

DOCUMENTO PROGRAMMATICICO DEL PS SVIZZERO

**FERMARE GLI AFFITTI ESORBITANTI,
METTERE IL SETTORE IMMOBILIARE
AL SERVIZIO DELLE PERSONE**

**DOCUMENTO CON EMENDAMENTI,
VERSIONE RIVISTA**

Base per il termine di presentazione
degli emendamenti 2



Indice

Commento al presente documento degli emendamenti	3
Riassunto in lingua facile	4
1. La situazione è diventata insostenibile	6
1.1 L'andamento dei prezzi è fuori controllo	6
1.2 Ogni persona ha bisogno di un tetto sopra la testa	8
1.3 La violazione della Costituzione è voluta politicamente	10
2. Analisi delle cause: i fattori che determinano i prezzi	13
2.1 La liberalizzazione del mercato immobiliare.....	13
2.2 L'effetto inflazionistico dell'enorme quantità di capitale alla ricerca di un investimento	14
2.3 Fattori regolatori che spingono i prezzi verso l'alto esterne al diritto dell'affitto	14
2.4 Incentivi per utilizzi ad alto rendimento: AirBnb e appartamenti business.....	18
2.5 L'immigrazione non fa aumentare i prezzi	19
2.6 Il principale fattore che fa aumentare i prezzi: il mancato rispetto della legge sugli affitti.....	21
3. Due assi strategici	22
4. Asse strategico 1: Protezione degli inquilini da affitti esorbitanti	24
4.1 Combattere gli abusi e far rispettare la legge.....	24
4.2 Ripristino di un rendimento equo	25
4.3 Combattere l'abuso di case secondarie, AirBnB e appartamenti commerciali	26
5. Asse strategico 2: ampliare gradualmente il patrimonio immobiliare di utilità pubblica	26
5.1 Dare priorità agli investitori senza scopo di lucro sui terreni esistenti	26
5.2 Maggiore sostegno da parte della Confederazione per la costruzione di alloggi a pubblica utilità.	27
5.3 Misure di pianificazione territoriale	28
5.4 Riportare le casse pensioni nell'alveo degli investitori senza scopo di lucro.....	28
5.5 Frenare la sovraccapitalizzazione	29
6. Conclusione: il mercato immobiliare deve tornare al servizio delle persone!	29

Capitoli emendabili

Unicamente il capitolo 3, 4 e 5 “punti strategici” è emendabile.

COMMENTO AL PRESENTE DOCUMENTO DEGLI EMENDAMENTI

Venerdì 5 dicembre 2025, le sezioni, i partiti cantonali e tutti gli altri organi del partito autorizzati a presentare emendamenti hanno ricevuto l'invito al Congresso del partito del 28 febbraio 2026 a Bienna, compreso il documento programmatico " Fermare gli affitti esorbitanti, mettere il settore immobiliare al servizio delle persone!".

Alla data di scadenza del 9 gennaio 2026 sono pervenuti complessivamente 14 emendamenti da parte di sezioni, partiti cantonali e altri organi del partito autorizzati a presentare emendamenti. Ringraziamo tutti e tutte per l'impegno profuso.

Tutti gli 14 emendamenti ricevuti, con le relative decisioni della Presidenza, sono riassunti in un documento di lavoro, disponibile all'indirizzo www.pssvizzero.ch/bienne2026.

Tutti gli emendamenti sono stati accettati e inseriti nella presente versione.

Questa versione riveduta costituisce la base per il **termine di presentazione degli emendamenti 2, che scade lunedì 9 febbraio 2026, alle ore 18.00.**

Capitoli emendabili

Unicamente il capitolo 3, 4 e 5 “punti strategici” è emendabile.

RIASSUNTO IN LINGUA FACILE

Di cosa parla questo documento?

Questo documento parla dell'abitare in Svizzera.

Molte persone hanno un problema: **gli alloggi sono troppo costosi.**

Perché è importante avere un posto dove vivere?

Tutti hanno bisogno di un posto dove vivere.

Avere un posto dove vivere è un bisogno fondamentale e un diritto umano.

Qual è il problema?

Molte persone pagano un affitto troppo alto.

L'affitto è spesso più alto di quanto consentito.

Molte persone hanno paura:

- di perdere la loro casa.
- di opporsi.

Gli affitti alti rendono molte persone povere.

Cosa dice la legge?

La legge dice: gli affitti non devono essere troppo alti.

Gli affitti devono essere giusti.

Le persone devono poter trovare un alloggio a prezzi accessibili.

Spesso non è così.

Perché gli affitti sono così alti?

Ci sono diversi motivi:

Molti appartamenti appartengono a grandi aziende.

Queste aziende vogliono guadagnare molto denaro.

Alcuni appartamenti vengono:

- affittati come appartamenti per le vacanze.
- o affittati come appartamenti per affari.

Questi appartamenti mancano alle persone che vorrebbero viverci in modo permanente.

Informazione importante

L'immigrazione non è la ragione principale degli affitti alti.

Immigrazione vuol dire che le persone si trasferiscono in Svizzera dall'estero.

Anche dove ci sono appartamenti vuoti, gli affitti sono spesso alti.

Le ragioni principali degli affitti troppo alti sono:

- troppo poco controllo.
- troppi profitti.

Cosa vuole questo documento?

Questo documento spiega:

Perché gli alloggi sono troppo costosi.

Cosa si può fare per risolvere il problema.

Ci sono **due obiettivi importanti**:

1. Protezione per gli inquilini

Affitti equi.

Regole chiare.

Meno paura.

2. Più alloggi di pubblica utilità e senza barriere architettoniche

Alloggi di pubblica utilità vuol dire:

Alloggi senza scopo di lucro.

Alloggi per le persone.

Affitti accessibili.

Senza barriere architettoniche vuol dire:

Anche le persone in sedia a rotelle possono viverci.

Il messaggio più importante

Avere una casa è un diritto.

Avere una casa non deve essere un lusso.

Il mercato immobiliare deve servire le persone.

1. LA SITUAZIONE È DIVENTATA INSOSTENIBILE

Nella maggior parte delle regioni del Paese, gli affitti sono saliti alle stelle, andando contro le prescrizioni legislative. La colpa di questa violazione delle leggi sugli affitti e dell'aumento vertiginoso delle pigioni è della maggioranza borghese a Berna e della lobby immobiliare, che dispone di notevole potere nel Parlamento federale e si oppone a qualsiasi misura per fermare gli affitti esorbitanti. Secondo l'organizzazione Lobbywatch, solo nell'UDC la metà del gruppo parlamentare ha legami con il settore immobiliare.¹ La situazione non è migliore da Il Centro e PLR. Ma prima di analizzare le cause politiche ed economiche di questo problema, vogliamo mostrarne la portata.

1.1 L'andamento dei prezzi è fuori controllo

La situazione degli affitti e dei costi abitativi sta peggiorando da decenni: anche se gli affitti avrebbero dovuto scendere, soprattutto a causa dei tassi di interesse bassissimi, negli ultimi venti anni sono aumentati del 30%.² Nello stesso periodo, l'inflazione dei prezzi al consumo è stata solo del 10%, come mostra il grafico qui sotto. Rispetto alle regole attuali, che prevedono un affitto basato sui costi e un rendimento limitato al 2% sopra il tasso di riferimento sul capitale proprio (attualmente 3,25%³), gli affitti sono troppo alti del 34%. Tenendo conto degli investimenti che aumentano il valore degli immobili, gli inquilini pagano quindi oltre 10 miliardi di franchi di troppo all'anno di affitti, ovvero 370 franchi al mese. Si tratta di puri guadagni da ridistribuzione senza alcuna prestazione reale: dalle tasche degli inquilini a quelle dei proprietari. Questo è economicamente assurdo, indebolisce massicciamente il potere d'acquisto degli inquilini, con effetti limitanti per i consumi o per il risparmio.

Questa ridistribuzione però non ha lo stesso effetto su tutte le famiglie. Dato che le donne in media guadagnano meno, lavorano più spesso part-time e si occupano di una parte importante del lavoro di cura non pagato, dipendono di più dal mercato degli affitti e hanno meno soldi da parte. Le famiglie monoparentali, composte per lo più da donne, sono particolarmente colpite dall'aumento dei costi abitativi. Laddove sono i proprietari a determinare i prezzi, il reddito passa sempre più spesso dagli inquilini ai proprietari. Il prelievo della rendita fondiaria attraverso gli affitti sottrae a queste famiglie una quota sproporzionata di risorse finanziarie e accentua le disuguaglianze esistenti.

Allo stesso modo, i prezzi dei terreni e degli immobili sono esplosi. Ad esempio, nel Cantone Zurigo i prezzi dei terreni edificabili sono quasi triplicati in tutto il cantone, e ancora di più nelle zone centrali.⁴ Ciò è dannoso per l'economia e fa sì che sempre meno persone possono permettersi di acquistare una casa di proprietà (vedi capitolo 1.3).

