

L'alloggio plurifamiliare in Ticino tra mercato, politica e architettura

Autor(en): **Rovelli, Sergio**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Archi : rivista svizzera di architettura, ingegneria e urbanistica = Swiss review of architecture, engineering and urban planning**

Band (Jahr): - **(2013)**

Heft 6: **Prove di densità**

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-391256>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Sergio Rovelli*

Mehrfamilienhäuser im Tessin zwischen Markt, Politik und Architektur

L'alloggio plurifamiliare in Ticino tra mercato, politica e architettura

La situazione attuale

Nel 2010 in Ticino il 63% degli alloggi era inserito in edifici plurifamiliari. Il resto era rappresentato da case monofamiliari. La ripartizione tra inquilini e proprietari era più o meno la stessa. Semplificando, si potrebbe affermare che negli edifici plurifamiliari ci stanno soprattutto inquilini.

Negli ultimi dieci anni, negli agglomerati ticinesi si assiste però anche all'avanzata della formula della proprietà per piani, in cui l'edificio plurifamiliare è occupato dai proprietari.

Se si approfondisce il fenomeno, ci si rende presto conto che questa novità non è figlia di una domanda di mercato (la popolazione che chiede) ma dell'offerta (i promotori immobiliari che realizzano e vendono).

In sostanza, i bassissimi tassi ipotecari di questi ultimi anni inducono la messa sul mercato di alloggi in proprietà per piani, dato che rispetto al passato molti più acquirenti possono permetterseli. Siamo infatti passati da un tasso del 7% nel 1992, a un tasso del 2% nel 2012. Questa dinamica maschera l'alto costo dei terreni sui quali gli alloggi vengono realizzati: il prezzo troppo alto del terreno viene «narcotizzato» dal tasso ipotecario basso. Fintanto che dura, verrebbe da dire. Ed è fatalmente questa la ragione per cui è oggi difficile realizzare alloggi plurifamiliari in affitto. Chi promuove simili operazioni è tenuto a ragionare in termini di investimento a lungo termine, con tassi ipotecari medi al 5%. L'alto costo dei terreni e degli edifici nuovi fa sì che gli affitti risultanti siano fuori portata per una larga fascia della popolazione.

Dunque, attualmente l'alloggio nuovo viene offerto soprattutto in proprietà per piani. È vero, come esposto in apertura, che il parco alloggi esistente è comunque in prevalenza in affitto. È anche caratterizzato da livelli di affitto tutto sommato medio-bassi. Tuttavia si tratta di un parco alloggi vetusto, il 46% degli alloggi ticinesi è stato edificato prima del 1960. Le necessità di rinnovo che verranno a scadenza nei prossimi anni sono dunque molto importanti, in particolare per rispondere alle esigenze di efficienza energetica prescritte per legge, e genereranno un aumento più o meno importante degli affitti. Occorre inoltre aggiungere che chi oggi cercasse un alloggio in affitto, troverebbe piuttosto l'edificio nuovo con affitti elevati dato che quello economico, vetusto, viene riaffittato appena si libera. La percentuale degli alloggi vuoti è infatti molto bassa, 0,83% nel 2012 in Ticino e 0,73% nel distretto di Lugano, ciò che è indice di situazione critica.

Infine, è bene considerare che oggi ci si trova in un momento di grandi cambiamenti per quanto riguarda la composizione e la situazione delle economie domestiche. Queste sono composte da sempre meno persone, a seguito dell'invecchiamento della popolazione e dell'aumento dei nuclei monoparentali. Da una parte ciò significa che gli alloggi esistenti hanno una dimensione non più al passo con i tempi e dall'altra parte che occorrono più alloggi a parità di numero di abitanti, senza nemmeno ancora considerare l'aumento di metri quadri pro capite constatato nel corso degli anni.

