



**Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun
Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni**

Legge concernente la promozione degli alloggi (LcPrA)

**Revisione totale della legge sulla costruzione di abitazioni
a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni
d'abitazione nella regione di montagna (CSC 950.250)**

Rapporto esplicativo

Giugno 2024

Indice

1.	SITUAZIONE INIZIALE E NECESSITÀ DI AGIRE.....	3
2.	PANORAMICHE SUL TEMA DELL'ALLOGGIO	5
2.1	PROMOZIONE DELLA COSTRUZIONE DI ABITAZIONI A LIVELLO FEDERALE.....	5
2.2	PROMOZIONE DELLA COSTRUZIONE DI ALLOGGI A LIVELLO CANTONALE	7
2.3	ANALISI DI MERCATO.....	9
2.3.1	<i>Rapporto "Wohnungsmangel in GR?!"</i>	<i>9</i>
2.3.2	<i>Rapporto "spazio abitativo scarso nel Cantone dei Grigioni; un'analisi delle basi"</i>	<i>11</i>
2.4	PIANO D'INTERVENTO DELLA CONFEDERAZIONE CONTRO LA PENURIA DI ABITAZIONI	15
3.	REVISIONE DEL MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI D'ABITAZIONE NELLA REGIONE DI MONTAGNA.....	16
3.1	PROMOZIONE ODIERNA	16
3.2	ATTUAZIONE DELL'INCARICO DEL GRAN CONSIGLIO	16
3.3	CONTENUTO DELLA REVISIONE	17
4.	NUOVA PROMOZIONE DELLA COSTRUZIONE DI ABITAZIONI DI UTILITÀ PUBBLICA NEL CANTONE	18
4.1	IL FONDO DI ROTAZIONE DELLA CONFEDERAZIONE.....	19
4.2	PROMOZIONE INTEGRATIVA CANTONALE AL FONDO DI ROTAZIONE	20
4.3	FINANZIAMENTO DEL FONDO DI ROTAZIONE CANTONALE	23
4.4	ATTUAZIONE ED ESECUZIONE	24
4.5	CONTRIBUTI CANTONALI NON RIMBORSABILI	25
5.	SPIEGAZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE DISPOSIZIONI	25
6.	CONSEGUENZE FINANZIARIE E PER IL PERSONALE	30
6.1	CONSEGUENZE FINANZIARIE.....	30
6.1.1	<i>Miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna (MAM).....</i>	<i>30</i>
6.1.2	<i>Promozione integrativa cantonale al fondo di rotazione (FdRc).....</i>	<i>30</i>
6.1.3	<i>Contributi cantonali non rimborsabili (contributi a fondo perso)</i>	<i>31</i>
6.2	CONSEGUENZE IN TERMINI DI PERSONALE.....	31
7.	VALUTAZIONE DELLE CONSEGUENZE DELLA REGOLAMENTAZIONE	31
8.	ENTRATA IN VIGORE	31

1. Situazione iniziale e necessità di agire

In considerazione degli sviluppi e delle discussioni riguardo alla scarsità di alloggi e anche al rincaro delle pigioni che hanno iniziato a delinearsi un paio d'anni fa e che dopo la pandemia di COVID-19 si sono accentuati, in Gran Consiglio sono stati presentati vari interventi parlamentari.