¹ <https://www.lobbywatch.ch/de/daten/lobbygruppe/19/Immobilien%2FHauseigent%C3%BCmer%3Ainnen>

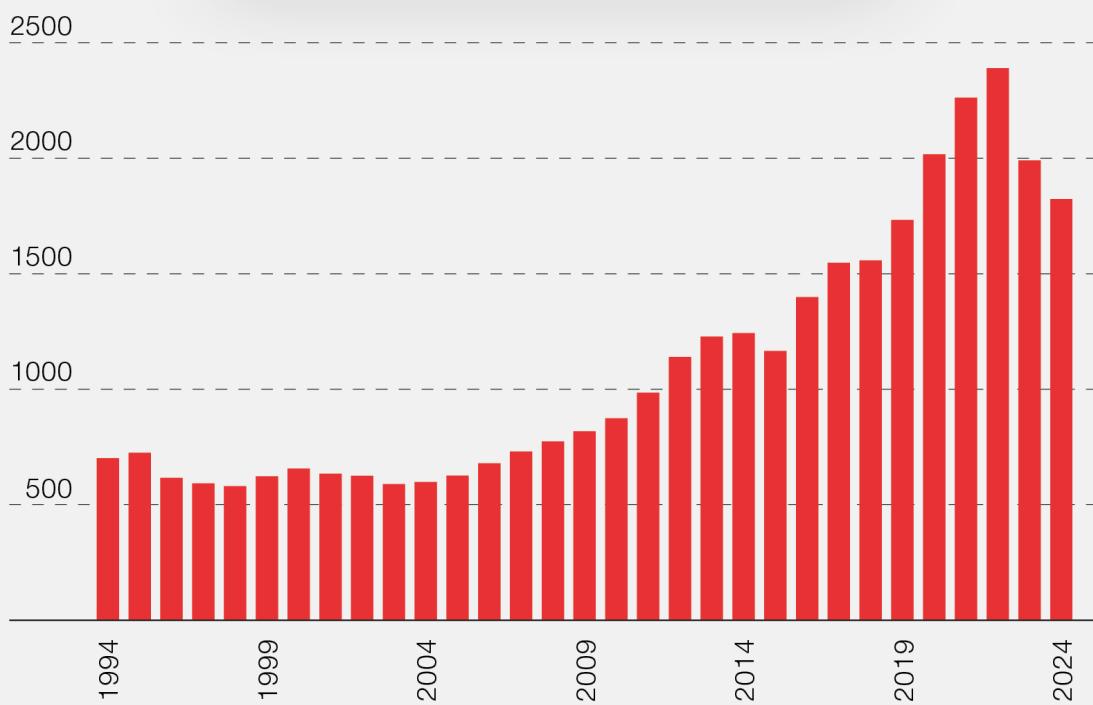
² <https://www.comparis.ch/finanzen/wirtschaft/konjunktur/womo-index#content-7-content-1>

³ Tasso di riferimento valido dal 02.09.2025

⁴ <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html>

Évolution des prix des terrains à bâtir (exemple du canton de Zurich)

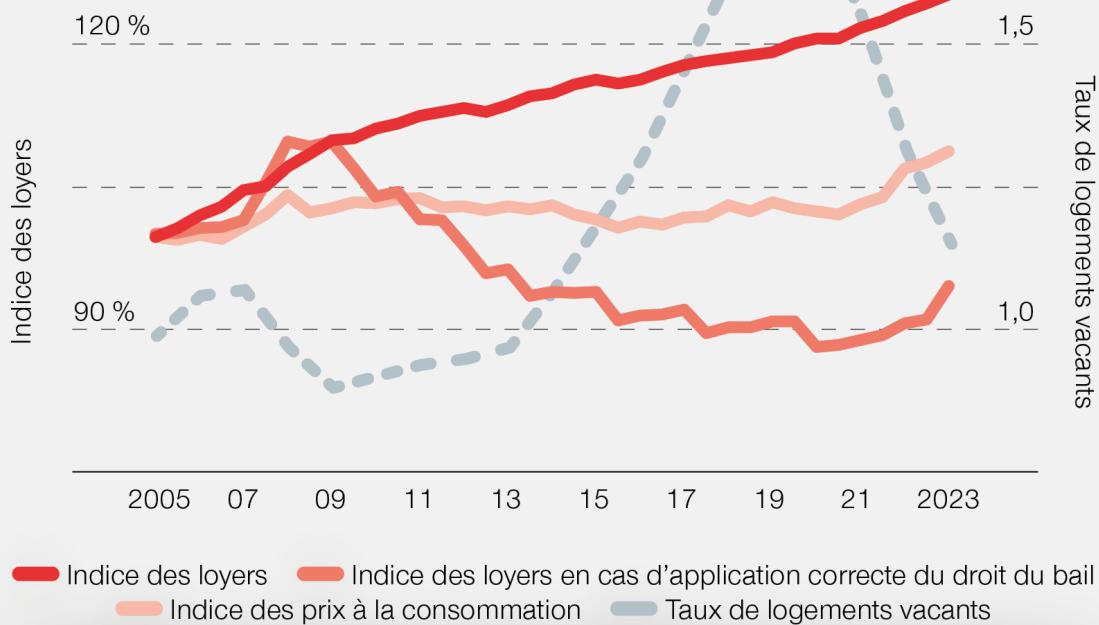
Prix moyens des terrains à bâtir par m² (en CHF)



Source : Office de la statistique, canton de Zurich.

Curiosamente, gli affitti tendono ad essere più alti quando il tasso di sfitto è elevato, il che è del tutto controintuitivo: ci si aspetterebbe prezzi più bassi se ci sono più immobili sfitti. Se si osserva la variazione di questi valori di anno in anno, si nota una leggera correlazione nella direzione opposta: quando il tasso di sfitto diminuisce, gli affitti aumentano in misura leggermente maggiore. Ma anche questa correlazione è debole. Si può quindi concludere che, contrariamente a quanto ci si aspetterebbe in un mercato classico, non esiste un equilibrio tra prezzo e quantità determinato dalla legge della domanda e dell'offerta. Ciò significa anche che l'affermazione dell'UDC secondo cui l'immigrazione fa aumentare gli affitti è falsa. Come vedremo, qui sono all'opera altre forze. A parte questo, il diritto di locazione esclude esplicitamente la formazione dei prezzi in base alla domanda e all'offerta per buoni motivi (vedi capitolo 1.3).

Les locataires paient plus de 10 milliards de francs en trop... chaque année !



Corrélation « positive » : plus il y a de logements vacants, plus l'indice des loyers (IDL) est élevé ! Conclusion : le marché ne fonctionne pas selon l'offre et la demande. L'immigration ne fait pas augmenter les loyers.

Source : calculs ASLOCA, taux de vacance selon l'OFS

1.2 Ogni persona ha bisogno di un tetto sopra la testa

Se questa esplosione dei prezzi riguardasse le scarpe da ginnastica, si potrebbe tranquillamente attendere finché la situazione cambi. Nel caso degli alloggi, invece, la situazione è fondamentalmente diversa. Il suolo (e quindi il settore immobiliare) è una categoria di beni speciale e funziona in modo diverso da tutti gli altri beni. Si distingue per le seguenti caratteristiche uniche:

- Il suolo, come l'acqua e l'aria, appartiene alle tre categorie di beni primari essenziali: bisogna consumarlo semplicemente perché esiste. Il nostro cibo cresce dal suolo e il suolo viene consumato già solo standoci sopra. A differenza dell'aria e dell'acqua, che sono (teoricamente) disponibili in quantità illimitata, il suolo non è riproducibile. Quindi, se la domanda di suolo aumenta, non è possibile reagire come si fa normalmente in economia aumentando l'offerta.

-
2. Ne consegue che i proprietari fondiari possono ottenere un reddito senza prestare alcuna prestazione, semplicemente in virtù del fatto di possedere il terreno. Questi redditi senza prestazione sono denominati «**rendita fondiaria**». Essa deriva dai proventi derivanti dall'affitto o dalla locazione o dai guadagni derivanti dalla vendita. Secondo stime, la rendita fondiaria annuale ammonterebbe a circa 130 miliardi di franchi⁵. La rendita fondiaria o tassa per l'utilizzo del terreno più famosa era la cosiddetta «decima», ovvero il decimo del raccolto che doveva essere consegnato due volte all'anno ai proprietari terrieri, in concreto ai balivi o ai signori feudali (per lo più nobili e monasteri). Nel quadro della rivoluzione democratica-borghese, fu abolita nel 1815. Ciò dimostra come il suolo sia sempre stato il fattore di capitale più importante, lo sia ancora oggi e lo sarà sempre.
 3. Ne consegue che ogni persona è costretta a consumare un alloggio, indipendentemente dal fatto che si tratti di un appartamento in affitto o di una casa di proprietà. Non esiste l'opzione di non possedere né affittare.
 4. Il mercato immobiliare è fondamentalmente (almeno nelle zone più densamente popolate) un **mercato archetipico di offerta** o di determinazione dei prezzi. La maggior parte delle persone vuole e deve vivere dove si trovano i posti di lavoro. Solo 70 anni fa la mobilità era estremamente costosa per la maggior parte delle persone, motivo per cui in passato l'industria costruiva appartamenti e case nelle immediate vicinanze per i propri lavoratori; oggi i costi della mobilità sono diminuiti rispetto al reddito, ma il fattore tempo per gli spostamenti è elevato. Pertanto, dove si trovano i posti di lavoro, c'è sempre una domanda eccessiva di alloggi. Se si costruisce di più e si amplia l'offerta di alloggi, arrivano più persone che hanno bisogno di scuole, assistenza sanitaria, infrastrutture, ristoranti, ecc., il che a sua volta crea più posti di lavoro, il che a sua volta fa aumentare la domanda di alloggi. In questo modo, chi offre alloggi (in affitto o in vendita) può sempre determinare il prezzo. Poiché bisogna pur vivere da qualche parte (consumo obbligatorio), può fissare il prezzo massimo, che non riflette la *disponibilità a pagare* (come nel caso delle scarpe da ginnastica), ma la *capacità di pagare*. Solo le norme di legge che limitano la fissazione dei prezzi possono porre fine a questa situazione (come teoricamente fa la nostra legge sugli affitti, vedasi capitolo 1.3).
 5. Il suolo con i suoi immobili è di gran lunga non solo il bene economico più importante, ma anche il più grande. In Svizzera vale circa 4,4 trilioni (4'400 miliardi) di franchi. Questo cosiddetto stock di capitale, che cresce costantemente di valore, naturalmente produce interessi (rendimenti). I rendimenti di questo capitale sono pagati dagli inquilini e dagli acquirenti di immobili.
 6. Per la maggior parte delle persone, le spese per l'alloggio rappresentano la voce più consistente del budget familiare e, come già detto, non possono essere evitate rinunciando ai consumi.

⁵ <https://www.republik.ch/2025/11/17/bodenpreise-die-schmerzgrenze-ist-weit-ueberschritten>

-
7. Per le persone con disabilità la situazione è ancora più difficile. Se, per esempio, l'abitazione deve essere accessibile a causa di una disabilità motoria, l'offerta di alloggi a prezzi accessibili è molto più limitata rispetto a quella disponibile per la popolazione in generale⁶.
 8. L'alloggio è anche un requisito fondamentale per la sicurezza personale e familiare. Essendo un bene di consumo essenziale, l'instabilità della situazione abitativa limita concretamente la capacità di molte donne di proteggersi, di separarsi da un partner violento o di garantire la stabilità e la continuità dell'educazione dei propri figli. La dipendenza dal mercato degli alloggi in affitto, unita alle risorse economiche limitate, aumenta ulteriormente questa vulnerabilità strutturale.

