Durante la conferenza è stato adottato lo studio «#Logement 2030-Des politiques efficaces en faveur de l'accessibilité économique du logement dans la région de la CEE» che, citando numerosi esempi sia europei che nordamericani, mostra come si possono promuovere alloggi di alta qualità a prezzi accessibili.

Incontri bilaterali

Durante la conferenza il direttore dell'UFAB si è intrattenu-
to con diversi delegati. Ha discusso con Maimunah Mohd Sharif, la direttrice esecutiva del Programma delle Nazioni Unite per gli insediamenti umani UN Habitat, e con Victor Filloy, il ministro della pianificazione territoriale e delle abitazioni di Andorra. Gli incontri con rappresentanti di altri Paesi, della piattaforma Geneva Cities Hub, della federazione Housing Europe e di altre organizzazioni hanno dato vita a un vivace scambio di opinioni su diverse questioni abitative.



Incontri e scambi

Con Maimunah Mohd Sharif, Direttore esecutivo di UN Habitat

Comunicazione e politica:

Una nuova posizione di staff con compiti diversi

Nel 2021 è stata creata l'unità di Stato maggiore Comunicazione e politica, responsabile della comunicazione interna ed esterna sui temi di competenza dell'UFAB e della comunicazione politica all'interno del DEFR e tra gli uffici interessati..

Riforma strutturale con incidenza sulla comunicazione

La riforma strutturale dell'UFAB adottata dal Consiglio federale il 1° giugno 2018 ha avuto un'incidenza sulla strategia di comunicazione. In futuro l'UFAB dovrà essere percepito ancora di più come centro di competenza in materia di alloggi. Per raggiungere questo obiettivo è stato necessario rafforzare il team preposto alla comunicazione, ad esempio con il reclutamento di una specialista del settore. L'unità di Stato maggiore Comunicazione e politica (KomPol) è direttamente subordinata alla direzione.

Piano di informazione e comunicazione interno

Nel 2021 uno dei compiti dell'unità di Stato maggiore KomPol è stato quello di occuparsi della comunicazione riguardo al previsto trasloco dell'UFAB a Berna. Il personale dell'UFAB è stato informato sulle varie tappe e ha avuto

l'opportunità di esprimere le proprie preoccupazioni e aspettative in merito agli imminenti cambiamenti.

Per il periodo successivo al trasloco sono inoltre state definite in un piano di comunicazione la strategia e le priorità dei prossimi anni. L'obiettivo è rafforzare la visibilità dell'UFAB nei media, su Internet e sulle piattaforme digitali nonché tra i diversi partner. In una prima fase sono stati creati un servizio stampa e un profilo LinkedIn in aggiunta alla presenza su altri social media.

Social Media

Twitter

L'UFAB dispone di un canale Twitter dal 2018. Alla fine del 2021 il numero dei follower era di 873, cifra che corrisponde pressappoco a quella di altri uffici di dimensioni analoghe. Nell'anno in rassegna il numero dei tweet è salito da 48 a 86.

LinkedIn

Il profilo su LinkedIn è stato aperto a giugno 2021. Nel periodo da giugno a dicembre sono stati pubblicati 21 post. Il numero dei follower è in costante crescita: alla fine del 2021 erano 144.

Youtube

Nel 2021 il canale Youtube dell'UFAB è stato visitato soprattutto per i videoclip sulle Giornate dell'alloggio di Grenchen (192 visualizzazioni).

| Relazioni media e segnalazioni cittadini | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|------|------|------|------|
| Comunicati stampa | 10 | 18 | 14 | 13 |
| Domande dei media | 41 | 29 | 12 | 5 |
| Lettere di cittadini | 4 | 40 | 4 | 5 |
| Tweets | 86 | 48 | 70 | 72 |
| Follower su Twitter | 873* | | | |
| Posts su LinkedIn | 21* | | | |
| Follower su LinkedIn | 144* | | | |

Relazioni con i media

Nel 2021 sono stati ridefiniti i processi per le relazioni con i media ed è stato introdotto l'indirizzo di posta elettronica media@bwo.admin.ch. Questi cambiamenti si sono rivelati efficaci: l'aumento delle domande poste dai giornalisti, da 29 nel 2020 a 41 nel 2021, mostra il crescente interesse mediatico sui temi dell'UFAB.

* solo a partire dal 2021



Notizie interne:

Nuovo organigramma e buona coesione

La riforma strutturale non ha comportato soltanto una riorganizzazione dei compiti, ma anche una modifica dell'organigramma. Nonostante tutti i cambiamenti e le restrizioni COVID-19, la squadra dell'UFAB ha dato prova di grande coesione.

