

PANEL DI CITTADINE E CITTADINI: Rapporto sull'iniziativa popolare "Più abitazioni a prezzi accessibili" (votazione federale del 9 febbraio 2020)

Questo rapporto è stato redatto da un panel indipendente di cittadine e cittadini del comune di Sion (16-17 e 23-24 novembre 2019). Il panel è stato organizzato nell'ambito del progetto *demoscan*, sostenuto dal Fondo nazionale svizzero per la ricerca scientifica (FNS). Fra tutte le persone con diritto di voto nel comune di Sion sono stati selezionati, tramite sorteggio, venti membri del panel. Il panel ha rispecchiato la popolazione secondo i seguenti criteri: età, sesso, livello di istruzione, posizione destra-sinistra e frequenza di voto. Durante quattro giorni, il panel ha ascoltato in egual misura i/le rappresentanti dei due campi (favorevoli e contrari) nonché esperti/e indipendenti. Il panel ha analizzato le informazioni e le argomentazioni ricevute. I membri del panel hanno poi deliberato e redatto questo rapporto in vista della sua distribuzione a ogni avente il diritto di voto nel comune di Sion. Il rapporto non è stato modificato dagli organizzatori del progetto *demoscan* o da qualsiasi altra organizzazione. Il suo contenuto non riflette le posizioni ufficiali della Città di Sion, né di altri enti statali. Per ulteriori informazioni, o per accedere alle versioni elettroniche dell'iniziativa e di questo rapporto, visitare il sito www.demoscan.ch/sion.

Informazioni generali

Queste informazioni sull'iniziativa popolare "Più abitazioni a prezzi accessibili" sono state selezionate dalle cittadine e dai cittadini del panel in ordine di importanza per i votanti:

1. L'alloggio è un diritto sancito dalla Costituzione federale, che stabilisce che "ognuno possa trovare, per sé stesso o per la sua famiglia, un'abitazione adeguata e a condizioni sopportabili" (art. 41 cpv. 1. lett. e).
2. Le abitazioni dei committenti di utilità pubblica rappresentano il 3,8% del parco immobiliare (fonte: Ufficio federale delle abitazioni). Tali committenti sono cooperative edilizie, fondazioni o società il cui scopo è di fornire alloggi a prezzi accessibili. Non sono orientati al profitto.
3. Gli edifici dei committenti di utilità pubblica sono destinati all'affitto e all'acquisto-vendita. Le abitazioni di utilità pubblica sono degli habitat i cui affitti e/o i prezzi di vendita sono fissati in base ai costi effettivi e non al rendimento.
4. Per andare nella direzione della Costituzione e mettere in pratica l'obiettivo, non ancora raggiunto a livello nazionale, di incentivare gli alloggi a pigione moderata – ossia l'affitto a un costo pari ai prezzi senza cercare il profitto – le iniziativaiste e gli iniziativaisti propongono che almeno il 10% delle abitazioni di nuova costruzione debba essere di proprietà dei committenti di utilità pubblica. Inoltre, si propone un diritto di prelazione che consentirebbe ai cantoni e ai comuni di avere la precedenza, rispetto a qualsiasi altra persona, per poter acquistare un immobile quando il proprietario dimostra la volontà di venderlo. Si tratta di uno strumento a disposizione degli enti pubblici: essi possono esercitare questo diritto al prezzo concordato tra il venditore e il compratore previsto.
5. L'obiettivo del 10% relativo alle nuove abitazioni, che figurerà nella Costituzione qualora l'iniziativa venisse accolta, va raggiunto a livello nazionale e non cantonale.
6. Contrariamente alle zone rurali, le aree urbane sono maggiormente sotto pressione per quanto riguarda le abitazioni. Alcuni cantoni rurali hanno attualmente un tasso di abitazioni a pigione moderata dello 0,5%, mentre diversi cantoni urbani hanno già superato il 20%.
7. Questa iniziativa popolare federale prevede delle generalità che lasciano al Parlamento il compito di emanare disposizioni e modalità di attuazione che tengano conto delle specificità di ogni cantone.
8. Il fondo della Confederazione che concede mutui con tassi di interesse preferenziali a favore dell'edilizia abitativa di utilità pubblica (Fondo di rotazione) ammonta attualmente a circa 510 milioni di franchi. Questo fondo è quasi interamente distribuito. Se l'iniziativa venisse respinta, questo fondo sarà ricostituito con 250 milioni di franchi svizzeri a partire dal 2020, ripartiti su un periodo di 10 anni.

