



Seduta del

9 aprile 2024

Comunicato il

10 aprile 2024

Protocollo n.

291/2024

Interpellanza Collenberg

concernente l'analisi delle basi in relazione al tema «spazio abitativo scarso nel Cantone dei Grigioni»

Risposta del Governo

In merito alla domanda 1: l'analisi delle basi della ditta esterna coincide con le evidenze disponibili relative alla situazione del mercato degli alloggi. Dalla forte riduzione del tasso di abitazioni non occupate e dai prezzi in aumento degli ultimi 3-4 anni è già emerso che il mercato delle abitazioni è chiaramente teso. Il rapporto concernente la carenza di abitazioni nei Grigioni ("Wohnungsmangel in GR?!") pubblicato ad agosto 2023 dal Forum economico dei Grigioni è a sua volta giunto alla conclusione che nella maggior parte delle regioni dei Grigioni ci si trova in presenza di una penuria di abitazioni e che negli scorsi anni la domanda di abitazioni è aumentata in modo molto più marcato rispetto alla costruzione di abitazioni. Tuttavia, con la nuova analisi le cause sono state esaminate in modo un po' più approfondito. L'analisi contiene affermazioni molto interessanti riguardo a come si è arrivati alla situazione odierna. Vi sono diversi fattori determinanti che a partire dal 2020 circa hanno contribuito a una situazione tesa sul mercato delle abitazioni. Le prospettive di mercato dell'analisi non indicano un ulteriore inasprimento della penuria di alloggi. Piuttosto, esse suppongono una normalizzazione della domanda. L'analisi supporta l'opinione del Governo secondo cui la situazione sul mercato delle abitazioni varia da regione a regione, addirittura da comune a comune e che si debba ricorrere a strumenti adeguati a questo livello, in particolare in termini di pianificazione del territorio, affinché vengano applicate le condizioni quadro ideali per la costruzione di abitazioni affidata in linea di principio alle forze che agiscono sul mercato. A tale proposito, si tratta soprattutto di attuare una mobilitazione di terreni edificabili coerente, assolutamente centrale, tanto più che con le riduzioni delle zone edificabili dovrebbe esservi a disposizione terreno a sufficienza per soddisfare la domanda di spazio abitativo. Inoltre, a titolo integrativo, per l'attuazione di una politica fondiaria e dell'alloggio attiva a livello comunale è possibile introdurre in modo mirato stimoli e misure, come è già avvenuto di recente.

In relazione alla costruzione di alloggi a prezzi moderati un ruolo importante è rivestito dai committenti di immobili di utilità pubblica, i quali hanno a disposizione strumenti di promozione da parte della Confederazione. Come già menzionato più volte, il Cantone può intervenire su tutto il territorio solo in misura limitata. Esso attua le condizioni quadro pianificatorie e si sta preparando ad ampliare la promozione per il miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna e a introdurre un nuovo strumento di promozione in relazione alla costruzione di alloggi di utilità pubblica a integrazione della promozione federale.

Va osservato che la situazione non migliorerà con l'iniziativa sulle abitazioni secondarie e la LPT1. Al contrario. L'attuazione pratica rappresenta una grande sfida per i comuni (e anche per il Cantone); le revisioni delle pianificazioni locali per l'attuazione della LPT1 hanno difficoltà a essere accettate in votazione, mentre a seguito del diritto federale complesso e ampiamente disciplinato gli oppositori e i ricorrenti, il cui numero è in aumento, dispongono di sempre più numerosi motivi di ricorso.

In merito alle domande 2 e 3: come già accennato nella risposta alla domanda 1, negli scorsi anni le forze che agiscono sul mercato non sono state in grado di soddisfare la domanda di abitazioni. Tuttavia, il mercato ha un andamento ciclico. Servono comunque sforzi supplementari da parte dei comuni e del Cantone, affinché da un lato la situazione attuale possa essere attenuata nel corso dei prossimi anni e d'altro lato affinché a medio e lungo termine, a seguito dell'adozione di misure e della creazione di strumenti, non si verifichi più una situazione così tesa. Una politica fondiaria e dell'alloggio attiva da parte dei comuni è di centrale importanza. Il Cantone continuerà ad attuare i suoi compiti in materia di pianificazione territoriale.

In merito alla domanda 4: sì, l'anno prossimo il Governo presenterà al Gran Consiglio una nuova base legale finalizzata all'ampliamento della promozione del miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna e per la promozione di committenti di immobili di utilità pubblica.



In nome del Governo

Il Presidente:

Dr. Jon Domenic Parolini

Il Cancelliere:

Daniel Spadin