



Politica di pianificazione del territorio

L'attesa non è mai servita: le procedure per le licenze edilizie devono essere semplificate

27.09.2023

A colpo d'occhio

L'attuale carenza di alloggi nelle aree urbane ha molte cause. Ma il problema principale è che l'elevata domanda residenziale in zone centrali non può essere soddisfatta perché diventa sempre più difficile costruire. È quindi urgente semplificare le procedure per concedere licenze edilizie.

Alla fine di giugno, la popolazione svizzera ha superato la soglia dei 9 milioni di abitanti e le previsioni dell'Ufficio Federale di Statistica prevedono che la popolazione continuerà a crescere. Il timore è che in Svizzera non ci siano abbastanza alloggi per tutti, perché più persone significa anche più abitazioni. Si parla già di carenza di alloggi, anche se in tutta la Svizzera ci sono ancora abbastanza appartamenti per tutti. Ma è necessario intervenire nelle aree residenziali dei centri. Lì l'offerta di alloggi è scarsa e le previsioni si fanno sempre più fosche.

La domanda di alloggi aumenta anche a causa della crescita dei redditi e della diminuzione delle dimensioni dei nuclei familiari.

Attribuire l'aumento della domanda esclusivamente alla crescita demografica e all'immigrazione non è corretto. Ci sono altri fattori che influenzano la domanda di alloggi. Ad esempio, l'aumento dei redditi familiari porta a una maggiore domanda di alloggi. Chi ha un reddito maggiore può permettersi anche uno spazio abitativo più ampio. Dal 2000 il reddito pro capite in Svizzera è aumentato del 19%. Di conseguenza, anche le famiglie svizzere possono permettersi più spazio abitativo e, secondo l'Ufficio federale di statistica, la superficie abitativa occupata per persona è passata da 45,0 m² nel 2012 a 46,62 m² nel 2021.

Inoltre, le dimensioni delle famiglie stanno diminuendo, cioè sempre meno persone vivono in un appartamento. Questa riduzione delle famiglie è legata a diverse tendenze sociali e demografiche: aumentano le separazioni e le famiglie monoparentali, così come aumentano gli anziani che rimangono più a lungo nei loro appartamenti, spesso più grandi della media, e sempre più persone preferiscono vivere da sole. Le conseguenze sono che circa il 70% delle famiglie sono composte da una o due persone, o che la dimensione media delle famiglie è scesa da 2,26 persone per famiglia nel 2012 a 2,19 persone nel 2021. Ciò significa che sono necessarie più abitazioni per lo stesso numero di abitanti. Questo effetto è il più significativo e continuerà: Il numero di famiglie cresce a un ritmo doppio rispetto alla popolazione. La Banca Raiffeisen stima che ogni anno saranno necessarie circa 20.000-25.000 unità abitative aggiuntive solo a causa della riduzione delle dimensioni delle economie domestiche.

Si costruisce troppo poco: l'offerta di alloggi non riesce a tenere il passo con la domanda

In un mercato funzionante, l'offerta di alloggi dovrebbe aumentare quando la domanda aumenta fortemente. Nel mercato immobiliare, però, l'offerta non riesce a tenere il passo con la domanda. Peggio ancora, l'attività edilizia è attualmente in calo. Lo dimostra, ad esempio, il numero di licenze edilizie, che è ai minimi storici in tutte le categorie. Secondo lo studio Swiss Real Estate Market 2023 del Credit Suisse, nel 2022 sono stati costruiti solo 11'600 appartamenti da vendere e 6'600 case unifamiliari, il che corrisponde a un calo del 3% rispetto all'anno precedente. Il quadro è simile per gli appartamenti in affitto, dove l'attività di costruzione è al livello più basso degli ultimi 10 anni. Ciò significa che la domanda di spazio abitativo aggiuntivo non può essere soddisfatta. *avenir suisse* stima che dovrebbero essere costruiti circa 10'000 appartamenti in più all'anno rispetto ad oggi perché il mercato sia in equilibrio e i prezzi non aumentino. Oltre all'eccessiva regolamentazione del mercato degli affitti, la causa principale è che la costruzione di un numero sufficiente di appartamenti nelle zone più ambite richiede troppo tempo e costi eccessivi.

Urge la semplificazione delle procedure di licenza edilizia

È quindi urgente poter costruire di più e più velocemente. Un fattore centrale di inibizione sembra essere rappresentato dalle procedure di licenze edilizie, spesso difficili e lunghe. *economiesuisse* chiede quindi una semplificazione delle relative procedure. Dal punto di vista dell'economia nel suo insieme, ciò dovrebbe includere almeno i seguenti elementi:

Tempo massimo di elaborazione delle autorità di 100 giorni

economiesuisse richiede un tempo di elaborazione massimo di 100 giorni da parte delle autorità per le domande di costruzione. Questo tempo di elaborazione deve coprire tutte le fasi di tutte le autorità coinvolte, cioè anche gli aspetti di protezione dei monumenti, eccetera. Inoltre, il termine della procedura di notifica dovrebbe essere di soli 30 giorni e una domanda di costruzione dovrebbe essere considerata approvata se il committente non ha ricevuto una risposta dopo la scadenza.