1.3 La violazione della Costituzione è voluta politicamente

Proprio perché in Svizzera la consapevolezza di questa classe di beni unica è particolarmente elevata, non c'è nessun altro settore che viene citato così spesso nella Costituzione. Ci sono ben tre articoli costituzionali dedicati all'alloggio. Allo stesso tempo, quasi nessun altro aspetto è attuato in modo così insufficiente come questi mandati costituzionali, il che indica una sensibilità sempre minore nei confronti della questione fondiaria.

Art. 41 della Costituzione: Diritto a un alloggio a prezzi accessibili

L'art. 41 della Costituzione federale richiede che la Confederazione e i Cantoni si impegnino affinché «ognuno possa trovare, per sé stesso e per la sua famiglia, un'abitazione adeguata e a condizioni sopportabili». Sebbene in Svizzera quasi nessuno viva involontariamente sotto un ponte, il rispetto di questo mandato costituzionale ci costa molto denaro. La sola città di Zurigo spende circa 300 milioni di franchi all'anno per sussidi abitativi nell'ambito delle prestazioni complementari AVS-AI e dell'assistenza sociale economica, dove le prestazioni complementari AVS rappresentano la parte più consistente. Questo denaro va direttamente e a fondo perso ai proprietari degli immobili. Sarebbe meglio impiegare questi soldi per l'acquisto di immobili da parte dei comuni; i costi sarebbero coperti dalle entrate e i costanti aumenti del valore dei terreni confluirebbero nel patrimonio pubblico. Da vent'anni organizzazioni come la Caritas sottolineano che in Svizzera la perdita dell'alloggio senza una soluzione sostitutiva accessibile è diventata il rischio numero uno di povertà.

Art. 108 della Costituzione: Gli alloggi devono appartenere alle persone che li utilizzano e che ne dipendono

L'art. 108 della Costituzione federale richiede che «la Confederazione [...] promuove la costruzione d'abitazioni e l'acquisto in proprietà di appartamenti e case per il fabbisogno privato personale, nonché l'attività di enti e organizzazioni dediti alla costruzione d'abitazioni a scopi d'utilità pubblica». Il fatto che la proprietà abitativa e le cooperative di utilità pubblica siano menzionate nella stessa frase non è né una coincidenza, né un errore, né una questione di mancato spazio. Entrambe le forme abitative sono infatti proprietà abitativa, una

⁶ <https://www.spv.ch/de/spv-and-clubs/news/zu-wenig-barrierefreie-staedtische-wohnungen-sind-in-der-schweiz-barrierefrei>.

individuale e l'altra collettiva. Gli inquilini di appartamenti cooperativi sono comproprietari attraverso le loro quote cooperative. Il senso e lo scopo di questo mandato costituzionale sono chiari: gli appartamenti devono appartenere alle persone che li utilizzano e che ne dipendono. O, in termini economici: la rendita fonciaria appartiene alle persone. È degno di nota il fatto che non si faccia alcun riferimento a società immobiliari quotate in borsa, fondi immobiliari o casse pensioni.

⇒ **La realtà è completamente diversa!**

Da circa venti anni solo il 15% degli inquilini può permettersi una proprietà abitativa ad uso proprio⁷, mentre nei decenni precedenti circa il 60% si poteva permettere una proprietà abitativa. Di conseguenza, dopo decenni di aumenti, negli ultimi anni la percentuale di proprietà abitativa è scesa da poco meno del 40% al 35,8%⁸.

Allo stesso tempo, la quota di edilizia residenziale senza scopo di lucro sul totale degli alloggi in tutta la Svizzera ristagna al di sotto del 5%. Al contrario, è esplosa la quota di proprietà di società immobiliari e investitori istituzionali, come gruppi immobiliari quotati in borsa o fondi immobiliari bancari: dal 2000 questi proprietari hanno registrato un aumento di oltre il 50%, principalmente a scapito dei proprietari privati.⁹

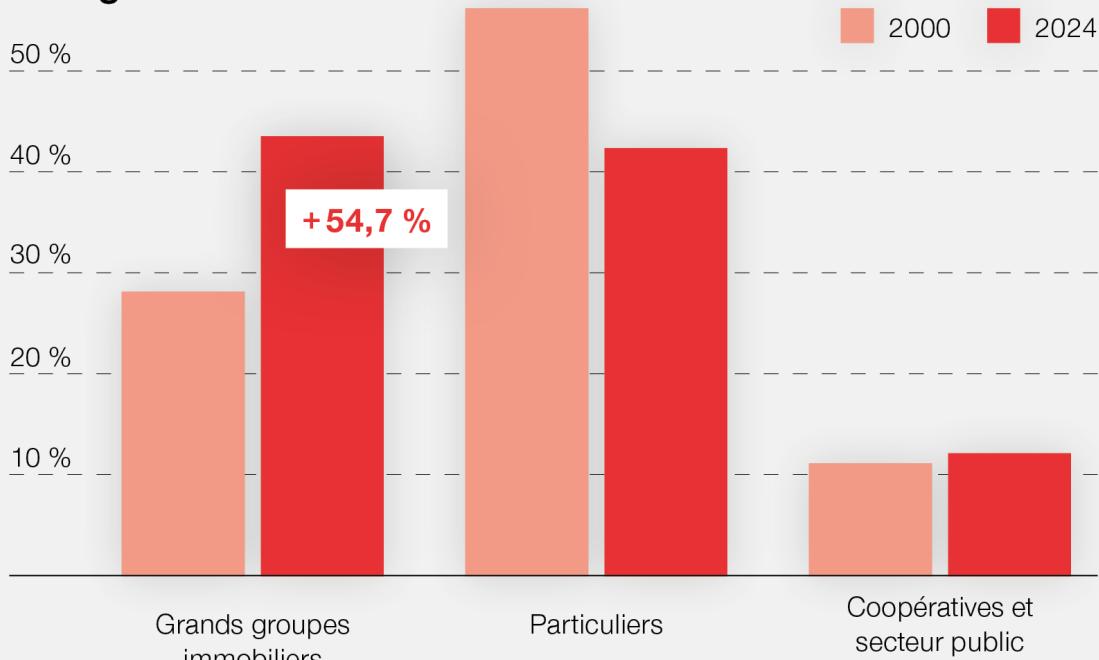
Si può tranquillamente definire questa situazione come un'acquisizione ostile e incostituzionale delle nostre case.

⁷ <https://www.tagesanzeiger.ch/ubs-immobilienmarktstudie-nur-noch-15-prozent-koennen-sich-eigenheim-leisten-949851245434>

⁸ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaelt-nisse/mieter-eigentuemer.html>

⁹ <https://www.watson.ch/schweiz/wirtschaft/611228710-wohnkrise-renditefirmen-besitzen-immer-mehr-wohnraum-in-der-schweiz>; anche fonte del grafico.

Les sociétés immobilières contrôlent de plus en plus de logements



Source : OFS, Conférence des villes socialistes

Art. 109 della Costituzione: Aaffitto basato sui costi con limite massimo di rendimento

L'art. 109 della Costituzione federale recita: «La Confederazione emana prescrizioni contro gli abusi nel settore locativo, in particolare contro le **pigioni abusive**». Il Codice delle obbligazioni definisce all'art. 269 cosa si intende per pigioni abusive: «Sono abusive le pigioni con le quali è ottenuto un **reddito sproporzionato** dalla cosa locata o fondate su un prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo». Ciò significa che gli affitti devono essere basati sui costi, più un rendimento limitato. Il Tribunale federale stabilisce cosa si intende per «reddito sproporzionato»: in decenni di giurisprudenza, ha definito il limite massimo di rendimento quando il rendimento netto supera lo 0,5% più il tasso di interesse di riferimento, riferito al capitale proprio. Dal 2020 (fintanto che il livello dei tassi d'interesse rimane così basso) è consentito un rendimento massimo del 2% più il tasso d'interesse di riferimento (attualmente novembre 2025: 2% più 1,25% = 3,25%). L'esplicita esclusione della formazione dei canoni di locazione in base alla «domanda e offerta», il vincolo dei canoni di locazione ai costi reali e il rendimento limitato sono stati stabiliti dal legislatore costituzionale nella piena consapevolezza che il mercato immobiliare in Svizzera è un mercato di offerta (vedi capitolo 1.2) e che una mancata limitazione del rendimento porterebbe all'esaurimento dell'intera solvibilità.

⇒ **La realtà è completamente diversa!**

Gli affitti sono superiori del 34 % rispetto ai requisiti di legge (vedi capitolo 1.1). Come è possibile che si possano richiedere affitti illegali e che gli inquilini paghino oltre 10 miliardi di franchi di troppo? Da un lato, le riduzioni dei tassi ipotecari non vengono quasi mai trasferite agli inquilini. Dall'altro lato, e questo è molto più determinante, ad ogni cambio di inquilino gli affitti vengono semplicemente aumentati di 500 o 1000 franchi al mese, senza alcuna miglioria o valore aggiunto. Gli inquilini dovrebbero opporsi contestando l'affitto entro un mese dal trasloco. Poiché solo pochissimi lo fanno (perché non lo sanno o non osano farlo), si stabiliscono rendimenti illegali sugli affitti.

De jure abbiamo quindi un affitto basato sui costi con un rendimento limitato, de facto un affitto di mercato anticonstituzionale (vedi grafico nel capitolo 1.1). Questo è stato introdotto di fatto senza modificare una sola lettera della legge e senza chiedere il parere della popolazione.

2. ANALISI DELLE CAUSE: I FATTORE CHE DETERMINANO I PREZZI

2.1 La liberalizzazione del mercato immobiliare

Dopo il crollo del blocco dell'Europa dell'est e la liberalizzazione dei movimenti di capitale, le borse hanno vissuto un vero e proprio boom. Soprattutto dopo lo scoppio della bolla delle azioni Internet nel 2000, anche in Svizzera miliardi di franchi di investimenti sono stati trasferiti nel mercato immobiliare. Con la società immobiliare PSP è avvenuta la prima quotazione in borsa di una società immobiliare in Svizzera. Dopo la crisi finanziaria del 2008 e la successiva fase di tassi d'interesse bassi, sono stati nuovamente trasferiti molti soldi nel mercato immobiliare, poiché questo era estremamente attraente a causa dei bassi costi di capitale e delle obbligazioni statali a bassa redditività. Si può parlare di una vera e propria riscoperta dell'immobile come universo d'investimento.

