

Abitazioni a prezzi accessibili grazie a una buona pianificazione territoriale

La forte crescita demografica degli ultimi anni e l'aumento costante della superficie abitativa richiesta hanno portato, in molte città e comuni, a una penuria di alloggi e a un considerevole aumento dei canoni di locazione e dei prezzi di terreni e immobili. Questa situazione riguarda soprattutto le grandi città e i comuni situati in aree attrattive. È sempre più consistente il numero di persone che non può più permettersi gli alti costi abitativi ed è costretto a spostarsi in periferia. Nei comuni interessati si verifica una segregazione sociale della popolazione, mentre aumentano le distanze per i pendolari. Come evidenziato dallo studio dell'Associazione svizzera per la pianificazione nazionale VLP-ASPAN, condotto su incarico dell'Ufficio federale delle abitazioni, diverse misure di pianificazione del territorio permettono di promuovere la costruzione di alloggi di utilità pubblica, con prezzi o canoni di locazione accessibili nel tempo alle categorie economicamente deboli della popolazione.

Tra le misure prese in considerazione, la più efficace potrebbe essere la definizione di quote di alloggi di utilità pubblica nei regolamenti edilizi e di zona dei comuni. In determinate zone si riserva così una parte della superficie utile lorda alla realizzazione di alloggi di utilità pubblica. Nel settembre 2009 i cittadini di Zugo hanno approvato un regolamento di questo tipo. Il comune può anche riservarsi il diritto di acquisto di una determinata parte della futura superficie edificabile e far sì che su questa superficie vengano costruiti alloggi a prezzi accessibili. Può essere il comune stesso a edificare questi alloggi, oppure questo può cedere i terreni, in vendita o in diritto di superficie, a locatori di abi-

tazioni di utilità pubblica. Questi ultimi possono ricorrere ai fondi per la promozione dell'alloggio della Confederazione per finanziare i loro progetti. Il comune di Oberägeri nel Cantone di Zugo, ad esempio, ha optato per una tale soluzione.

Sono in corso anche lo studio e la valutazione di misure volte a incoraggiare la costruzione di alloggi di utilità pubblica, offrendo ad esempio ai proprietari dei bonus sull'indice di sfruttamento o esentandoli da un eventuale prelievo sul maggior valore. Lo studio mostra inoltre quali disposizioni legali siano necessarie per assicurare a lungo termine la realizzazione di questi progetti di pianificazione.

Il rapporto è disponibile in lingua tedesca e in lingua francese sul sito www.bwo.admin.ch (Dokumentation/Publikationen/Forschungsberichte "Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln") o (Documentation / Publications / Rapports de recherche "Promouvoir la construction de logements d'utilité publique par des mesures d'aménagement").