Le richieste della popolazione

Il quadro della situazione attuale non può ancora definirsi grave, ma ci sono tutti gli indizi per affermare che si potrà aggravare nel medio termine. Basterà un aumento dei tassi ipotecari o la necessaria attività di rinnovo degli alloggi esistenti per generare, per larghe fasce della popolazione, un acuirsi del problema del reperimento di un alloggio a pigione sostenibile. Del resto i segnali in questo senso sono espliciti. In numerose città sono state accolte o sono pendenti iniziative popolari che chiedono un intervento dell'autorità pubblica per garantire un accesso ad alloggi a pigioni sostenibili. In Ticino, una simile iniziativa è pendente a Lugano.

La questione politica è a sapere se sia giusto che l'autorità pubblica intervenga e quanto dovrebbe intervenire, con quali misure e con quanti mezzi finanziari.

Motivi per l'intervento dell'autorità pubblica

Sono sostanzialmente tre i motivi per cui all'autorità pubblica potrebbe convenire un intervento nel mercato dell'alloggio.



1. Elementi che caratterizzano e influenzano il fabbisogno di alloggi a pigione sostenibile. Fonte: Planidea SA.

Il primo motivo è di tipo sociale

A tal proposito riportiamo gli «slogan» del sindaco di Wädenswil, medio comune che si affaccia sul lago di Zurigo. A un recente simposio nazionale che trattava proprio del tema dell'alloggio a pigione accessibile affermava che «una buona mescolanza di popolazione è importante per la vita di un Comune», «solo un Comune con bambini ha un futuro», «solo dove possono abitare artigiani, si sviluppano aziende artigianali».

In altre parole, solo laddove tutti gli strati sociali e tutte le tipologie di economie domestiche trovano un alloggio adeguato, una comunità si sviluppa in modo armonioso. E sappiamo quanto l'armonia contribuisca ad aumentare la qualità di vita e la sicurezza.

Il Comune in questione, inutile dirlo, brilla per l'attività nel mercato dell'alloggio. Interessante, semmai, è aggiungere che la composizione politica del Municipio è di orientamento centro-destra. L'attivarsi sul mercato dell'alloggio non è oramai più una politica banalmente etichettabile come «di sinistra».

Il secondo motivo è di organizzazione territoriale

La difficoltà di reperimento, negli agglomerati, di alloggi in affitto a un costo ragionevole induce un flusso migratorio verso la più o meno lontana periferia di una parte della popolazione, laddove i terreni hanno ancora costi accessibili e dove si trovano ancora alloggi sfitti a prezzi abbordabili.

Il mercato dell'alloggio in Ticino è infatti caratterizzato da importanti differenze regionali. Come si evince dalla figura 2, il Luganese e il Locarnese, per motivi non del tutto simili, hanno gli affitti più alti. Bellinzonese, Mendrisiotta e le valli hanno affitti più bassi, a parità di qualità e dotazione degli immobili. Non stupisce quindi il fervore edilizio che di recente ha contagiato il Bellinzonese.