Con un tempo massimo di elaborazione, si potrebbe risolvere un problema importante. Perché oggi le procedure sono troppo lunghe. Secondo una valutazione della Banca Cantonale di Zurigo, in Svizzera occorrono in media 140 giorni per l'approvazione di una domanda di costruzione. Nella città di Zurigo ci vogliono 330 giorni e nel canton Ginevra 500.

Durata massima di 18 mesi per la gestione dei ricorsi

La corsa ad ostacoli spesso non si conclude con l'ottenimento della licenza edilizia. La causa principale delle successive lungaggini sono le opposizioni e i ricorsi. Secondo le stime della Banca Cantonale di Zurigo, il 10% dei progetti edilizi approvati non viene mai realizzato a causa di questo problema. economiesuisse chiede quindi che le opposizioni e i ricorsi vengano trattati in modo definitivo entro un massimo di 18 mesi.

I ricorsi dovrebbero essere possibili una sola volta e solo da parte dei diretti interessati

La legittimità del ricorso deve essere chiaramente delimitata. Al giorno d'oggi, spesso vengono addotti motivi di ricorso che non riguardano il ricorrente. Il classico è quello dei vicini che vogliono impedire la costruzione di un nuovo edificio presentando un ricorso per il fatto che i limiti di rumore non possono essere rispettati. Un'altra procedura tipica consiste nell'opporvi al maggior numero possibile di punti fin dall'inizio. In questo modo si vuole imporre al proprietario dell'edificio un grande sforzo e costi elevati per la procedura legale. Ciò avviene con l'ulteriore scopo di far sì che, per evitare un procedimento legale lungo e dispendioso, egli si astenga dal costruire o accetti quelli che sono in realtà desideri ingiustificati da parte dei ricorrenti. *economiesuisse* ritiene che i diretti interessati abbiano il diritto di presentare un ricorso se ritengono di subire uno svantaggio ingiustificato. Ma gli eccessi descritti sopra devono essere limitati. Pertanto, solo le persone direttamente interessate dovrebbero essere autorizzate a presentare ricorsi in relazione a fatti che le riguardano direttamente. Inoltre, un ricorso dovrebbe poter essere presentato una sola volta durante l'intera procedura.

Presso le autorità dovrebbe essere definita un'unica persona di contatto competente con potere decisionale e la facoltà di impartire istruzioni (One-Stop-Shop)

Molti interlocutori diversi, alcuni dei quali in contraddizione tra loro, rendono difficile l'elaborazione di una domanda di costruzione. Sarebbe quindi auspicabile che le autorità definissero un unico punto di contatto per l'istante, che possa comunicare una visione consolidata di tutti gli enti coinvolti. Questo organo di coordinamento deve avere poteri decisionali specialistici ed essere autorizzato internamente a impartire istruzioni alle autorità competenti, in modo da trovare direttamente una soluzione attraverso delle discussioni. I conflitti di interesse non devono essere risolti da un singolo collaboratore di un determinato ufficio cantonale, ma devono essere decisi all'interno dell'amministrazione prima dei colloqui con gli istanti. Ciò richiede linee guida trasparenti per la valutazione dei progetti edilizi, compreso il margine di discrezionalità, al fine di garantire che tutti i collaboratori effettuino le stesse valutazioni. Inoltre, le responsabilità all'interno della struttura federale devono essere ben definite. Per alcune infrastrutture, la competenza è del governo federale; per gli aeroporti, ad esempio, è dell'UFAC. Questa autorità dovrebbe essere l'unico interlocutore per la procedura di autorizzazione.

Standardizzazione dei documenti in tutta la Svizzera per inoltrare domande di costruzione

I documenti per le domande di costruzione variano notevolmente in Svizzera. Questo burocratismo federalista è gravoso per le aziende attive a livello nazionale. economiesuisse chiede che i documenti per l'ottenimento di licenze edilizie e le prove necessarie siano uniformi in tutta la Svizzera. Naturalmente, a causa dei diversi requisiti informativi, sarebbe comunque necessario differenziare il contenuto di una domanda di costruzione e creare moduli diversi per l'edilizia residenziale, l'edilizia industriale/commerciale e i diversi tipi di impianti infrastrutturali. economiesuisse non chiede una standardizzazione dei contenuti della legislazione edilizia e dell'azzonamento; in questo senso, il federalismo continua a essere importante e va rispettato.

Procedure puramente digitali

Per rendere la procedura di inoltro di una domanda di costruzione più semplice e veloce, sono necessarie procedure puramente digitali senza discontinuità. I requisiti minimi formali possono essere controllati digitalmente dal sistema non appena vengono inoltrate le domande di costruzione e gli eventuali aggiustamenti necessari possono essere effettuati prima dell'inoltro finale. È importante che il passaggio a procedure puramente digitali sia visto come un'opportunità per le autorità di definire l'intera procedura in modo efficiente e favorevole al richiedente.

Introduzione di esaurienti elenchi di progetti edilizi che non richiedono permessi di costruzione / procedure di poco conto

L'elenco che definisce quali progetti edilizi non richiedono una licenza di costruzione o possono essere approvati nella procedura di poco conto o nella procedura di notifica deve essere redatto in maniera più esaurente e generica. Inoltre, le licenze di costruzione nella procedura di notifica devono essere considerate approvate se non si riceve alcuna risposta entro 30 giorni.



Lukas Federer

Responsabile del Dipartimento Energia, Ambiente, Infrastrutture e Digitale, membro della direzione allargata