Piccoli alloggi a basso prezzo con possibilità di vita comunitaria: un mercato promettente

In Svizzera oltre due terzi delle economie domestiche sono costituiti da piccoli nuclei familiari di una o due persone. Secondo le previsioni dell'Ufficio federale di statistica, il numero di nuclei familiari di una persona dovrebbe passare entro trent'anni dagli attuali 1,3 milioni a 1,7 milioni. Il nostro Paese segue così una tendenza generale all'individualizzazione della società, che va di pari passo con un crescente invecchiamento della popolazione e con la perdita d'importanza della cosiddetta famiglia nucleare come modello di vita sociale. Il mercato dell'alloggio fatica tuttavia a rispondere a questi sviluppi.

In Svizzera, Germania e Austria sono comparse due tipologie di soluzioni abitative che potrebbero colmare questa lacuna: i micro-appartamenti e gli alloggi del tipo «cluster». Per micro-appartamenti si intendono forme abitative individuali di una superficie minima di circa 25–35 m^2, completate da spazi comuni nell'edificio che le ospita. Il «cluster» invece designa forme abitative che combinano spazi privati compatti e spazi di coabitazione. Appartamenti molto piccoli sono raggruppati attorno a strutture comuni supplementari per creare unità abitative più grandi. Queste due tipologie di alloggi rappresentano attualmente un mercato di nicchia e sono una prerogativa delle città e dei grandi agglomerati. In futuro potrebbero diventare un'alternativa all'offerta tradizionale per i nuclei familiari di una o due persone a basso reddito o in cerca di nuove forme di vita comunitaria.

In generale le offerte di alloggio collettivo sono fortemente legate a un certo stile di vita e presentano un interesse diverso a seconda dei periodi della vita. Si rivolgono a un

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 11, Fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch
www.bwo.admin.ch

pubblico ispirato da valori comunitari che cerca lo scambio e la condivisione con altri residenti. Il modello «micro-appartamento» privilegia dal canto suo un'offerta orientata ai servizi, senza la componente di vita comunitaria. Consiste in alloggi individuali e spazi complementari ristretti e si rivolge principalmente a persone con un'attività professionale, come gli «espatriati» o i lavoratori dipendenti con incarichi temporanei.

Le condizioni di accesso a queste due tipologie di offerte sono molto diverse. I micro-appartamenti propongono contratti di locazione per un periodo fino a cinque anni e sono destinati a soggiorni temporanei. Quelli concepiti per una locazione illimitata nel tempo sono ancora molto rari. Neanche gli alloggi del tipo «cluster» sono facilmente ottenibili, nonostante la loro locazione non sia limitata nel tempo. Dato che la maggior parte di questi alloggi sono proposti da cooperative o da comunità edilizie, infatti, il loro ottenimento implica una partecipazione finanziaria o una quota sociale. Sarebbe quindi opportuno esaminare come orientare maggiormente queste offerte verso la locazione permanente e come garantire agli inquilini un accesso diretto, senza passare dalle cooperative. Sarà particolarmente importante disporre di un'offerta sufficiente per le piccole economie domestiche a basso reddito, anche se ad oggi non è possibile stabilire quante di esse sceglieranno queste soluzioni abitative e quali forme comunitarie privilegeranno.

Questi sono alcuni dei risultati di uno studio condotto dal Wohnforum del PF di Zurigo sui micro-alloggi e sulla loro valenza per lo «sviluppo centripeto» e l'accessibilità finanziaria.

Lo studio (in tedesco) e un riassunto (in tedesco e in francese) sono disponibili sul sito dell'UFAB:

www.ufab.admin.ch > L'UFAB > Pubblicazioni > Rapporti di ricerca