In precedenza, tuttavia, erano state modificate **le condizioni quadro** che favorivano questo comportamento:

- in primo luogo, la «Lex Koller» è stata ammorbidente due volte. Dal 1961 questa legge impediva che gli immobili fossero considerati «meri investimenti di capitale», vincolando l'acquisto di immobili al centro della vita in Svizzera. Nel 1998 gli immobili commerciali (stabilimenti) sono stati esclusi dall'ambito di applicazione della Lex Koller. Dal 2005, il capitale di persone residenti all'estero può essere investito indirettamente anche in immobili residenziali tramite società immobiliari quotate in borsa.
- In secondo luogo, alla fine degli anni '90, i principi contabili internazionali per gli immobili sono stati modificati dal valore di investimento al valore di mercato (valore reddituale). Nel 2005 le norme contabili per le casse pensioni sono state adeguate di conseguenza. Con conseguenze fatali.
- In terzo luogo, gli immobili in Svizzera non sono ancora soggetti alla legge sul riciclaggio di denaro.

2.2 L'effetto inflazionario dell'enorme quantità di capitale alla ricerca di un investimento

I bassi tassi d'interesse stanno facendo affluire sempre più capitali nel mercato immobiliare. L'allentamento della «Lex Koller» ha ulteriormente aumentato l'afflusso di capitali, poiché ora è consentito l'afflusso diretto e indiretto di capitali dall'estero (ad esempio da banche d'investimento, veicoli d'investimento) tramite fondi e società immobiliari quotate in borsa. Sempre più capitali cercano quindi rendimenti nel mercato immobiliare svizzero. Poiché il terreno disponibile è limitato e non può essere aumentato di quantità come nei mercati normali, i prezzi per l'acquisto di terreni e immobili esistenti aumentano meccanicamente. Anche le grandi casse pensioni continuano a far salire i prezzi con i loro investimenti immobiliari, anche se secondo i calcoli di AvenirSuisse la quota delle casse pensioni sul mercato degli affitti è rimasta stabile tra il 2008 e il 2022, attestandosi intorno al 17 %. La quota di persone fisiche tra i proprietari di appartamenti in affitto sta invece diminuendo rapidamente (dal 49% nel 2017 al 43% nel 2024). Ciò dimostra che il terzo attore, le persone giuridiche private, è in crescita, in particolare le società immobiliari quotate in borsa.

Poiché gli affitti possono riflettere tutti i costi reali e i rendimenti consentiti devono essere proporzionali al capitale proprio, il loro livello aumenta quando aumenta il prezzo di acquisto.¹⁰ Il limite massimo di rendimento previsto dalla legge sotto forma di percentuale del capitale proprio investito al momento dell'acquisto non ci protegge da questa dinamica.

Ma soprattutto, questa sovraccapitalizzazione sul mercato delle transazioni immobiliari – ovvero dove vengono negoziati terreni e immobili – sta spingendo fuori dal mercato le cooperative edilizie e le casse pensioni più piccole. Non si tratta quindi di capitale complementare, ma di capitale espulsivo, che fa solo aumentare i prezzi dei terreni e, cinicamente, riduce anche i rendimenti reali.

2.3 Fattori regolatori che spingono i prezzi verso l'alto esterne al diritto dell'affitto

Accanto alla liberalizzazione del mercato abitativo, condizioni regolatorie esterne al diritto della locazione contribuiscono in modo significativo – e spesso sottovalutato – all'aumento dei prezzi. In particolare, le regole in ambito contabile e di vigilanza bancaria richiedono comportamenti guidati dal rendimento e finiscono per indebolire i meccanismi di protezione dei prezzi previsti dal diritto dell'affitto.

2.3.1 Gli effetti dannosi della modifica degli standard di rendicontazione contabile

Sotto la pressione delle agenzie di rating come Standards & Poor's, all'inizio del millennio sono stati modificati i principi contabili per le imprese.¹¹ Ciò ha avuto un effetto molto significativo sul mercato immobiliare: in precedenza, gli immobili dovevano essere iscritti nei bilanci al loro valore di investimento (valore di acquisto più spese che ne aumentavano il valore). Ciò creava nei bilanci riserve occulte rispetto al valore di mercato, che rendevano

¹⁰ Precisazione: in base alle disposizioni di vigilanza bancaria, la quota di capitale proprio non è espandibile a piacere. Il rapporto tra capitale di terzi e capitale proprio non è espandibile all'infinito.

¹¹ Chiarimento: questi standard sono privati. Non derivano dalla legge.

difficile per le agenzie di rating confrontare le attività delle imprese. Più a lungo gli immobili rimanevano di proprietà dell'impresa, maggiori erano le riserve occulte.

Ora, secondo gli standard contabili internazionali (e svizzeri), gli immobili dovevano essere iscritti al valore reddituale (circa il valore di mercato). Questo viene ricalcolato ogni anno, è soggetto a revisione e viene calcolato sulla base dei futuri introiti da locazione. È un multiplo degli affitti incassati e, se gli affitti aumentano, aumenta meccanicamente.

Questo cambiamento ha attirato numerosi investitori nel settore, poiché di anno in anno, grazie al graduale (e per lo più illegale) aumento degli affitti in caso di cambio di inquilino (1), aumentano il rendimento in contanti e quindi, a parità di tasso di capitalizzazione, il valore dell'immobile nei loro libri contabili (2). Di conseguenza, i locatori beneficiano non solo dei maggiori redditi correnti derivanti dagli affitti, ma anche dell'aumento di valore, che possono registrare come utile e distribuire sotto forma di dividendi.¹² Quest'ultimo fattore fa salire il prezzo delle azioni di queste società e le attira ancora di più nel settore (3). Inoltre, le società immobiliari non devono nemmeno vendere l'immobile e realizzare il profitto per avere il diritto di contabilizzare l'aumento di valore come utile. Non è quindi nemmeno necessario acquistare e vendere costantemente secondo la vecchia logica speculativa. Di conseguenza, l'imposta sul trasferimento di proprietà non ha più un effetto frenante, poiché non è più obbligatorio un cambio di proprietà.

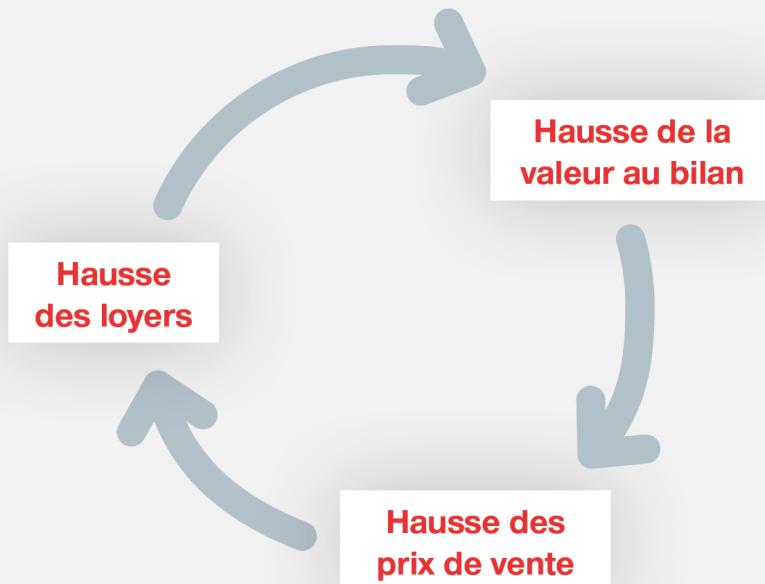
I nuovi principi contabili hanno quindi completamente modificato il sistema di incentivi e quindi il comportamento delle società immobiliari. In sintesi, si può affermare che la modifica dei principi contabili ha triplicato la pressione ad aumentare gli affitti. Infatti all'interesse naturale dei locatori di ottenere affitti più elevati in franchi si è aggiunto:

- l'interesse a ottenere un valore reddituale più elevato dall'immobile grazie a maggiori entrate da locazione e quindi a poter registrare un guadagno in conto capitale e distribuirlo sotto forma di dividendi
- e, indirettamente, una maggiore attrattiva che fa aumentare i prezzi e quindi il livello degli affitti negli immobili di nuova acquisizione (poiché i costi di acquisto possono essere trasferiti nel calcolo degli affitti).

Si tratta quindi di una diabolica spirale al rialzo.

¹² Ciò può avere conseguenze fatali: in definitiva, si anticipano i futuri redditi da locazione per distribuirli come dividendi. Questo ha portato il magnate immobiliare austriaco René Benko prima a problemi di liquidità e infine al fallimento. Solo ciò che Benko ha fatto in modo eccessivo (aumentare gli affitti, aumentare i valori di bilancio, aumentare i dividendi), lo fanno anche tutti i fondi pensione, tutti i fondi immobiliari, tutte le società immobiliari quotate in borsa.

La spirale ascendante sur le marché immobilier



Dal 2005 anche le casse pensioni svizzere devono iscrivere i propri immobili in bilancio al valore reddituale, il che ha un ulteriore effetto negativo: il valore formale degli immobili nei bilanci delle casse pensioni aumenta, con la conseguenza che queste raggiungono molto rapidamente la quota massima di immobili nei propri investimenti. Ciò costringe le casse pensioni a frenare i propri progetti in questo settore e a lasciare il campo ad altri attori privati, in particolare ai grandi operatori quotati in borsa.

⇒ **Altre conseguenze fatali delle norme contabili: aumenta l'incentivo ai disdette fittizie**

Se il valore degli investimenti immobiliari è iscritto nei libri contabili, ciò che conta è quanto si è pagato realmente per l'acquisto del terreno e la costruzione dell'immobile. Nel caso di una contabilizzazione basata sul valore reddituale, contano solo i futuri introiti derivanti dagli affitti. I costi di costruzione non hanno alcuna rilevanza. A causa della (nuova) fissazione del settore immobiliare sull'aumento dei valori di bilancio, i redditi da locazione su un determinato terreno devono essere aumentati. Ciò avviene lentamente, aumentando (illegalmente) gli affitti ad ogni cambio di inquilino. Il processo è molto più rapido in caso di disdetta per mancata occupazione. Ciò porta a uno sviluppo fatale: gli immobili vengono ristrutturati su larga scala molto prima della loro naturale fine vita o addirittura demoliti, il che è ecologicamente insensato in termini di energia grigia e materiali. Grazie a massicci reinvestimenti, i locatori possono poi aumentare il numero e, soprattutto, il livello assoluto degli affitti, poiché l'affitto è proporzionale al capitale proprio investito. Per ogni milione di capitale proprio

investito in più, è possibile addebitare legalmente 32 500 franchi svizzeri in più di affitto.¹³ Inoltre, in questo modo aumenta anche in modo massiccio il valore di bilancio (valore reddituale) dell'immobile.