Riguardo all'interpellanza Horrer concernente alloggi a prezzi accessibili, già nel 2016 il Governo ha risposto che mancherebbero dati sull'argomento, che la pianificazione territoriale può rappresentare uno strumento idoneo per affrontare il tema, soprattutto a livello comunale, e che il Cantone, nel quadro del miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna (MAM), sostiene le persone che si trovano in condizioni finanziarie modeste nell'acquisto, nella costruzione o nel risanamento di proprietà abitativa (PGC 4|2016/2017, p. 818 segg.). Nella sessione di febbraio 2021, in relazione all'interpellanza Derungs concernente il promovimento della costruzione di abitazioni per le giovani generazioni e il ceto medio si è rinviato in particolare alla risposta alla summenzionata interpellanza Horrer, al messaggio del Governo a destinazione del Gran Consiglio relativo alla revisione parziale della legge cantonale sulla pianificazione territoriale (quaderno n. 5 / 2018–2019, p. 418) nonché allo strumento MAM (PGC 4|2020/2021, p. 1027). Durante l'ora delle domande della sessione di febbraio 2022, in risposta alla domanda Hug concernente la scarsità di alloggi per la popolazione locale il Governo ha spiegato che, dopo essere salito all'1,7 per cento negli anni 2017 e 2019, il tasso di abitazioni non occupate è di nuovo calato a partire dal 2020 e che nel 2021 sarebbe sceso sotto l'1 per cento (come tra il 2003 e il 2013). La costruzione di alloggi nei Grigioni sarebbe più o meno stabile dal 2016. È stata inoltre richiamata l'attenzione sugli strumenti nel settore della pianificazione del territorio (in particolare la mobilitazione di terreni edificabili), la cui attuazione competerebbe ai comuni, nonché alla promozione del MAM da parte del Cantone (PGC 4|2021/2022, p. 732). Nella sessione di giugno 2022, all'interpellanza di frazione PS concernente la protezione degli edifici e delle abitazioni realizzati in virtù del diritto anteriore il Governo ha risposto che non sarebbe possibile ridurre la problematica concernente la scarsità di spazi abitativi pagabili al discorso delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore conformemente alla legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC; RS 702); ne sarebbero infatti colpiti anche i comuni non assoggettati alla LASEC. Inoltre il Piano direttore cantonale (PDC) conterrebbe principi guida relativi al tema ai quali i comuni dovrebbero dare attuazione. I comuni sarebbero invitati ad adottare misure nella pianificazione locale anche per quanto riguarda gli spazi abitativi a prezzi accessibili. La promozione del Cantone avverrebbe nel quadro del MAM. L'interpellanza Bettinaglio concernente più alloggi per i grigionesi è stata trattata nella sessione di agosto 2022. Il Governo ha richiamato l'attenzione sulle diverse mi-

sure per la creazione di più alloggi anche a pigione moderata. Sono state menzionate innanzitutto le misure pianificatorie in relazione all'attuazione dei principi nel PDC nonché l'importanza fondamentale della mobilitazione di terreni edificabili e di una politica fondiaria attiva a livello comunale. Il Governo ha inoltre richiamato l'attenzione tra l'altro sull'aiuto dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) "Alloggi a prezzi moderati: Un kit modulare per Città e Comuni" del 2013, il quale contiene numerose proposte ed esempi di misure, nonché sul rapporto del Forum economico dei Grigioni "Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner schaffen" dell'aprile 2022. Si è nuovamente accennato alla promozione cantonale del MAM e sono stati brevemente descritti gli strumenti di promozione della Confederazione per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica (PGC 1|2022/2023, p. 207 segg.). In questa sede verrebbe ancora menzionata una nuova e più recente guida per i comuni intitolata "Abitazioni attrattive nelle regioni di montagna" del Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB) e dell'UFAB di settembre 2022.

Nella sessione di giugno 2023 del Gran Consiglio sono stati oggetti di dibattito altri tre interventi parlamentari sul tema della scarsità di alloggi, vale a dire l'interpellanza Roffler concernente il promovimento della costruzione di abitazioni nelle regioni di montagna, l'incarico Derungs concernente l'adeguamento del promovimento della costruzione di abitazioni nonché l'incarico di frazione PS concernente la promozione dell'alloggio (PGC 5|2022/2023, p. 909 seg., p. 973 segg.). Nelle rispettive risposte il Governo ha sottolineato l'importanza di una mobilitazione di terreni edificabili coerente e di una politica fondiaria e dell'alloggio attiva da parte dei comuni, tale da permettere loro di reagire in modo relativamente rapido e adeguato alle esigenze a seconda della situazione locale. Esso ha inoltre sottolineato la necessità che anche i datori di lavoro si occupino della disponibilità di alloggi per il proprio personale. Infine ha spiegato che vorrebbe estendere la promozione del MAM e prendere in esame una promozione indiretta di committenti di abitazioni di utilità pubblica a integrazione del fondo di rotazione (FdR) della Confederazione. Il FdR potrebbe significare una promozione complementare al MAM che riguarda le abitazioni di proprietà, tanto più che i mutui agevolati per i committenti di abitazioni di utilità pubblica mirano ad abitazioni in locazione più economiche. L'incarico Derungs (potenziamento della promozione del MAM) è stato accolto con 90 voti contro 12 e 0 astenuti, l'incarico di frazione PS con 62 voti contro 36 e 1 astenuto. In relazione a quest'ultimo incarico si sono mostrate critiche la frazione UDC e buona parte della frazione PLR, mentre la frazione del Centro ha sostenuto l'accoglimento dell'incarico, poiché avrebbe offerto l'occasione per introdurre una misura come la promozione integrativa al FdR della Confederazione.

