

## Carenza di abitazioni e di terreni edificabili: le città auspicano un diritto di prelazione

Un'indagine sulla politica dell'alloggio condotta alla fine del 2022, sulla falsariga di quella del 2013, aveva per obiettivo di comprendere meglio la situazione abitativa nelle città e nei Comuni urbani e di acquisire informazioni aggiornate sulla loro politica in materia.

L'indagine conferma che le abitazioni a prezzi accessibili sono una tematica chiave della politica in materia di alloggi delle città ed evidenzia un problema attuale nel dibattito pubblico: l'offerta di alloggi è insufficiente. Due terzi circa delle città ritengono che il numero di alloggi disponibili sia «troppo limitato» o «piuttosto limitato». Oltre alla scarsità di alloggi nel segmento di prezzi inferiore, mancano anche le possibilità di acquistare un'abitazione di proprietà.

La mancanza di alloggi a prezzi moderati riguarda soprattutto le famiglie con figli, in particolare quelle monoparentali. Nelle città con più di 50 000 abitanti la situazione risulta particolarmente tesa, ma anche le città più piccole considerano insufficiente l'offerta di alloggi in questo segmento.

Il 68 % delle città interpellate dichiara di cedere terreni in diritto di superficie a determinate condizioni (ad es. affitti a prezzi moderati) allo scopo di creare un numero maggiore di alloggi a prezzi accessibili.

Oltre l'80 % delle città ritiene inoltre troppo bassa la riserva di terreni edificabili. Molte vorrebbero acquistare ulteriori terreni, ma spesso non sono in grado di farlo a causa dei prezzi di mercato elevati. Una buona metà delle città considera che le procedure lunghe e spesso complicate e la

mananza di interesse da parte degli investitori privati ostacolino la creazione di alloggi a prezzi moderati.

Il 60 % delle città interpellate stima necessario o fortemente necessario un intervento da parte della Confederazione. Nelle città di medie e grandi dimensioni questa percentuale arriva fino al 70 % circa. Come possibile soluzione viene perlopiù citato il diritto di prelazione sui terreni edificabili e sugli immobili (80 %). Il 17 dicembre 2014 il Consiglio federale aveva tuttavia deciso di non introdurre a quel momento un diritto di prelazione per i Comuni.

Quasi il 70 % degli intervistati considera inoltre che l'obbligo di comunicare al nuovo inquilino la pigione precedente potrebbe moderare gli affitti. Le città ritengono che il margine di manovra a loro disposizione per influenzare il mercato immobiliare sia piuttosto limitato e che le principali possibilità di intervento a loro disposizione risiedano nella promozione della costruzione di abitazioni di utilità pubblica.

Lo studio è stato realizzato tra novembre e dicembre 2022 dalla società di consulenza Wüest Partner su mandato dell'UFAB e dell'Unione delle città svizzere (UCS) presso i 130 membri dell'UCS. Vi hanno partecipato 59 città.

Il rapporto è pubblicato sul sito Internet dell'UFAB:  
[www.ufab.admin.ch](http://www.ufab.admin.ch) > Politica dell'alloggio >  
Attività comunali