Il terzo motivo è di ordine economico

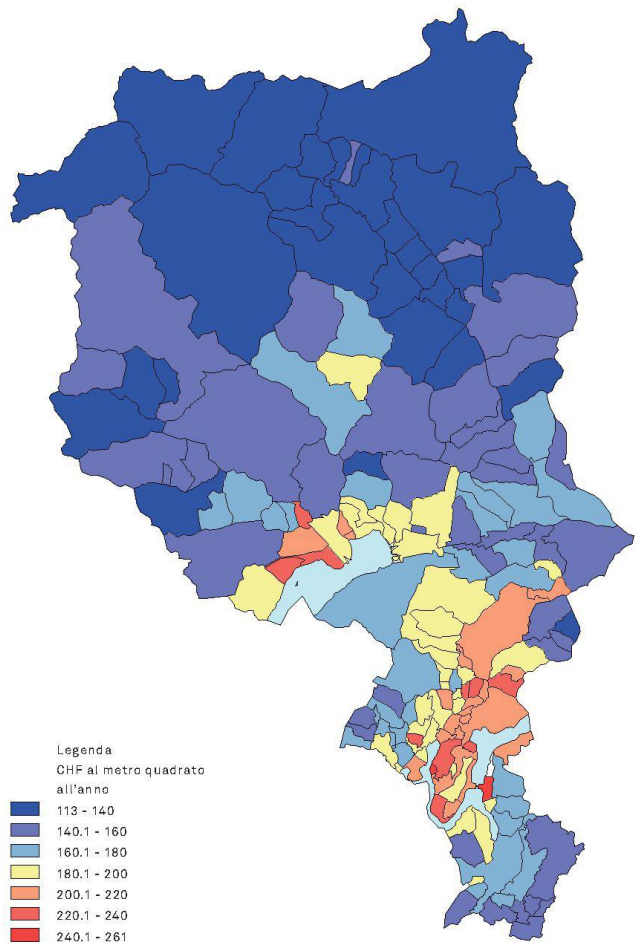
L'aumento del pendolarismo genera necessità di investimenti pubblici notevoli nel settore della mobilità e dell'assistenza sociale (per coloro che non riescono più a pagare gli affitti ma nemmeno sono in grado di spostarsi altrove).

Questi motivi, se ignorati, alimentano una spirale (vedi figura 3) con caratteristiche fortemente antieconomiche oltre che problematiche dal profilo della protezione del paesaggio e della lotta all'inquinamento.

La tesi che ne deriva, già fatta propria da numerose amministrazioni pubbliche in Svizzera e all'estero, è che la politica dell'alloggio non è un settore economico a sé stante, dato che contribuisce a ridurre il fabbisogno di mobilità, a incrementare il benessere sociale della popolazione e a migliorare l'organizzazione funzionale del territorio.

A livello di politica economica generale, occorre difendere la consapevolezza che gli investimenti nel set-

2.



3.



- 2 Livello delle pigioni in Ticino, 3. trimestre 2011.
Fonte: Swiss Real Estate Research, UBS – Wüest&Partner.
- 3 Circolo vizioso dello sviluppo territoriale.
Fonte: Planidea SA.

tore dell'alloggio a pigione sostenibile riducono in modo importante il fabbisogno di investimenti in infrastrutture per la mobilità e per la coesione sociale e che la somma degli investimenti pubblici necessari sarebbe così minore. Del resto, la mobilità non ha spazi di sviluppo illimitati e il suo aumento spesso coincide con il degrado strutturale e poi sociale dei quartieri attraversati (inquinamento fonico e atmosferico).

Possibili tipologie di intervento pubblico

Dimostrata la necessità, o convenienza, di un intervento pubblico attivo nel mercato dell'alloggio, occorre individuare possibili modalità operative.

Le si possono suddividere nei tre seguenti gruppi principali, citati allo stesso modo anche da recenti studi dell'Ufficio federale dell'abitazione.

Le misure di regolamentazione edilizia, di definizione delle condizioni di base e delle regole del gioco. In questo gruppo si inseriscono le misure gestibili con varianti del piano regolatore. La quasi mitizzata densificazione delle zone urbane può aiutare, a patto che la densità sia accompagnata dalla qualità, degli edifici e degli spazi esterni, privati e pubblici. Farebbe naturalmente anche comodo poter rivedere alcune delle «certezze» tipiche ticinesi, ad esempio che per ogni alloggio, in città, siano necessari due posti auto. Meno posti auto farebbero calare i costi di costruzione e aumentare lo spazio per l'alloggio, favorendo nel contempo la qualità dello spazio esterno, oggi spesso inibito da spianate di posteggi. Recenti ricerche svizzere hanno fatto emergere che nelle giovani famiglie vi è un ritorno di interesse per l'abitare in città e nel contempo un calo di interesse nel possedere veicoli privati. Nel campo della ricerca di sedimi disponibili è inoltre possibile spingersi anche molto avanti, fino a prevedere diritti di compera da parte dell'ente pubblico od obblighi di edificare alloggi a pigione sostenibile ed entro tempi definiti. Le relative basi legali federali e cantonali sono disponibili.