A livello cantonale sussiste quindi necessità di agire principalmente a seguito dei due incarichi accolti. Al contempo però, a seguito dell'offerta di alloggi attualmente scarsa e dello sviluppo dei prezzi per abitazioni in locazione e di proprietà occorre esaminare a fondo anche la situazione del mercato dell'alloggio nei Grigioni e valutarla di conseguenza. Infine occorre ricordare l'importanza del fatto che a livello comunale vengano adottate misure nel quadro della pianificazione locale o misure di altro tipo finalizzate a una politica fondiaria e dell'alloggio attiva e che si cerchi di mobilitare per quanto possibile le riserve di terreno edificabile esistenti. A questo livello la problematica può essere affrontata in modo più rapido, adeguato alle esigenze e mirato, mentre l'attuazione delle misure qui proposte richiederà un po' più di tempo.

2. Panoramiche sul tema dell'alloggio

2.1 Promozione della costruzione di abitazioni a livello federale

Tra il 1942 e il 1947 si sono succeduti diversi decreti del Consiglio federale relativi alla promozione della costruzione di alloggi in Svizzera. Questa fu sostenuta con contributi di Confederazione, Cantone e comuni (cfr. messaggio del Consiglio federale all'Assemblea federale concernente le misure per la promozione della costruzione di alloggi del 29 aprile 1947, FF 1947 II 1; decreto federale concernente le misure per la promozione della costruzione di abitazioni dell'8 ottobre 1947, RU 1948 8 e FF 1947 III 261). La Confederazione ha promosso già nelle fasi iniziali anche la costruzione di abitazioni nell'interesse sociale (cfr. decreto federale concernente il promovimento nell'interesse sociale della costruzione di abitazioni economiche del 31 gennaio 1958, FF 1958 I 81; messaggio del Consiglio federale all'Assemblea federale concernente le misure per il promovimento nell'interesse sociale della costruzione di abitazioni economiche, FF 1957 II 117 segg.). Nel 1966 è entrata in vigore la legge federale per promuovere la costruzione d'abitazioni (RU 1966 433 e FF 1965 I 777; messaggio del Consiglio federale all'Assemblea federale sui provvedimenti per promuovere la costruzione d'abitazioni del 21 settembre 1964 FF 1964 II 1689). Nel 2003 questa legge è stata sostituita dalla legge federale che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati (LPrA; RS 842).

Tra il 1952 e il 1970 era inoltre in vigore il decreto federale concernente le misure per il risanamento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna del 3 ottobre 1951 (RU 1952 71 e FF 1951 III 193; messaggio del Consiglio federale all'Assemblea federale concernente le misure per il risanamento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna del 27 aprile 1951, FF 1951 II 1; decreto federale del 24 marzo 1960 sulla prosecuzione delle misure per il risanamento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna, RU 1960 893, FF 1959 II 621). Nel 1971 esso è stato sostituito dalla legge federale per il miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna (LMAM; RS 844). Nel 1975 è entrata in vigore a titolo

integrativo la legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà (LCAP; RS 845). Il 31 dicembre 2001 la promozione della costruzione di abitazioni secondo la LCAP è stata abbandonata. Gli aiuti garantiti in precedenza sono stati e vengono mantenuti fino alla loro scadenza, di norma dopo 25 anni; la LCAP rappresenta tuttora la base legale vigente per questi aiuti. Inoltre dall'entrata in vigore della nuova perequazione finanziaria (NPC) il 1° gennaio 2008 la Confederazione non versa più contributi per il rinnovo di abitazioni sulla base della LMAM. Singoli Cantoni, tra cui il Cantone dei Grigioni, hanno tuttavia mantenuto la promozione del MAM con aiuti cantonali.