Cambiamenti a livello di personale

Il nuovo organigramma dell'UFAB, in vigore dall'inizio del 2021, si è dimostrato valido. L'UFAB è articolato in tre aree di attività principali: «Promozione dell'alloggio», «Aspetti fondamentali Abitazioni e immobili» e «Diritto». Le due unità di Stato maggiore «Comunicazione e Politica» (KomPol) e «Finanze e Risorse» svolgono compiti trasversali. Alla fine del 2021 l'UFAB contava 35 dipendenti per un totale di 31,2 posti a tempo pieno.

Giornata di formazione esterna

Ogni anno l'UFAB organizza una giornata di formazione esterna per visitare siti e progetti di particolare interesse. Il 3 settembre 2021 l'organico dell'UFAB si è recato a Bienne per conoscere le priorità di sviluppo urbano di questa città. Il programma prevedeva inoltre un tour e un approfondimento sull'uso provvisorio del terreno di Gurzelen, una presentazione sulla cooperativa edilizia GurzelenPlus nonché il progetto Fleur de la Champagne. La giornata si è conclusa con una visita della scuola universitaria delle costruzioni in legno (Höhere Fachschule Holz) di Bienne.

Finanze, logistica e informatica

Nell'ambito della riforma strutturale decisa dal Consiglio federale nel 2018, il settore dell'informatica addetto all'automazione e alla burocraticità è stato trasferito alla COMCO. In seno all'UFAB, invece, viene tuttora gestita l'applicazione specializzata Wohnweb.

La logistica è stata fortemente coinvolta nella pianificazione e nell'esecuzione del trasferimento a Berna. Il settore Finanze ha iniziato a svolgere lavori preliminari nell'ambito del progetto federale SUPERB, che dovrebbe rappresentare il nuovo panorama informatico SAP a partire dal 2025.



RUMBA 2020 *)

Nel 2020 l'UFAB è riuscito a ridurre le proprie emissioni di gas serra del 44 per cento rispetto al 2006, risultato che supera gli obiettivi del pacchetto climatico dell'Amministrazione federale che prevedeva una riduzione del 29 per cento entro il 2020. Rispetto al 2019 le emissioni di anidride carbonica da riscaldamento sono però aumentate del 15 per cento nonostante la situazione pandemica. Ciò è riconducibile al fatto che l'edificio dell'UFAB è stato riscaldato ininterrottamente nonostante il telelavoro. L'impostazione individuale dei caloriferi, inoltre, è stata regolata e controllata in modo meno severo rispetto agli anni precedenti. Dal 2019 al 2020 è invece stato ridotto in modo significativo il consumo di elettricità (-86 %).

**) Queste cifre si riferiscono al 2020 perché quelle del 2021 saranno analizzate a metà 2022.*

In breve

RUMBA è il sistema di gestione delle risorse e dell'ambiente dell'amministrazione federale.

Publicazioni 2021

Rapporti di ricerca

Università di Lucerna – Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, manuale *Wohneigentum auf Zeit*, gennaio 2021

Bau- und Wohngenossenschaft *Lebenswerte Nachbarschaft LeNa*. Leben auf kleinem Fuss, gennaio 2021

Coopérative Equilibre. *Komposttoiletten in städtischen Gebieten? Das gelingt!*, riassunto del foglio informativo per enti costruttori, maggio 2021

Steiner Thomas, Zemp Richard. Kooperative Arealentwicklung im Dialog. *Erkenntnisse aus der Dialogphase der Arealentwicklung Industriestrasse Luzern*, settembre 2021

Fondazione Domicil. Foglio informativo *Solidarhaftung als Sprungbrett in die Eigenständigkeit*, dicembre 2021

Relazioni

Cipriano Alvarez. *Aktuelles im Mietrecht*, 9° convegno svizzero delle autorità di conciliazione in materia di locazione, online, Grenchen, 6 maggio 2021

Heegaard, Pierre. Tavola rotonda organizzata a Neuchâtel da SVIT Romandie sul tema: *Enjeux d'avenir pour le logement* (replay su: REM Neuchâtel 2021 (svit.ch), 29 aprile 2021

Heegaard, Pierre. Corso di formazione online per l'associazione ARMOUP sul tema: *Loi sur le logement (LOG) et le droit du bail*, 5 maggio 2021

Kägi, Adrian; Stähli, Daniel. *Aktuelles im Mietrecht*, Recht aktuell: *BRUSH UP zum Mietrecht*, 11 giugno 2021.

