Die Regierung
des Kantons Graubünden

La Regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

Seduta del	Comunicato il	Protocollo n.
11 aprile 2023	12 aprile 2023	300/2023

Incarico di frazione PS

concernente la promozione dell'alloggio (prima firmataria Müller)

Risposta del Governo

Il Governo è ben consapevole dell'attuale situazione sui mercati delle abitazioni. Il numero di abitazioni non occupate è basso, la richiesta di alloggi è aumentato, i prezzi sono elevati. Se quattro anni fa ci si preoccupava ancora che venissero realizzate troppe abitazioni e che le superfici verdi venissero edificate nonostante la richiesta mancante (fatto che alla fine ha anche frenato ulteriori investimenti), la situazione si è ribaltata. Nei Grigioni la valutazione della situazione risulta alquanto difficile a seguito dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie. Dal 2003 al 2011 il tasso di abitazioni non occupate oscillava sempre tra 0,8 e 1. Questo tasso è poi aumentato a 1,7 (2017 e 2019). Nel 2020 ammontava a 1,7, scendendo poi rapidamente fino al 2022. Il numero di abitazioni non occupate è sceso da oltre 2900 a circa 1100 (nonostante già nel 2010 si era raggiunto questo valore minimo). Negli ultimi anni l'aumento delle abitazioni ammontava a ca. 1300-1500 unità all'anno, il picco è stato raggiunto tra il 2013 e il 2018 (probabilmente come conseguenza dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie). Ogni anno le abitazioni primarie aumentano di circa 1000 unità. La richiesta di abitazioni aumenta ulteriormente con circa 1000 economie domestiche all'anno. Gli investimenti nelle abitazioni rimangono perlopiù costanti, ad eccezione di un aumento verificatosi negli anni successivi all'adozione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie. A volte l'attività nel campo della costruzione di nuovi edifici tiene quindi il passo con la domanda aggiuntiva. Nel settore della costruzione di abitazioni i cicli sono la norma. Tra il 2014 e il 2018 sono state realizzate più abitazioni del necessario. Tuttavia dal 2020 il numero di economie domestiche è tornato a crescere in misura maggiore rispetto al numero di abitazioni disponibili, probabilmente a seguito della crescita demografica più elevata dal 2020, del comportamento mutato in relazione all'alloggio e al lavoro, eventualmente a seguito della situazione migratoria e all'iniziativa sulle abitazioni secondarie, tuttavia anche a seguito della riduzione della dimensione dell'economia domestica media (bisogno di maggiore spazio abitativo per persona). Inoltre il precedente vettore della costruzione di abitazioni primarie, ovvero la costruzione di abitazioni secondarie (che era spesso legata alla quota di abitazioni primarie) è venuto a mancare. L'attuale domanda elevata favorisce fondamentalmente gli investitori privati e istituzionali che desiderano costruire di nuovo maggiormente, ma vi sono anche elementi frenanti come i costi di costruzione in crescita o il livello dei tassi d'interesse. Tuttavia questo problema potrebbe essere di natura temporanea (attualmente ad es. a Coira il numero di domande di costruzione

presentate è senza precedenti). Nel Cantone attualmente vi è una superficie pari a quasi 900 ha di zone residenziali, miste e centrali non edificate. Anche con le riduzioni delle zone edificabili è a disposizione superficie sufficiente per coprire il fabbisogno di abitazioni. La coerente mobilitazione di terreni edificabili nonché una politica fondiaria e dell'alloggio attiva da parte dei comuni sulla base delle esigenze locali sono lo strumento più efficace e mirato per realizzare più abitazioni a breve termine. I comuni possono reagire rapidamente alla propria situazione in modo adeguato alle esigenze. Dispongono della panoramica della richiesta (anche in relazione al tipo di abitazioni), delle abitazioni vuote, delle domande di costruzione e delle licenze edilizie nonché delle abitazioni attualmente in fase di costruzione. I comuni stanno attuando le misure e perseguono sempre più una politica fondiaria e dell'alloggio attiva. Sia per i comuni sia per i committenti di immobili di utilità pubblica sono a disposizione linee guida ed esempi pratici per la costruzione di abitazioni. La Confederazione mette a disposizione strumenti di promozione per committenti di immobili di utilità pubblica. Inoltre anche i grandi datori di lavoro si sono resi conto della necessità di includere gli alloggi per il personale nella propria strategia e pianificazione. Il Cantone può per contro intervenire solo in misura limitata su tutto il territorio. Con le condizioni quadro pianificatorie il Cantone ha messo a disposizione strumenti efficaci. Inoltre con contributi nel quadro dei miglioramenti delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna esso promuove miratamente l'acquisto, la costruzione e il risanamento di abitazioni di proprietà a beneficio della popolazione a basso reddito. Il Governo raccomanda di ampliare questa promozione nel quadro dell'incarico Derungs concernente l'adeguamento del promovimento della costruzione di abitazioni. Inoltre con gli strumenti federali per la promozione di committenti di immobili di utilità pubblica sono a disposizione aiuti finanziari sufficienti. Solo una manciata di Cantoni prevede ulteriori misure, tuttavia in questi Cantoni la situazione è peggiore rispetto a quella degli altri. Inoltre nuovi strumenti non sarebbero attuabili a breve termine. Infine gli interventi portano sempre a distorsioni del mercato o a fenomeni collaterali indesiderati.
Tuttavia, vista la situazione, il Governo ritiene opportuno esaminare una promozione indiretta di committenti di utilità pubblica a integrazione del fonds de roulement della Confederazione. Si tratterebbe anche di una promozione complementare ai miglioramenti delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna che riguarda le abitazioni di proprietà, mentre i prestiti agevolati per i committenti di immobili di utilità pubblica mirano ad abitazioni in locazione più economiche. In base a quanto esposto, il Governo chiede al Gran Consiglio di accogliere il presente incarico.

In nome del Governo

Il Presidente:	Il Cancelliere:
Peter Peyer	i.v. C. Hartmann Lütscher