Già nel quadro dei decreti federali degli anni 1940 si procedeva a una menzione a registro fondiario in caso di concessione di prestazioni di sostegno. I contributi corrispondenti devono essere rimborsati integralmente, se l'immobile viene venduto. L'obbligo di rimborso non ha limitazione temporale e i contributi non vengono adeguati al rincaro. Oggi l'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione (UAG) chiede il rimborso dei contributi di Confederazione e Cantone per un importo di circa 10 000 franchi in due o tre casi all'anno. Inoltre, in collaborazione con l'UFAB, l'UAG amministra per la durata di 25 anni prevista dalla LCAP gli aiuti all'alloggio concessi per le abitazioni in locazione, le abitazioni in proprietà e le case monofamiliari costruite con questi mezzi. Infine l'UAG controlla che i mezzi concessi fino al 2008 nel quadro della LMAM siano utilizzati in modo conforme alla legge. Anche questi aiuti finanziari sono garantiti tramite menzione a registro fondiario. In caso di destinazione ad altro scopo o di alienazione con guadagno, per le prestazioni erogate dall'ente pubblico vige tuttora per 20 anni un obbligo di rimborso dell'importo netto (senza interessi) versato.

Dal 2003 gli aiuti federali vengono concessi soltanto in base alla LPrA. Nel febbraio 2007 il Consiglio federale ha tuttavia deciso di rinunciare al sostegno diretto. Da allora la promozione della Confederazione si limita quindi a un aiuto indiretto.

- Da un lato viene sostenuta indirettamente la costruzione di abitazioni di utilità pubblica: le due organizzazioni mantello della costruzione di abitazioni di utilità pubblica attive a livello nazionale¹ (di seguito chiamate organizzazioni mantello) offrono ai loro membri, ossia ai singoli committenti di abitazioni di utilità pubblica, una gamma di aiuti finanziari e di altre prestazioni. La Confederazione promuove queste attività da diversi punti di vista:
 - Essa garantisce i prestiti della centrale di emissione per committenti di abitazioni di utilità pubblica (EGW). Con i mezzi reperiti sul mercato dei capitali la EGW concede ai suoi membri mutui per finanziarie la costruzione di alloggi a pigione moderata.

¹ Anche chiamate organizzazioni mantello dei committenti di abitazioni di utilità pubblica. Si tratta di: "Wohnen Schweiz" nonché di "cooperative d'abitazione Svizzera"

- Essa alimenta con mutui un FdR ciascuno che viene amministrato secondo principi fiduciari dalle organizzazioni mantello. Attingendo a questi fondi, ai membri vengono concessi mutui a interesse favorevole per la costruzione, il rinnovo e l'acquisto di oggetti da dare in locazione a pigione moderata. In casi particolari possono essere erogati mezzi anche per l'acquisto di terreno finalizzato alla realizzazione di alloggi a pigione moderata e per la costruzione di oggetti di proprietà.
- Essa fornisce fideiussioni al regresso per fideiussioni della cooperativa di fideiussione ipotecaria (HBG), che permette il finanziamento di alloggi a pigione moderata. Le fideiussioni coprono il finanziamento fino al 90 per cento dei costi d'investimento; sull'intero capitale viene applicato il tasso d'interesse per prime ipoteche.
- D'altro lato viene promossa indirettamente la proprietà abitativa: la fondazione «Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum» (SFWE) sostiene il rinnovo, la costruzione e l'acquisto di alloggi a pigione moderata. La SFWE amministra secondo principi fiduciari un ulteriore FdR alimentato con mezzi federali. I mutui senza interessi o a interesse favorevole permettono di migliorare la situazione abitativa negli spazi rurali, riducendo i costi dell'alloggio per proprietà abitativa a uso proprio per le fasce socialmente svantaggiate.

In relazione alla situazione nel settore energetico, la Confederazione ha inoltre creato un programma speciale per la promozione dei risanamenti energetici completi limitato agli anni 2021–2025. Molti immobili di proprietà di committenti di abitazioni di utilità pubblica hanno bisogno di un risanamento energetico. L'obiettivo consiste nel porre incentivi affinché questi committenti risanino interamente i loro immobili in modo sostenibile, senza che ciò comporti un sostanziale aumento delle pigioni. Nei primi dieci anni la Confederazione concede mutui senza interessi dal FdR. Inoltre gli inquilini non devono essere costretti a lasciare la loro abitazione durante i lavori.