Argomenti in favore dell'iniziativa

Secondo i membri del panel, questi sono gli argomenti più rilevanti per sostenere l'iniziativa.

INFORMAZIONE

Le cooperative promuovono maggiormente le misure energetiche. In caso di ristrutturazioni, i relativi sussidi non dovrebbero essere utilizzati per aumentare gli affitti.

Questo è rilevante perché...

gli edifici meglio mantenuti ed efficienti dal punto di vista energetico sono quelli delle cooperative. I sussidi per le ristrutturazioni vengono concessi se gli inquilini possono mantenere i contratti di affitto esistenti.

INFORMAZIONE

Secondo le esperte e gli esperti, attualmente gli affitti dovrebbero essere inferiori del 40%. Nonostante un numero importante di abitazioni vacanti (75'323 al 1 giugno 2019), le pigioni non diminuiscono perché, da un lato, i proprietari non li adeguano ai tassi d'interesse ipotecari e, dall'altro, le inquiline e gli inquilini non chiedono affitti più bassi. Le proprietarie e le casse pensioni mirano a realizzare un profitto.

Questo è rilevante perché...

quest'informazione illustra bene i problemi del mercato immobiliare svizzero che l'iniziativa intende risolvere.

INFORMAZIONE

Il funzionamento delle cooperative assicura la trasparenza dei costi ed evita la speculazione. Inoltre, i loro edifici sono meglio mantenuti.

Questo è rilevante perché...

le cooperative difendono valori come: aiuto economico reciproco, gestione democratica, vivere insieme, non-profit, sviluppo sostenibile.

CONCLUSIONE

In generale, le inquiline e gli inquilini pagano troppo per il loro alloggio. L'iniziativa porterebbe ad avere più abitazioni a pigione moderata perché esse saranno gestite da cooperative e altri enti di pubblica utilità, garantendo una maggiore trasparenza dei costi e promuovendo una migliore manutenzione degli edifici.

Argomenti contro l'iniziativa

Secondo i membri del panel, questi sono gli argomenti più rilevanti per rifiutare l'iniziativa.

INFORMAZIONE

Secondo le stime del Consiglio federale, la Confederazione e i Cantoni dovranno mettere a disposizione del Fondo di rotazione 120 milioni di franchi all'anno e sopportare l'aumento del lavoro amministrativo. La ripartizione dei costi tra Confederazione e Cantoni non è chiara.

Questo è rilevante perché...

bisogna essere consapevoli che l'attuazione dell'iniziativa comporterà costi aggiuntivi sconosciuti.

INFORMAZIONE

L'iniziativa non menziona i criteri di selezione per sapere chi saranno i beneficiari di alloggi a pigione moderata. Secondo l'Associazione Svizzera Inquilini (ASI), l'iniziativa andrebbe soprattutto a vantaggio del ceto medio. Tuttavia, la definizione di quest'ultimo è molto ampia e poco chiara.

Questo è rilevante perché...

il termine "ceto medio" non è menzionato nel testo sottoposto al popolo. Appare solo nelle argomentazioni dei promotori dell'iniziativa.

INFORMAZIONE

"Problemi locali, soluzioni locali" significa che i cantoni o i comuni devono trovare soluzioni che convengono loro e che non è necessariamente la cifra del 10% fissata a livello nazionale.

Questo è rilevante perché...

non è chiaro come verrà attuata la distribuzione del 10%.

CONCLUSIONE

Il mercato nazionale di alloggio non è più così sotto pressione come quando l'iniziativa è stata depositata. Essa mira a sancire nella Costituzione un obbligo che comporterebbe un costo annuo aggiuntivo. Ne beneficerebbe solo una minoranza di nuovi inquilini e inquiline e non si terrebbe conto delle specificità cantonali.