



Unione per gli alloggi



MANIFESTO PER UNA POLITICA DEGLI ALLOGGI

La Svizzera ha bisogno dalle 40'000 alle 50'000 abitazioni in più all'anno. Questa elevata domanda è il risultato dell'andamento demografico, dell'immigrazione, così come del numero crescente di piccoli nuclei familiari e dell'aumento della necessità di spazio abitativo per persona. Su 4 milioni di abitazioni private, il 37% è occupato da una sola persona, e nei due terzi degli alloggi vivono al massimo due persone.

D'altra parte, ogni anno vengono costruite meno abitazioni. Nel 2018 sono stati realizzati 53'000 nuovi alloggi. Nel 2023, questa cifra era scesa a 43'000. Inoltre, il numero di permessi di costruzione rilasciati per nuovi edifici è diminuito di oltre il 30% tra il 2016 e il 2023, e non c'è alcun segno d'inversione di tendenza. In Svizzera mancano 10'000 nuove abitazioni all'anno!

Una domanda elevata e crescente, nonché ostacoli e restrizioni alla costruzione di nuove abitazioni: il mercato immobiliare svizzero necessita di misure d'intervento urgenti. La carenza di alloggi non riguarda solo le grandi città come Zurigo, Basilea, Ginevra e Losanna, ma anche molte città più piccole, le agglomerazioni e le località turistiche in tutta la Svizzera. La mancanza di alloggi è diventata una delle principali preoccupazioni della popolazione.

L'Unione per gli alloggi si impegna per un mercato immobiliare equo e ben funzionante, per misure efficaci e sostenibili contro la carenza di alloggi e per la costruzione di un numero sufficiente di nuove abitazioni in Svizzera.



Vogliamo sfruttare meglio lo spazio edificabile esistente

Il modo più economico ed efficace per aumentare lo spazio abitativo è quello di sfruttare meglio la superficie edificabile esistente. Ciò significa una maggiore densificazione nelle città e nelle agglomerazioni, regolamenti edilizi e pianificatori più flessibili a livello comunale e cantonale ed un mercato immobiliare generalmente più efficiente. Oggi, la scarsa disponibilità di alloggi e altri disincentivi impediscono ai genitori di lasciare la grande casa di famiglia per traslocare in un alloggio più piccolo e più conveniente una volta che i figli si sono trasferiti, liberando così spazio abitativo per famiglie più numerose. Con un numero sufficiente di abitazioni, il mercato immobiliare tornerà a funzionare e una maggiore offerta di alloggi avrà un effetto di contenimento dei prezzi.

Le nostre richieste:

- Densificazione di qualità nelle città e nelle agglomerazioni
- Flessibilizzazione delle norme edilizie e dei regolamenti pianificatori
- Facilitazione dell'aggiunta di piani agli edifici residenziali esistenti
- Aumento degli indici di sfruttamento delle zone residenziali
- Migliore e più flessibile combinazione tra zone artigianali e residenziali
- Facilitazione della conversione degli immobili esistenti adibiti ad uffici in immobili residenziali



Vogliamo ridurre sistematicamente l'iperregolamentazione e la burocrazia

Le procedure di pianificazione e d'autorizzazione edilizia diventano sempre più complesse, lunghe e dispendiose: decine di enti ed autorità sono coinvolti nel processo. Ognuno di essi può ritardare inutilmente o addirittura impedire un progetto. Secondo un rapporto presentato al Gran Consiglio di Basilea Campagna nel 2017, nelle singole domande di costruzione sono coinvolti fino a 40 enti specializzati di 10 dipartimenti interni ed esterni. Inoltre, le opposizioni abusive spesso ritardano le procedure d'autorizzazione. I tribunali tendono ad avere procedure lunghe e un'interpretazione restrittiva delle leggi esistenti. L'esempio migliore è l'applicazione dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico: i nuovi progetti di costruzione, in particolare nelle città, spesso vengono respinti a causa delle rigide misure di protezione dal rumore, anche se i moderni involucri edilizi e le finestre eliminano praticamente tutte le emissioni acustiche.

Le nostre richieste:

- Accelerazione delle procedure d'autorizzazione edilizia, delle procedure d'opposizione, nonché dei procedimenti giudiziari
- Migliore digitalizzazione delle procedure d'autorizzazione edilizia
- Aumento delle spese procedurali per le opposizioni abusive
- Attuazione ragionevole dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico
- Allentamento della tutela del patrimonio culturale e dei monumenti nell'ambito della ponderazione degli interessi





Vogliamo garantire i giusti incentivi per la costruzione di alloggi

I proprietari privati costituiscono la spina dorsale del mercato immobiliare svizzero. Il 46,1% degli alloggi in affitto in Svizzera è dato in locazione da proprietari privati. Tra gli altri proprietari figurano case pensione, istituti di previdenza per la vecchiaia, compagnie d'assicurazione sulla vita, ecc. (34,7%), cooperative edilizie (7,8%), imprese di costruzione e società immobiliari (7,4%) ed il settore pubblico (3,9%). Gli investitori privati sono quindi assolutamente indispensabili per il buon funzionamento del mercato immobiliare e per la costruzione di nuovi alloggi. È quindi essenziale che gli investimenti privati in appartamenti e case di proprietà siano incoraggiati con incentivi mirati piuttosto che impediti con restrizioni e divieti. In particolare, gli investitori privati non devono essere svantaggiati rispetto al settore pubblico.

Le nostre richieste:

- Nessun ulteriore inasprimento del diritto di locazione, che è già più fortemente regolamentato di quasi tutti gli altri rapporti giuridici
- Nessun ulteriore controllo statale sui rendimenti e sugli affitti
- Nessun diritto di prelazione per il settore pubblico e per le società a partecipazione statale, a scapito degli investitori privati sul mercato immobiliare
- Agevolazione del primo acquisto di alloggi, facilitando il prelievo di fondi LPP da computare come fondi propri
- Parità di trattamento tra tutti gli attori che costruiscono abitazioni in Svizzera. È fondamentale che gli alloggi vengano costruiti rapidamente e con la necessaria qualità



Vogliamo regole giuste nel diritto di locazione e nessun abuso

Delle regole giuste sono fondamentali per la convivenza sociale e per il rapporto tra inquilini e proprietari. Tuttavia, l'attuale diritto di locazione presenta dei punti deboli in alcune aree che portano ad ingiustizie ed abusi nel mercato immobiliare. Ne conseguono situazioni fastidiose anche per gli inquilini, perché sono loro stessi a subire questi abusi e perché viene sottratto spazio abitativo di cui si ha urgente bisogno. Il diritto di subaffittare deve essere mantenuto, ma devono essere limitati i subaffitti se abusivi, eccessivi e di disturbo per il vicinato. Inoltre, deve essere rafforzato il diritto del proprietario all'uso personale di un immobile dopo un cambio di proprietà.

Le nostre richieste:

- Prevenzione del subaffitto abusivo e a prezzi eccessivi
- Limitazione del subaffitto ad un massimo di due anni
- Tutela del diritto di parola del proprietario
- Semplificazione dell'utilizzo di alloggi e locali commerciali per uso personale

UNIONE PER GLI ALLOGGI

Seefeldstrasse 60, 8008 Zurigo

spazio-da-vivere.ch

info@spazio-da-vivere.ch