2.2 Promozione della costruzione di alloggi a livello cantonale

Nei Grigioni, allo scopo di integrare la promozione federale prevista dalla LCAP e dalla LMAM oppure allo scopo di svolgere eventuali misure cantonali autonome, nell'ottobre 1984 il Gran Consiglio ha approvato la legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (LCMAM; CSC 950.250), legge che il 10 marzo 1985 è stata accolta dal Popolo; a titolo integrativo il 5 ottobre 1984 il Gran Consiglio ha deciso l'ordinanza d'esecuzione della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (OEMAM; CSC 950.260; messaggio del Governo a destinazione del Gran Consiglio, quaderno n. 6 / 1984–1985, p. 331 segg.; PGC 2|1984/1985, p. 463 segg.). Infine, con decreto del 2 dicembre

1985 (prot. n. 2868/1985) il Governo ha emanato le disposizioni di attuazione della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna (DAMAM; CSC 950.270). Con lo stesso decreto i tre atti normativi sono stati posti in vigore con effetto al 1° gennaio 1986. Questi atti normativi in vigore ancora oggi hanno sostituito disposizioni corrispondenti risalenti al 1971 (messaggio del Governo a destinazione del Gran Consiglio, quaderno n. 11 / 1970–1971, p. 435 segg.; PGC 1970/1971, p. 488 segg., 581 segg.). Già il 28 novembre 1952 il Gran Consiglio aveva emanato un'ordinanza concernente le misure per il risanamento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna per dare attuazione al corrispondente decreto federale (PGC 1952, p. 566 segg.). Il Cantone doveva integrare la promozione federale; la prestazione venne inoltre fatta dipendere da un contributo comunale. Il 27 maggio 1959 il Gran Consiglio ha anche deciso in merito alla promozione nell'interesse sociale della costruzione di abitazioni nel quadro del corrispondente decreto federale del 1° gennaio 1958 (cfr. al riguardo messaggio del Governo a destinazione del Gran Consiglio, quaderno n. 5 / 1982–1983, p. 297 segg.; PGC 1959, p. 124 segg.).

Fino all'abbandono della promozione della costruzione di abitazioni secondo la LCAP il 31 dicembre 2001, il Cantone concedeva contributi complementari a favore delle abitazioni di proprietà, delle case monofamiliari e degli appartamenti in locazione promossi dalla Confederazione. Complessivamente sono state interessate oltre 1000 unità abitative. L'aiuto federale e il sostegno cantonale consistevano in aiuti per la conduzione aziendale, vale a dire che Confederazione e Cantone erogavano ogni anno a fondo perso sussidi agli interessi per un massimo compreso tra l'1,8 e il 2,4 per cento dei costi d'investimento. Quale presupposto era richiesto che il diritto a percepire l'aiuto fosse dimostrato. Ciò veniva controllato annualmente attraverso la richiesta di informazioni relative all'occupazione dell'alloggio e attraverso la richiesta dei fattori fiscali. Siccome il diritto derivato cantonale prevedeva una durata del contributo pari ad al massimo dieci anni, gli ultimi casi di contributi complementari sono scaduti nel 2012.

Nonostante l'abbandono della promozione secondo la LCAP e del risanamento di abitazioni a livello federale (così come degli aiuti diretti nel quadro della LPrA) il Cantone dei Grigioni ha mantenuto gli aiuti cantonali nel settore del MAM (cfr. al riguardo l'incarico Maissen concernente la proroga della legge sulla costruzione di abitazioni a scopo sociale e sul miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna, PGC 5|2005/2006, p. 921 segg.). Nella risposta all'incarico è stata richiamata l'attenzione sul fatto che nel Cantone dei Grigioni in base alla LMAM e alla LCMAM dal 1953 circa 3300 progetti con costi d'opera per un ammontare di svariate centinaia di milioni di franchi sarebbero stati sostenuti con circa 77,6 milioni di franchi di contributi federali e 46,3 milioni di franchi di contributi cantonali nonché con circa 18,7 milioni di franchi di contributi dei comuni o di terzi.

Come detto, oggi il Cantone versa soltanto contributi nel quadro del MAM. L'applicabilità della LCMAM è quindi limitata al MAM in conformità all'art. 2 lett. d LCMAM. Dal 1° gennaio 2016, a seguito della legge sulla riforma della perequazione finanziaria nel Cantone dei Grigioni (AGS 2014-031) i contributi dei comuni o di terzi non rappresentano più un presupposto, vale a dire che il Cantone eroga da solo i contributi promozionali e in tale contesto si fa carico della quota dei comuni o di terzi.