La legge può correggere i principi contabili?

Gli standard contabili dei grandi gruppi internazionali, delle società quotate in borsa e delle grandi imprese sono stabiliti da organizzazioni private il cui obiettivo è quello di riflettere l'attuale situazione economica dell'azienda. Ciò ha lo scopo di evitare la presenza di riserve occulte, come ad esempio un immobile «sottovalutato» rispetto al suo valore reddituale.

Anche se il Codice delle obbligazioni vietasse l'applicazione dei principi contabili internazionali, gli investitori internazionali rivedrebbero i bilanci per interpretarli secondo tali principi. Un divieto generale di questi principi contabili è impensabile per un singolo Stato, tranne forse per gli Stati Uniti o l'Unione Europea, dato il loro peso politico sufficientemente rilevante.

È invece urgentemente necessaria una revisione delle norme contabili per le casse pensioni, che sono soggette interamente al diritto svizzero e non hanno alcuna possibilità di sottrarsi a tali norme (vedi capitolo 5.3).

2.3.2 La contraddizione tra diritto locativo e regolamentazione bancaria

Oltre agli standard contabili, c'è un altro fattore importante che fa salire i prezzi nel mercato immobiliare, ma che finora è stato poco considerato: una contraddizione di fondo tra la legge sugli affitti e le regole bancarie.

La legge sugli affitti limita chiaramente il rendimento netto consentito dai contratti di locazione. Quando i tassi di interesse sono bassi, un rendimento netto di circa **2 punti percentuali al di sopra del tasso ipotecario di riferimento** è considerato il limite massimo consentito. Con l'attuale tasso di riferimento dell'**1,25%**, questo corrisponde a un **rendimento netto massimo consentito di circa il 3,25% sul capitale proprio**.

D'altra parte, quando finanzianno immobili a reddito, le banche usano calcoli di sostenibilità e redditività basati su rendimenti minimi molto più alti. Basandosi sui requisiti di sostenibilità e di capitale proprio previsti dalla normativa bancaria secondo Basilea III, che in Svizzera è controllata dalla FINMA, le banche di solito calcolano un tasso di interesse molto più alto e costi di manutenzione forfettari. Ne consegue che, affinché un immobile sia considerato sostenibile e «redditizio», è necessario un **rendimento lordo superiore al 5 % del valore dell'immobile**.

¹³ Il rendimento consentito è del 3,25%, ovvero il tasso di interesse di riferimento fissato dalla Confederazione (attualmente dell'1,25%), aumentato del 2% (secondo l'ATF del 2020).

La dimensione di questa contraddizione è notevole: mentre il diritto di locazione consente solo un rendimento netto limitato, la logica bancaria richiede di fatto canoni di locazione **superiori di oltre un terzo** per rendere possibile il finanziamento. Gli affitti che sono completamente conformi al diritto di locazione sono spesso considerati insufficientemente redditizi dal punto di vista delle banche.

Va precisato che il diritto di locazione si basa su un **rendimento netto sul capitale proprio investito**, al netto di tutti i costi effettivi. I calcoli di sostenibilità e redditività previsti dal diritto bancario si basano invece su un **rendimento lordo** riferito al valore dell'immobile. La FINMA si basa su questa differenza metodologica per sostenere che le disposizioni del diritto bancario non violano formalmente il Codice delle obbligazioni. Nella pratica, però, gli stessi affitti devono soddisfare entrambe le logiche, il che non risolve la contraddizione descritta.

Il risultato è un conflitto sistematico di obiettivi. I proprietari si trovano sotto pressione: o rinunciano agli investimenti perché gli affitti conformi al diritto di locazione non sono considerati sostenibili dalle banche, oppure fissano affitti superiori a quelli consentiti dal diritto di locazione. A trarne vantaggio sono gli attori con un forte capitale, orientati al rendimento e con elevate risorse proprie, mentre i piccoli proprietari, le cooperative e altri investitori senza scopo di lucro sono strutturalmente svantaggiati.

In questo modo, la regolamentazione bancaria aggira – involontariamente, ma strutturalmente – i limiti di rendimento previsti dalla legge sugli affitti. Senza una sola modifica alla legge sugli affitti, il suo effetto protettivo viene di fatto svuotato e la pressione al rialzo degli affitti si rafforza ulteriormente.

2.4 Incentivi per utilizzi ad alto rendimento: Airbnb e appartamenti business

Le condizioni quadro esistenti portano a privilegiare gli utilizzi che promettono un alto rendimento. Airbnb e appartamenti commerciali o business spuntano come funghi. La stragrande maggioranza delle offerte non proviene da privati, ma da fornitori specializzati o società immobiliari. Gli utilizzi di Airbnb portano a significativi aumenti dei prezzi in tutto il quartiere. Uno studio condotto a Barcellona mostra che gli affitti aumentano del 7% e i prezzi di vendita del 12%.¹⁴ Inoltre, vengono distrutti i rapporti di vicinato e il senso di sicurezza dei locatari rimasti. Gli utilizzi di Airbnb consentono anche, al netto dei costi aggiuntivi, un aumento da quattro a cinque volte superiore.¹⁵ Con l'introduzione di fatto di un affitto basato sull'offerta di mercato, anche gli altri prezzi degli affitti aumentano. Nuovi dati mostrano che nella città di Zurigo oltre 5.300 appartamenti sono già affittati come appartamenti business. In alcuni quartieri questi rappresentano già quasi il 10% dell'offerta abitativa.¹⁶ Gli appartamenti business giustificano i loro costi più elevati non con l'affitto, ma con servizi aggiuntivi, in particolare l'arredamento, ma anche i servizi di pulizia e di portineria. Tuttavia, questi servizi

¹⁴ <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119020300498> «I prezzi degli affitti aumentano in modo sostanziale quando Airbnb entra in una zona. Nei quartieri con un'elevata attività di Airbnb, "si stima che gli affitti siano aumentati del 7%, mentre gli aumenti dei prezzi di transazione sono stimati al 17%"».

¹⁵ Roth, Studer, Effetti negativi di Airbnb, pag. 4.

¹⁶ <https://www.blick.ch/wirtschaft/wo-soll-das-hinfuehren-stadt-zuerich-wird-mit-business-apartments-zugepfla-stert-id21417877.html>

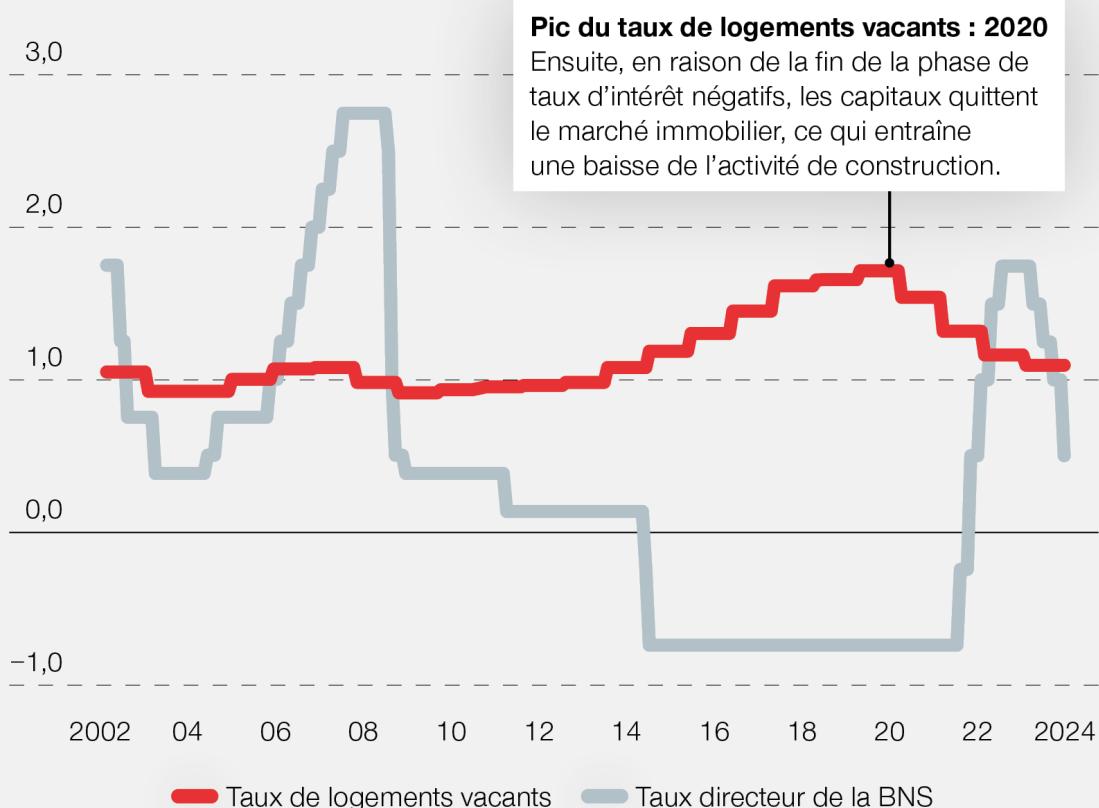
sono spesso sproporzionati rispetto al costo totale più elevato dell'appartamento. A causa della necessità spesso a breve termine, i costi da parte degli inquilini sono poco contestati. Un ruolo importante potrebbe essere svolto anche dal fatto che gli appartamenti business sono spesso finanziati dal datore di lavoro.