Schindelholz, Jude. *Politiques du logement et mesures d'aménagement du territoire*, corso Habitat, logement et marché immobilier (HLI), master in sviluppo territoriale, Haute école d'ingénierie et de gestion du Canton de Vaud e Università di Ginevra, 15 aprile 2021

Doris Sfar. *Ein Jahr nach dem Lockdown – Lessons learned?*, Think Tank Dichte auf dem Prüfstand. UFAB, CCTP-HSLU, tec21, 9 marzo 2021

Doris Sfar. *Die Rolle von Städten und Gemeinden in der Wohnpolitik: Instrumente und Fallbeispiele*. Riunione del consiglio comunale sul tema dell'alloggio, Wetzikon, 3 novembre 2021

Martin Tschirren. *La politique du logement de la Confédération et les MOUP*. Assemblea generale di FRIMOUP, Friburgo, 9 settembre 2021

Martin Tschirren. *Wohnungsmarkt Schweiz*. ULI Switzerland Roundtable, Zurigo, 22 giugno 2021

Martin Tschirren. *Im Leben sind die ersten 100 Jahre immer die schwersten*. 101 Jahre WBG Ostschweiz, San Gallo, 20 ottobre 2021

Schede informative

Università di Scienze applicate Zurigo/Meta-Sys, *Libera circolazione delle persone e mercato dell'alloggio* Evoluzione nel 2020 con tema speciale «Proprietà abitativa», scheda informativa sulla Svizzera e schede informative per le 7 macroregioni svizzere dell'UST, luglio 2021.

Articoli

Schindelholz, Jude. *Des toilettes sèches aux Vergers: une histoire d'Équilibre*, in: *Habitation*, giugno 2021, pag. 37–39.

Schindelholz, Jude. *Cinq coopératives, un site, neuf qualités*, in: *Habitation*, dicembre 2021, pag. 7–8.

Schindelholz, Jude. *Neue Broschüre zu alternativen Toilettensystemen*, in: *Wohnen*, settembre 2021, pag. 16

Doris Sfar. *Vers un habitat respectueux de l'environnement*, in: *Habitation*, marzo 2021, pag. 32–33

Doris Sfar. *Intégrer les seniors souffrant de déficiences sensorielles*, in: *Habitation*, septembre 2021, p. 37–38

Doris Sfar. *Obdachlosigkeit in der Schweiz – ein vielschichtiges und wenig bekanntes Phänomen*, in: *Zeitschrift für Sozialhilfe ZESO* 4/21, Wachsender Bedarf nach Wohnhilfe, pag. 20–21

Martin Tschirren, ChristophENZler. *Gemeinnützigen Wohnraum weiterhin fördern*. *Die Volkswirtschaft* (2021), pag. 50–51

Martin Tschirren. *Zurück zu den Schiebetüren*, Editorial Fokus Haus&Heim – Spezialbeilage zu 20 Minuten, settembre 21

Martin Tschirren. *Territoire la suite: Trois dimensions du logement*. Ginevra, 13 aprile 2021

Martin Tschirren. *Wenn Wohnraum und Arbeitsort verschmelzen*. Editorial Fokus Haus & Heim, allegato al Tages-Anzeiger, aprile 2021

Martin Tschirren. *Wohnraumpolitik für die 10-Millionen-Schweiz*. Hochparterre, marzo 2021, pag. 11

Martin Tschirren. *Ziel: Konstruktive Diskussion über das Mietrecht*. Casanostra, luglio 2021, pag. 11

Martin Tschirren. *Eine Präsenztagung hat für mich durchaus Zukunft*. Grenchner Tagblatt, 27 agosto 2021

Pubblicazione sul diritto di locazione

Ufficio federale delle abitazioni. *Comunicazioni concernenti il diritto di locazione* / Estratti di giurisprudenza, volume 60, 1/2021, maggio 2021.

Video

Film proiettato durante le Giornate dell'abitazione di Grenchen: *All inclusive@home: Ein neuer Alltag / Un nouveau quotidien; Eltern / les parents; Geschwister / Frères et soeurs; Mein Lieblingsmoment / Mon moment préféré*

Video think tank – Think tank *Dichte auf dem Prüfstand* #4: estratti

Colophon

Éditeur

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

Scaricare

www.ufab.admin.ch

Concetto grafico

Hahn+Zimmermann, Berna

Note

Questa pubblicazione è disponibile anche in francese e tedesco.

© UFAB, giugno 2022