2.3 Analisi di mercato

A titolo introduttivo occorre osservare che un'analisi precisa del mercato che consenta di leggere con precisione la necessità di agire è associata a considerevoli difficoltà. La situazione generale dei dati riguardo alle differenti problematiche che risultano è troppo poco definita oppure troppo poco precisa ovvero troppo poco affidabile. In questa sede si rimanda a due analisi che si concentrano in modo specifico sul Cantone dei Grigioni.

Nel 2023 il forum economico si è occupato di rispondere alle domande relative all'effettiva sussistenza di una scarsità di alloggi nei Grigioni e alle relative ragioni, nonché alle domande relative al fatto se un'eventuale scarsità di alloggi nei prossimi anni si attenuerà oppure si inaspirà ulteriormente. Ad agosto 2023 il forum economico ha pubblicato il corrispondente rapporto "Wohnungsmangel in GR?!" (www.wirtschaftsforum-gr.ch → Projekte → Erstwohnungsbedarf in GR).

Sempre ad agosto 2023 il Dipartimento dell'economia pubblica e socialità (DEPS) ha organizzato uno scambio di informazioni e di esperienze sul tema «spazio abitativo scarso» con rappresentanti dei comuni grigionesi interessati. In seguito il DEPS ha incaricato l'Avobis Group, un'impresa indipendente di servizi nel settore dello sviluppo e della gestione immobiliare, di procedere a un'analisi delle basi a tale riguardo. Questa base è stata allestita nel secondo semestre 2023 e da inizio febbraio 2024 è pubblicata sul sito web dell'UAG (www.alg.gr.ch → Promozione della costruzione di abitazioni → Miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna (LMAM) → Moduli e documenti) o dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio (www.are.gr.ch → Pubblicazioni → Rapporti e studi).

2.3.1 Rapporto "Wohnungsmangel in GR?!"

Stando al forum economico, in una parte della regione di montagna dei Grigioni negli ultimi dieci anni si è accumulata una carenza di abitazioni compresa tra 1000 e 2500 unità (abitazioni primarie, ossia abitazioni che non sono destinate a scopi di vacanza e che riguardano tutte le aree, a prescindere dalla legislazione sulle abitazioni secondarie), fatto che impedisce tra l'altro ai lavoratori di prendere domicilio in loco. Nella maggior parte delle regioni dei Grigioni si riscontra una scarsità di abitazioni perché il fabbisogno di alloggi è aumentato in modo

più rapido rispetto alla costruzione di abitazioni. In determinate regioni turistiche il fenomeno è marcato. In primo luogo è il cambiamento demografico a fornire una forte spinta alla domanda di abitazioni, seguito dal numero di posti di lavoro, che si è sviluppato in misura maggiore rispetto alla popolazione attiva disponibile. Per contro, in passato la sostituzione delle abitazioni primarie realizzate secondo il diritto previgente nelle località turistiche con abitazioni secondarie a seguito della relativa domanda non ha accentuato in modo sostanziale la scarsità di alloggi. In relazione alla domanda di alloggi vi sono in ogni caso tre tendenze principali: l'invecchiamento demografico, l'aumento del numero di occupati e il fabbisogno di abitazioni secondarie.

In futuro la domanda di abitazioni primarie dovrebbe aumentare anche in assenza di un aumento del numero di posti di lavoro. I fattori decisivi dovrebbero rimanere l'invecchiamento della popolazione ed eventualmente, quale novità, un effetto di sostituzione dovuto alla domanda di abitazioni secondarie.

Con invecchiamento demografico è inteso l'effetto per cui la quota di popolazione pensionata in rapporto alla popolazione complessiva aumenta. Nei Grigioni la quota di popolazione di oltre 64 anni rispetto alla popolazione complessiva è passata dal 18,4 per cento nel 2011 al 22,4 per cento nel 2021. Se si parte dal presupposto che in questa fase di vita la grandezza media dell'economia domestica sia di 1,4 persone per alloggio, occorreranno abitazioni supplementari se il resto della popolazione rimane costante. Dall'evoluzione demografica si può derivare che in rapporto l'aumento del numero di economie domestiche di piccole dimensioni è superiore a quello della popolazione, da ciò risulta un fabbisogno di alloggi maggiore rispetto a quanto permettesse di supporre la previsione dell'evoluzione demografica.