2.5 L'immigrazione non fa aumentare i prezzi

Alcuni ambienti politici ritengono che la libera circolazione delle persone sia responsabile dell'esplosione dei prezzi degli affitti. Tuttavia, questa analisi è errata. Se consideriamo il periodo compreso tra il 2002 (libera circolazione delle persone) e il 2024, si nota che alla fine di questo periodo il numero di appartamenti vuoti è superiore a quello iniziale (oltre 50 000 contro 37 000).¹⁷ Lo stesso vale se consideriamo il tasso di appartamenti sfitti: nel 2020 ha raggiunto il livello più alto degli ultimi venti anni e il secondo livello più alto di sempre. Si è quindi costruito ben oltre l'immigrazione, spinti dai bassi tassi di interesse. Dal 2020 il numero di appartamenti sfitti è in calo. Il tasso di appartamenti sfitti è basso soprattutto nei centri urbani. Tuttavia, non si tratta di un fenomeno nuovo. Se si considera ad esempio la città di Zurigo, si nota che dal secondo dopoguerra il tasso di appartamenti sfitti non ha mai superato lo 0,5% (ad eccezione del 1997). Più volte il tasso di appartamenti sfitti è stato praticamente pari a zero, come oggi. Tuttavia, l'attività edilizia non è diminuita a causa delle norme edilizie, della pianificazione territoriale o di altre regolamentazioni, come spesso si sostiene. Queste ultime, infatti, non sono cambiate e, se lo hanno fatto, è stato a favore dell'edilizia. L'attività edilizia è diminuita perché era previsto un aumento dei tassi d'interesse. E infatti, nel 2022, la Banca nazionale ha abolito, come annunciato, la fase di tassi d'interesse negativi durata quasi otto anni. Il capitale è quindi migrato dal mercato immobiliare verso categorie di investimento più redditizie.

¹⁷ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>

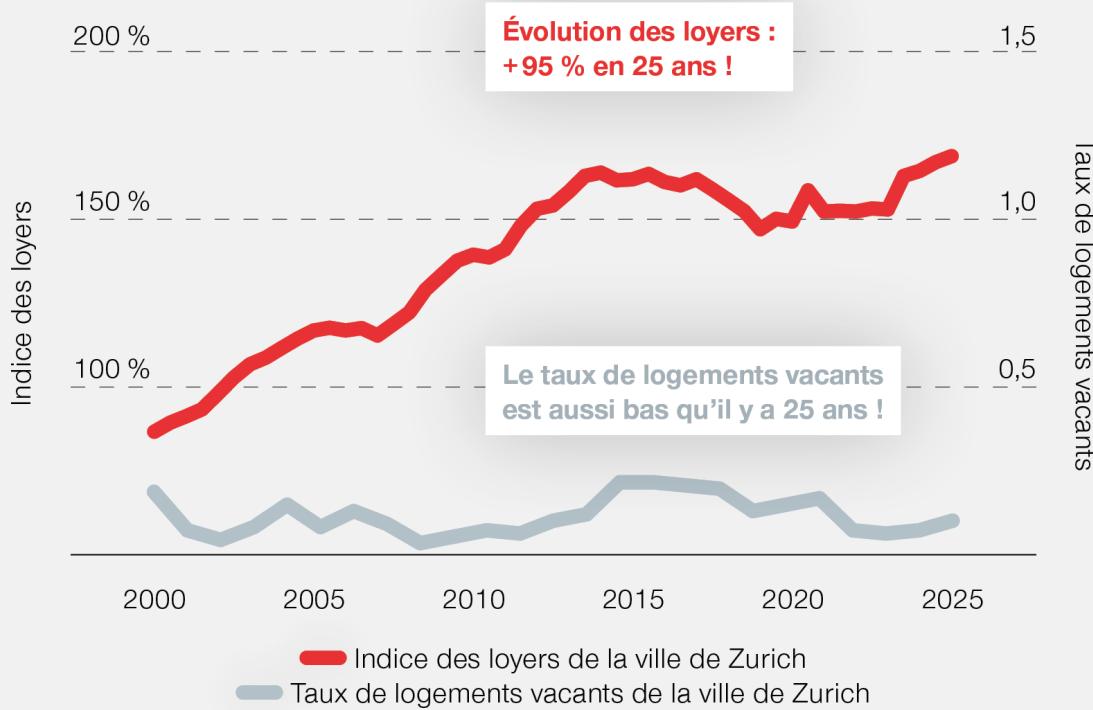
Les taux d'intérêt bas stimulent l'activité de construction



Source : OFS, BNS

Proprio nella fase di enorme aumento dell'attività edilizia tra il 2008 e il 2021, gli affitti sono esplosi, anche se avrebbero dovuto diminuire a causa dei tassi d'interesse storicamente bassi (vedi grafico nel capitolo 1.1). Quindi, se si costruisce ben oltre la domanda e i prezzi non diminuiscono, ciò è la prova empirica di tre cose. Primo: abbiamo un mercato di fornitori che può imporre affitti illegali con rendimenti eccessivi. Secondo: l'esplosione degli affitti non ha nulla a che vedere con il numero di persone immigrate, ma con il fatto che i proprietari non rispettano la legge sugli affitti con affitti basati sui costi e limiti di rendimento. Terzo: nel frattempo, molti e sempre più attori sono sensibili ai tassi di interesse, perché per loro gli immobili sono puri investimenti di capitale.

L'évolution des loyers et l'offre ne sont pas liées (ville de Zurich)



2.6 Il principale fattore che fa aumentare i prezzi: il mancato rispetto della legge sugli affitti

Il principale fattore che fa aumentare i prezzi è ovviamente il mancato rispetto del diritto di locazione (vedi capitoli 1.1 e 1.3), che di per sé è una legge sensata e prescrive un affitto basato sui costi e un tetto massimo di rendimento. Ad ogni cambio di inquilino (circa il 10% all'anno) l'affitto viene di norma aumentato in modo illegale, il che comporta il suddetto onere aggiuntivo di oltre 10 miliardi di franchi all'anno. Se la legge sugli affitti fosse applicata, la maggior parte degli altri incentivi sistematici diventerebbe superflua. Gli incentivi derivanti dalle norme contabili ad aumentare i valori di bilancio e quindi gli affitti sarebbero superflui, perché non sarebbe possibile realizzare rendimenti più elevati. Allo stesso modo, la sovraccapitalizzazione sarebbe un problema minore, perché secondo la nostra Costituzione i prezzi di acquisto eccessivi non possono essere trasferiti sugli affitti. Non ci sarebbero più ristrutturazioni inutili e disdette, perché in questo modo non sarebbe possibile aumentare i rendimenti.

La violazione del diritto di locazione è resa possibile da un sistema che lascia la sua applicazione all'iniziativa individuale degli inquilini. Con la carenza di alloggi e la forte dipendenza dal mercato degli affitti, questo sistema favorisce rendimenti che sono strutturalmente

illegali. Gli ostacoli sociali e temporali nell'esercizio dei diritti, soprattutto per chi ha poche risorse o è molto impegnato nel lavoro non retribuito, contribuiscono direttamente al persistere di affitti abusivamente alti.

3. DUE ASSI STRATEGICI

Da tempo immemorabile una delle domande chiave è: a chi appartiene il suolo, chi lo controlla e chi ne trae vantaggio? Da quando esistono, le guerre reali sono state combattute per conquistare territori, ottenere il controllo delle risorse presenti su di essi (raccolti, tasse della popolazione e simili) e, sempre più spesso, anche di quelle sottostanti (ad esempio, in passato i minerali, oggi il petrolio, l'oro e simili). In tutte le metropoli del mondo infuria sempre più una lotta per la rendita fondiaria. Sempre più capitale globale ultramobile affluisce nel settore immobiliare e nella lotta per la rendita fondiaria. Non va dimenticato che il settore immobiliare è di gran lunga il settore più sovvenzionato in assoluto. Ogni progetto edilizio richiede investimenti pubblici in strade, scuole, parchi, trasporti pubblici. Questi investimenti aumentano notevolmente il valore reddituale degli immobili. Anche in questo modo si ottengono profitti aggiuntivi senza alcuna prestazione. La più grande ridistribuzione dal reddito da lavoro al reddito da capitale avviene attraverso il settore immobiliare.

Ciò solleva una questione centrale sia dal punto di vista normativo che strategico: dove deve confluire la rendita fondiaria? In linea con la tradizione della limitazione (ad esempio, tetto massimo di rendimento, diritto fondiario rurale) e della collettivizzazione (ad esempio, prelievo sul plusvalore urbanistico, imposta sugli utili fondiari) della rendita fondiaria, la nostra Costituzione fornisce la risposta: gli alloggi devono appartenere a coloro che li utilizzano e ne dipendono. E laddove non appartengono alla popolazione, non è possibile realizzare rendimenti arbitrari, ma la rendita fondiaria è limitata.

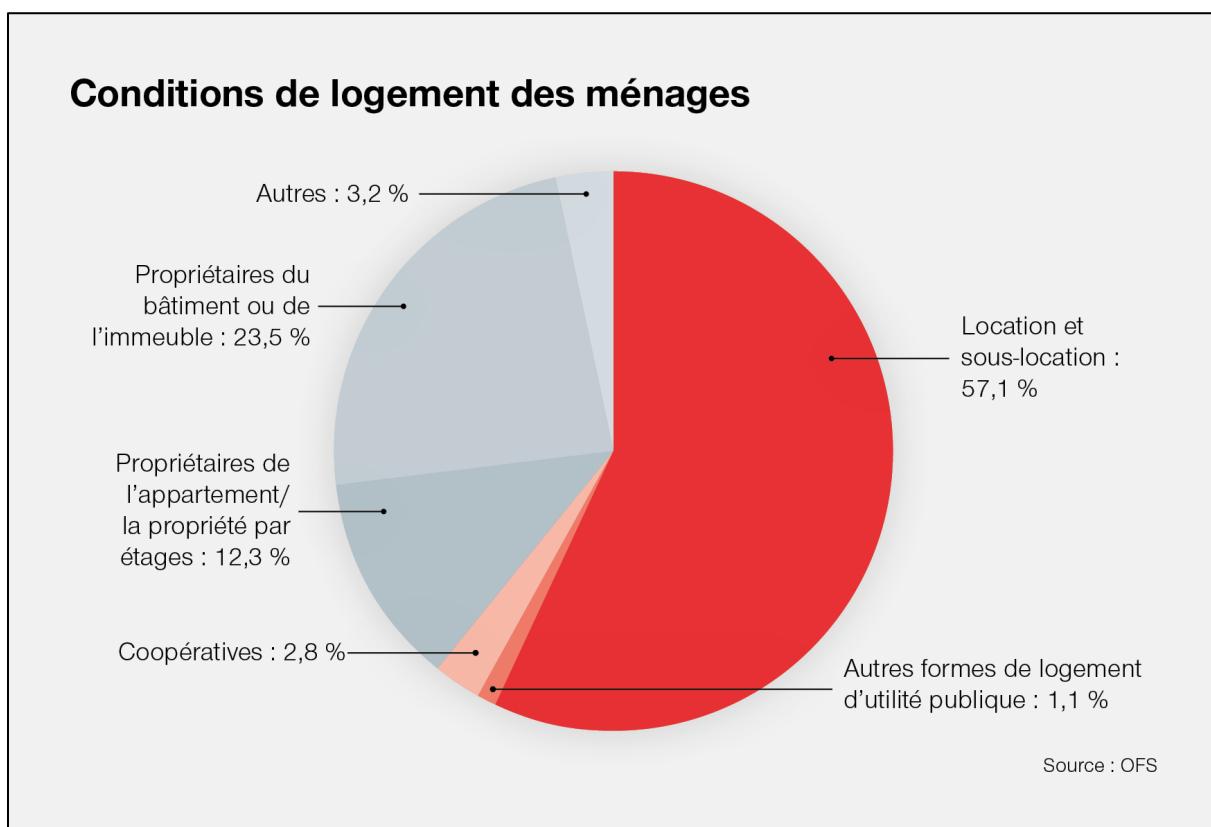
L'uso della rendita fondiaria è strettamente legato a chi ne paga il carico sociale. Nella struttura attuale, è finanziata principalmente dagli inquilini, con un onere sproporzionato per le famiglie a basso reddito. Tra queste ci sono soprattutto le donne, i genitori single e le persone con lavori part-time o precari. Il finanziamento della rendita fondiaria tramite gli affitti non solo porta a una ridistribuzione strutturale del reddito da lavoro a quello da capitale, ma aggrava anche le disuguaglianze sociali e di genere già esistenti. Una politica fondiaria in linea con la Costituzione ha quindi anche il compito di correggere questa ridistribuzione ingiusta dai locatari ai proprietari.