Le misure finanziarie, che possono prevedere l'edificazione diretta di alloggi da parte dell'ente pubblico. Ancora più interessante è la possibilità di comperare e poi cedere terreni in diritto di superficie a organizzazioni che realizzano alloggi a pigione moderata: le famose Cooperative, tanto presenti nella Svizzera tedesca quanto ancora poco conosciute in Ticino. Mettere a disposizione terreni sarebbe un buon incentivo per far nascere e crescere cooperative edilizie.

Le misure di divulgazione e comunicazione, che vanno curate in modo da fornire consulenza a chi volesse ad esempio costituire una cooperativa, gestire fondi di una fondazione o di un'entità senza scopo di lucro (ad esempio parrocchie), oppure ancora per discutere in modo paritario e continuo con partner privati (immobiliaristi privati, fondi immobiliari, associazioni degli inquilini eccetera) sul come attivare capitali privati con o senza scopo di lucro, purché orientati verso la messa a disposizione e il mantenimento di alloggi a pigione moderata. Insomma una specie di «piattaforma di intenti pubblico/privato», sull'esempio di quelle presenti in altre realtà svizzere.

Come e perché coinvolgere i capitali privati

Le misure di divulgazione e comunicazione servono a coinvolgere capitali privati nella politica di mante-

nimento/ristrutturazione e di realizzazione di nuovi alloggi a pigione sostenibile.

Date le condizioni delle casse pubbliche, senza coinvolgimento di capitali privati sarebbe molto difficile raggiungere l'obiettivo di una quota del 20%-30% di alloggi a pigione sostenibile (quota ritenuta interessante per calmierare il mercato).

Vi sono in circolazione, anche in Ticino, capitali privati interessati a partecipare all'obiettivo di mantenimento/realizzazione di alloggi a pigione sostenibile. Si tratta di fondi immobiliari che si occupano di offrire ai propri investitori una rendita immobiliare attraverso l'acquisto, la costruzione e il rinnovo di immobili, reperiti sul libero mercato. Quel che qui interessa è che questi fondi normalmente non sono indirizzati verso operazioni speculative di realizzazione/vendita o disdetta/vendita. Il loro interesse è di investimento a lungo termine, con relativo reddito pianificabile nel tempo. Questi fondi, di fatto, operano in modo che gli alloggi in affitto rimangano tali e operano nel segmento «medio», ossia non nel segmento «lusso». Si potrebbe sostenere che si tratta dell'obiettivo e del segmento in cui anche l'ente pubblico vorrebbe poter operare per mantenere/realizzare alloggi con pigioni sostenibili.

Il tassello mancante, in Ticino, è quello del dialogo, sotto forma della già citata «piattaforma di intenti pubblico/privato», affinché gli investitori privati si interessino anche dell'obiettivo del mantenimento di un certo numero di alloggi a pigione sostenibile e, viceversa, affinché l'ente pubblico sia informato delle iniziative private che potrebbero essere indirizzate verso un interesse anche pubblico.

Occorrerebbe inoltre che i capitali privati che perseguono lo scopo di interesse pubblico venissero in qualche modo premiati, ad esempio tramite gli incentivi pianificatori citati in precedenza, in modo tale da creare una specie di concorrenza virtuosa tra privati. In sintesi, una buona pratica da adottare sarebbe costituita da un mix di misure pianificatorie, incentivi finanziari e negoziazioni atte alla concretizzazione di un progetto urbano d'interesse pubblico risultato da un partenariato pubblico-privato.

Cosa possono fare l'architetto e l'ingegnere

Abbiamo già detto delle possibilità d'intervento dell'ente pubblico e della necessità del coinvolgimento di capitali privati. Con ciò si potrà indirizzare il mercato e calmierare un po' il costo dei terreni.

Non abbiamo però ancora affrontato e tantomeno risolto il problema dell'elevato costo delle ristrutturazioni e delle costruzioni nuove.