In Svizzera, la situazione abitativa in termini di rendita fondiaria è la seguente¹⁸:

- Il 36% delle famiglie possiede l'immobile in cui vive. Ciò significa che la rendita fondiaria è sospesa fino a quando l'immobile di proprietà non viene rivenduto. A quel punto, la rendita fondiaria (sotto forma di aumento del valore del terreno) viene finanziata dall'acquirente.

¹⁸ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaelt-nisse/mieter-eigentuemer.html>

- Il 4% vive in cooperative o altre forme di alloggio senza scopo di lucro, la rendita fondiaria confluisce nelle casse pubbliche sotto forma di canoni di diritto di superficie e aumenti di valore o rimane di proprietà collettiva dei proprietari se il terreno appartiene alla cooperativa.
- Il 57% delle famiglie è in affitto sul cosiddetto mercato immobiliare «regolare», che di fatto corrisponde a un mercato dell'offerta economicamente sfavorevole. La rendita fondiaria, costituita sia dai redditi da locazione che dagli aumenti di valore dei terreni, va ai proprietari. Tuttavia, è finanziata dagli inquilini e dalle autorità pubbliche. Anche questa distribuzione della rendita fondiaria contribuisce a creare disparità patrimoniali durature. Le famiglie che, non avendo abbastanza soldi, devono stare sempre nel mercato degli affitti, non possono approfittare dell'accumulo di ricchezza che viene dalla proprietà. Queste disparità sono molto legate al genere e si fanno più forti col tempo.



Da questa analisi si possono dedurre due linee d'azione per mettere il settore immobiliare al servizio delle persone:

1. **Protezione degli inquilini da rendimenti eccessivi e affitti usurari.** Poiché la maggior parte delle persone vive in affitto, l'applicazione del diritto di locazione è la leva più importante in questo caso. Inoltre, è relativamente facile da attuare. In un colpo solo, 10 miliardi di franchi tornerebbero ogni anno agli inquilini.

2. Massiccia espansione del settore non profit come soluzione ideale per la proprietà immobiliare. I costruttori di alloggi non a scopo di lucro offrono proprietà immobiliari collettive: gli affitti sono calcolati in base ai costi e si rinuncia completamente al rendimento. I soci delle cooperative sono comproprietari tramite quote sociali e possono partecipare alle decisioni. La forma di edilizia abitativa senza scopo di lucro è la via maestra del futuro. Infatti, la proprietà immobiliare individuale per uso proprio sarà difficilmente accessibile in futuro a causa dei prezzi estremamente elevati dei terreni.

Questi due assi strategici non sono alternativi, ma cumulativi, poiché si rafforzano a vicenda:

- una migliore protezione degli inquilini dagli affitti eccessivi sul mercato «selvaggio» riduce l'attrattiva di questo mercato e, di conseguenza, rende il mercato del settore senza scopo di lucro attraente per gli investitori che accettano un rendimento adeguato.
- Lo sviluppo del settore non lucrativo limita l'aumento degli affitti, poiché offre a un numero maggiore di inquilini la possibilità di vivere con affitti a costo zero senza rendimento.

Continuiamo quindi a perseguire entrambi gli assi, tanto più che il primo è più rapidamente realizzabile. Non possiamo aspettare che tutta la popolazione viva in alloggi cooperativi!

4. ASSE STRATEGICO 1: PROTEZIONE DEGLI INQUILINI DA AFFITTI ESORBITANTI

4.1 Combattere gli abusi e far rispettare la legge

Molti contratti di locazione di lunga data o di nuova stipula sono palesemente abusivi per quanto riguarda l'importo dell'affitto (vedi capitolo 1.1). La procedura di contestazione è semplicemente inaccettabile. Spetta agli inquilini garantire che i proprietari rispettino la legge. La contestazione è limitata al mese successivo al trasloco (ed è possibile solo in caso di aumenti dell'affitto), richiede conoscenze e competenze, richiede molta iniziativa personale e l'onere della prova per il rendimento eccessivo spetta agli inquilini. Inoltre, gli inquilini hanno paura di perdere nuovamente l'appartamento. In alcuni Cantoni manca inoltre l'obbligo di indicare il canone di locazione precedente, motivo per cui gli inquilini non hanno alcuna base per contestare. È quindi necessario semplificare la procedura e rafforzare il rispetto della legge.

Nel quadro della lotta agli abusi, sono indispensabili le seguenti misure:

- La verifica degli affitti deve avvenire automaticamente e periodicamente, nell'ottica di un obbligo di revisione periodica (come per l'AVS, l'IVA e l'imposta sugli utili). Ciò è richiesto dall'iniziativa popolare «Iniziativa sulle pigioni» lanciata nel 2025¹⁹;

¹⁹ Per firmare: <https://iniziativa-pigioni.ch/>

L'iniziativa lanciata nel giugno 2025 recita quanto segue:

-
- Fino all'introduzione di una revisione automatica dei canoni di locazione:
 - a. Rendere obbligatorio il controllo degli affitti dopo le ristrutturazioni, seguendo l'esempio di Basilea Città;
 - b. Rendere obbligatoria in tutta la Svizzera l'indicazione del canone di locazione precedente nei contratti di locazione;
 - c. Voucher con cui è possibile ottenere gratuitamente una verifica dell'affitto, come proposto nella città di Ginevra²⁰;
 - d. Inversione dell'onere della prova a livello nazionale in caso di contestazione dei canoni di locazione iniziali.

4.2 Ripristino di un rendimento equo

Il mercato immobiliare in Svizzera è completamente privo di rischi a lungo termine, poiché i casi di mancato pagamento dell'affitto sono rari, l'inflazione è bassa, le oscillazioni dei tassi d'interesse sono rare, gli investimenti dello Stato nelle infrastrutture sono costantemente elevati e tutti i costi possono comunque essere trasferiti sugli affitti.

Non vi è quindi alcun motivo per cui il rendimento del capitale proprio (al netto di tutti i costi amministrativi, operativi e di capitale) debba essere molto superiore al rendimento dei titoli di Stato federali privi di rischio. Tanto più che i redditi da capitale nel settore immobiliare sono notevolmente più elevati. Nel calcolo del rendimento ai sensi del diritto di locazione, inoltre, non vengono inclusi i redditi da capitale, motivo per cui il calcolo del rendimento ai sensi del diritto di locazione è notevolmente inferiore a quello economico. Inoltre, il capitale proprio viene indicizzato (adeguato all'inflazione) per il calcolo del rendimento consentito. Il rendimento consentito aumenta quindi costantemente, anche se in realtà non viene utilizzato capitale proprio aggiuntivo.

Finora il Tribunale federale ha fissato il rendimento ammissibile limitato. Proponiamo quindi una modifica della legge per ridurre il rendimento ammissibile e tornare allo status quo precedente alla sentenza del Tribunale federale del 2020: invece del 2 %, al tasso di riferimento ipotecario verrebbe aggiunto solo lo 0,5 %. Attualmente, il rendimento consentito sarebbe dell'1,75% invece che del 3,25%. Questo rendimento dell'1,75% è ancora nettamente superiore al rendimento dei titoli di Stato a lungo termine, che attualmente si attesta intorno allo 0,1%. È del tutto sufficiente, soprattutto se si aggiunge l'aumento di valore degli immobili.

Tuttavia, questa semplice misura avrebbe un impatto sugli affitti solo se la legge sugli affitti venisse effettivamente applicata.

Art. 109 cpv. 1bis e 1ter

1bis Una pignone è abusiva se eccede i costi effettivi della cosa locata, maggiorati di un adeguato reddito, o se è fondata su un prezzo d'acquisto eccessivo.

1ter Le pignioni devono essere verificate automaticamente e periodicamente e, se del caso, adattate.

Sono verificate inoltre su richiesta del conduttore.

²⁰ PRD-377, marzo 2025

4.3 Combattere l'abuso di case secondarie, AirBnB e appartamenti commerciali

Nelle aree urbane e nelle regioni a vocazione turistica, un numero non trascurabile di appartamenti viene sottratto all'offerta locativa e alla residenza principale senza essere abitato dai proprietari.

Per contrastare questo fenomeno, proponiamo le seguenti misure:

- Nelle zone con carenza di alloggi, tassare in modo sostanziale le seconde case per incentivare la loro vendita, l'affitto per tutto l'anno o l'affitto turistico.
- Nelle zone a vocazione turistica, comprese le città, l'uso turistico dovrebbe essere limitato a 90 giorni all'anno per appartamento e dovrebbe essere consentito solo alle persone che hanno la loro residenza principale nell'appartamento in questione.
- La costruzione di nuove strutture ricettive, compresi gli alberghi, in zone residenziali e miste dovrebbe essere consentita solo se il numero di appartamenti sfitti è sufficientemente elevato.
- Gli appartamenti business o commerciali, ovvero appartamenti ammobiliati affittati a breve termine, potranno essere costruiti solo nelle zone di lavoro, in modo da non entrare in concorrenza con le offerte abitative. Inoltre, i servizi e l'affitto devono essere indicati separatamente e prenotabili, al fine di poter contestare un rendimento eccessivo.

A livello locale, alcune sezioni del PS hanno già ottenuto restrizioni su AirBnB (Interlaken, Lucerna). Tuttavia, in entrambi i comuni è necessaria un'attuazione più severa. A Lucerna è in fase di sviluppo un approccio concreto per combattere gli appartamenti commerciali.

5. ASSE STRATEGICO 2: AMPLIARE GRADUALMENTE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI UTILITÀ PUBBLICA

5.1 Dare priorità agli investitori senza scopo di lucro sui terreni esistenti

Con le misure di seguito elencate, ormai note, è possibile sottrarre una quota crescente del territorio alla spirale al rialzo del mercato immobiliare, privilegiando il settore no profit.

- Diritto di prelazione per comuni e cantoni per cedere terreni o edifici a costruttori di alloggi senza scopo di lucro in diritto di superficie.
- Costituzione di fondazioni immobiliari pubbliche senza scopo di lucro nei comuni per l'acquisto di edifici esistenti
- Prescrivere nei piani di utilizzazione speciali una quota o la totalità di alloggi a prezzi accessibili e senza barriere architettoniche come condizione per il rilascio di una licenza edilizia (ciò è possibile solo per le nuove costruzioni).
- Misure per la sovrastruttura di determinate infrastrutture (ferrovia, autostrada) al fine di mettere a disposizione degli investitori di utilità pubblica la superficie così ottenuta.

-
- Almeno il blocco della vendita di terreni nei comuni; inoltre, una politica fondiaria attiva dei comuni (offerta di acquisto) a favore dei costruttori di alloggi di utilità pubblica

Ricordiamo che l'acquisto di terreni e la loro cessione a cooperative edilizie in diritto di superficie è sempre un buon affare per il comune. I costi sono rifinanziati al cento per cento tramite i canoni di diritto di superficie pagati dalle cooperative. L'aumento del valore del terreno rimane nel patrimonio pubblico, così come i guadagni derivanti dalle infrastrutture. Un investimento di capitale assolutamente privo di rischi come questo è molto più redditizio rispetto, ad esempio, a un investimento in titoli di Stato da parte del comune.

5.2 Maggiore sostegno da parte della Confederazione per la costruzione di alloggi a pubblica utilità

Il cofinanziamento indiretto dell'edilizia residenziale senza scopo di lucro tramite prestiti a tassi agevolati, garanzie o contogaranzie sono gli strumenti chiave della Confederazione. Il cosiddetto Fonds de Roulement è fondamentale in questo senso. Da questo fondo vengono concessi prestiti rimborsabili a tassi agevolati per la costruzione, la ristrutturazione e l'acquisto di immobili in affitto a prezzi accessibili. Questi prestiti non costano nulla alla Confederazione, anzi, le fanno guadagnare perché prende in prestito denaro a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle applicate alle cooperative. Nel 2024 la Confederazione ha così incassato 5,5 milioni di franchi. Finora non ci sono mai stati casi di mancato rimborso. Il guadagno della Confederazione è quindi privo di rischi. Le cooperative beneficiano di un vantaggio in termini di interessi. Il tasso d'interesse è inferiore del 2% al tasso di riferimento, ma è almeno dell'1%. Dato che il tasso di riferimento attuale è dell'1,25%, il vantaggio al momento è relativamente piccolo. Questo strumento non è quindi una sovvenzione, ma un classico esempio di politica win-win della Confederazione, da cui tutti gli attori traggono vantaggio.

L'Ufficio federale delle abitazioni ha però calcolato il totale dei prestiti in modo che le cooperative possano mantenere la loro quota di mercato. Questo va contro il mandato costituzionale dell'articolo 108, che chiede un'espansione dell'edilizia residenziale senza scopo di lucro.

Il PS chiede quindi:

- Un aumento significativo del Fonds de Roulement.
- L'aumento dell'importo forfettario del prestito per abitazione. Esame della possibilità di concedere i prestiti in modo proporzionale al costo di costruzione, anziché in forma forfettaria per abitazione.

5.3 Misure di pianificazione territoriale

Nell'ambito dell'attuale politica di pianificazione territoriale sono rilevanti le seguenti misure:

- Creazione di zone per l'edilizia residenziale di utilità pubblica (realizzata nel Cantone di Zurigo) con un'alta percentuale di appartamenti senza barriere architettoniche.
- Riconversione di ex aree industriali o ferroviarie, destinando una quota consistente all'edilizia residenziale di utilità pubblica ai sensi dell'articolo 108 della Costituzione federale.
- Facilitare la riclassificazione di ex uffici in appartamenti. Vietare l'uso ricettivo e gli appartamenti business nelle zone residenziali e miste.
- Consentire un indice di sfruttamento più elevato per i costruttori di alloggi di utilità pubblica.
- Recupero dei plusvalori di pianificazione attraverso la destinazione di una parte degli appartamenti a costruttori di alloggi di utilità pubblica.

5.4 Riportare le casse pensioni nell'alveo degli investitori senza scopo di lucro

È urgente modificare nuovamente le norme contabili e tornare al vecchio metodo di contabilizzazione degli immobili nelle casse pensioni, ovvero al loro valore d'investimento. Questa misura presenta tre vantaggi per le casse pensioni stesse:

- anche con affitti moderati è possibile ottenere un rendimento molto interessante in base al diritto di locazione, poiché il rendimento del capitale determinante è espresso in percentuale del valore di bilancio.
- Le casse pensioni potranno investire in più immobili senza superare il limite massimo consentito per la quota immobiliare secondo l'ordinanza OPP 2.
- Le casse pensioni disporranno di riserve occulte supplementari che potranno essere utilizzate in caso di difficoltà per finanziare le rendite. Una cassa pensioni in difficoltà avrebbe così la possibilità di vendere uno dei suoi immobili e di realizzare un plusvalore nel proprio bilancio.

Per consentire anche alle casse pensioni di medie e piccole dimensioni di accedere agli immobili a prezzi adeguati, è necessario frenare la sovraccapitalizzazione del mercato immobiliare che fa lievitare i prezzi. In particolare, le società immobiliari orientate al valore di bilancio e al rendimento, come i gruppi immobiliari quotati in borsa, i fondi o i giganti delle casse pensioni come Swisslife, stanno infatti estromettendo anche le casse pensioni dal mercato delle transazioni.

Le casse pensioni potrebbero in un certo senso essere equiparate agli investitori senza scopo di lucro. Si potrebbe anche ipotizzare la costituzione di una fondazione comune ai sensi dell'articolo 53G LPP per gli investimenti delle casse pensioni nel settore senza scopo di lucro.

5.5 Frenare la sovraccapitalizzazione

Le società immobiliari quotate in borsa e i fondi stanno soppiantando sempre più le cooperative e le casse pensioni di medie e piccole dimensioni con capitali globali ultra-mobili. Ciò ha un effetto di aumento dei prezzi, ma non porta alcun beneficio, poiché in Svizzera il capitale non è il fattore limitante per l'attività edilizia. È quindi indispensabile inasprire la «Lex Koller», ovvero ripristinare la situazione precedente agli ammorbidente del 1998 e del 2005 (vedi anche capitolo 1.2).

Inoltre, gli immobili devono finalmente essere soggetti alla legge sul riciclaggio di denaro, come richiesto esplicitamente dalla Financial Action Task Force on Money Laundering (FATF) per la Svizzera e impedito da decenni dalla maggioranza di centro-destra in Parlamento.

Infine, per quanto riguarda la regolamentazione bancaria in materia di finanziamento immobiliare, la FINMA deve adeguare i requisiti di solidità e di fondi propri previsti dal diritto bancario alle basi giuridiche in materia di locazione.

6. CONCLUSIONE: IL MERCATO IMMOBILIARE DEVE TORNARE AL SERVIZIO DELLE PERSONE!

Negli ultimi anni i canoni di locazione sono esplosi e oggi sono il killer numero 1 del potere d'acquisto. In molte città e regioni è ormai diventato normale pagare ben oltre 3000 CHF al mese per un appartamento di 3 locali, con salari e pensioni stagnanti. Constatiamo che gli attori sbagliati costruiscono le cose sbagliate per motivi sbagliati.

Ciò che è particolarmente sconcertante in questo sviluppo è che le disposizioni costituzionali e il diritto di locazione dovrebbero in realtà impedirlo, ma come dimostra questo documento, in nessun altro settore politico il diritto vigente viene applicato così poco come nel mercato immobiliare.

Questa violazione della Costituzione è voluta politicamente. Il consigliere federale dell'UDC Guy Parmelin, responsabile della questione, non agisce, anzi aggrava la situazione non sfruttando i mezzi a sua disposizione. La maggioranza borghese in Parlamento è infiltrata dalla lobby immobiliare, che serve esclusivamente gli interessi delle grandi società immobiliari. E in caso di necessità dovrà essere fermata dal popolo, se vorrà continuare a svuotare di significato il diritto di locazione per poter aumentare gli affitti.

La crisi degli alloggi sta peggiorando le disuguaglianze sociali che già ci sono, soprattutto quelle tra i sessi. Quindi, far funzionare il mercato degli alloggi per il bene di tutta la collettività non è solo una necessità economica, ma anche un requisito fondamentale per fare progressi verso una società più equa.

Per il PS è chiaro: l'economia immobiliare deve tornare al servizio delle persone! Da un lato, è necessario un Sì all'iniziativa sulle pigioni per fermare gli affitti abusivi. Dall'altro, è necessario un pacchetto di misure per respingere il settore estremamente orientato al rendimento e al bilancio a favore del settore senza scopo di lucro. Nel caso dei costruttori di alloggi senza scopo di lucro, le persone costruiscono per le persone, perché le persone hanno bisogno di un posto dove vivere. La proprietà collettiva degli alloggi è al servizio delle persone ed è la via maestra per il futuro e per uscire dalla crisi.