L'Ufficio federale delle abitazioni ha di recente pubblicato un rapporto in proposito¹.

Si propone di costruire delle unità abitabili più compatte, permettendo così di aumentare il quantitativo di appartamenti. Si propone una standardizzazione a

livello progettuale e la scelta di materiali più appropriati, che permettano di ridurre i costi di costruzione. Occorrerà pure trovare soluzioni che abbiano la necessaria flessibilità per potersi adeguare, nell'arco di tempo della loro esistenza, al già citato evolvere delle forme delle economie domestiche. Interessanti edifici realizzati con queste caratteristiche sono ad esempio esposti da maggio 2013 ad Amburgo, nell'ambito della «Internationale Bauausstellung» (vedi foto 4 e 5). Particolare sfoggio di inventiva progettuale dovrà essere trovata per ridurre i costi dei rinnovi degli alloggi esistenti, per non farli uscire dal mercato degli alloggi a pigione sostenibile.

L'ente pubblico, da parte sua e come già detto, dovrà adoperarsi affinché lo spazio pubblico dei quartieri rinnovati sia all'altezza della nuova urbanità che si vorrà raggiungere.

La sfida, per architetti e ingegneri, è dunque di riuscire a sviluppare progetti che abbiano caratteristiche di economicità realizzativa, offrendo nel contempo qualità architettonica e strutturale. Non si tratta di una sfida solo intellettuale, si tratta di contribuire a trovare soluzioni assolutamente necessarie per un armonioso sviluppo urbano, premessa di qualità di vita, di stabilità sociale e consumo equilibrato di risorse ambientali e finanziarie. Chi si dedicherà con passione e successo allo sviluppo di questi progetti avrà mercato e soddisfazioni.

* ing. rurale dipl. ETH e pianificatore del territorio, Planidea SA, Canobbio.

Note

- 1 «Günstiger» Mietwohnungsbau ist möglich; <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation>; 30. Juni 2012.



4. Wilhelmsburg Mitte
Foto: IBA Hamburg GmbH / Bernadette Grimmenstein
5. Woodcube
Foto: IBA Hamburg GmbH / Bernadette Grimmenstein

Die derzeitigen Kennzahlen zum Wohnungsmarkt zeigen, dass Wohnraum zu tragbaren Mieten, die also von einem Grossteil der Bevölkerung gezahlt werden können, schwer zu finden ist. Sie zeigen auch, dass das Problem sich angesichts der Notwendigkeit, den veralteten Tessiner Wohnbaubestand zu modernisieren, und der Änderungen der Haushaltsgrösse (mehr Alleinerziehende und alte Menschen) in naher Zukunft verschärfen wird. Die Bevölkerung nimmt dieses Problem wahr und beginnt auch im Tessin zu fordern, dass die Behörden sich damit auseinandersetzen. Das können sie jedoch nur tun, indem sie die Frage pragmatisch angehen und anerkennen, dass der Markt nicht in der Lage ist, die Bedürfnisse der gesamten Bevölkerung zu befriedigen. Erforderlich ist eine Reihe von Massnahmen, die soziale und wirtschaftliche Aspekte genauso wie die Raumordnung betreffen. In wirtschaftlicher Hinsicht muss anerkannt werden, dass der Wohnungsbau die Kosten für Sozialleistungen und für die Mobilitätsinfrastruktur positiv beeinflussen, also reduzieren kann, wenn am richtigen Ort auf die richtige Art und Weise gebaut wird. Änderungen der Bauleitpläne oder sozialer Wohnungsbau und öffentliche Räume allein reichen jedoch nicht aus. Auch privates Kapital muss eingebunden werden, beispielsweise durch Kooperationen zwischen öffentlichen und privaten Trägern. Architekten und Ingenieure müssen Bauvorhaben entwickeln, die architektonische und strukturelle Qualität bei vernünftigen Umsetzungskosten sicherstellen.