Tra il 2011 e il 2019 nei Grigioni il numero di posti di lavoro è aumentato. Al contempo è cresciuto anche il saldo dei pendolari intercantionali, ciò significa che i posti di lavoro supplementari sono stati occupati da persone che non abitano nei Grigioni. Non è dato sapere se queste persone non vogliono o non possano abitare nei Grigioni. In ogni caso la crescita delle abitazioni dovrebbe poter tenere il passo con il fabbisogno di lavoratori. Nonostante l'imponderabilità della situazione, in considerazione degli sviluppi ciò sarà difficilmente il caso, in particolare nelle regioni turistiche.

Nel rapporto del forum economico viene affrontato anche il tema delle modifiche di utilizzazione, essendo anche questo un fattore che si ripercuote sul fabbisogno di alloggi. Tuttavia non è questa la causa principale della scarsità di abitazioni primarie, sono altri i fattori determinanti (demografia, sviluppo economico). Il forum stima che la quota di modifiche di utilizzazione nel Cantone sia dello 0,4 per cento all'anno. Per il futuro prevede lo 0,5 per cento.

Complessivamente il forum economico giunge alla conclusione che negli ultimi dieci anni nei Grigioni si è accumulato un fabbisogno di alloggi non soddisfatto compreso tra 1500 e 3500 unità. Ciò considerato, il Cantone e i comuni farebbero bene ad accogliere la sfida, in particolare per non ostacolare la potenziale crescita economica nella regione di montagna.

2.3.2 Rapporto "spazio abitativo scarso nel Cantone dei Grigioni; un'analisi delle basi"

Negli ultimi quattro anni nel Cantone dei Grigioni il numero di abitazioni vuote è calato in modo rapido e forte. L'offerta di alloggi è quindi scarsa, mentre i prezzi sono alti e in salita. Ci si chiede quali siano le cause di questo sviluppo. L'obiettivo dell'analisi delle basi consiste quindi nell'inquadrare la situazione attuale del mercato e le prospettive a breve termine nel Cantone, in considerazione della forte diminuzione del numero di alloggi vuoti verificatasi negli scorsi quattro anni e dell'aumento dei prezzi degli alloggi. Occorre richiamare l'attenzione sul fatto che l'analisi si basa sulla situazione nel secondo semestre 2023 sulla base dei dati disponibili a luglio/agosto/settembre 2023, i quali potrebbero già di nuovo essere leggermente differenti dalla situazione attuale.

In conformità all'analisi delle basi, per il fabbisogno di alloggi è decisivo l'**aumento del numero di economie domestiche**, che negli scorsi anni ha registrato un incremento superiore rispetto a quello della popolazione residente. La crescita della popolazione residente permanente tra il 2012 e il 2022 (più 4,4 per cento) si è attestata nettamente al di sotto di quella del numero di economie domestiche (più 12,1 per cento). Questa evoluzione è correlata ai cambiamenti demografici. Il numero di persone giovani è in calo e quello delle persone anziane aumenta. Nei Grigioni questo sviluppo è più avanzato rispetto alla media svizzera; il rapporto di dipendenza degli anziani nei Grigioni (rapporto numerico tra gli ultra 65enni e le persone di età compresa tra i 20 e i 64 anni) ammontava nel 2020 al 37 per cento, in Svizzera al 31 per cento (nel 1980 era del 24 per cento sia nei Grigioni sia in Svizzera). Con 2,13 persone per economia domestica, nel 2021 la grandezza delle economie domestiche nei Grigioni si attestava al di sotto del valore nazionale pari a 2,25. Solo nel 16 per cento delle economie domestiche si contano quattro o più persone (Svizzera: 18 per cento), nel 28 (31) per cento si contano tre o più persone. Il 72 (70) per cento sono economie domestiche con una o due persone. Negli ultimi anni il mercato del lavoro si è sviluppato, al pari della popolazione. Lo sviluppo demografico presenta tuttavia differenze regionali. Oltre che dall'aumento del numero di economie domestiche, una domanda supplementare risulta dai lavoratori stagionali, che in qualità di popolazione residente non permanente non vengono considerati dal rilevamento delle economie domestiche, in parte e a breve termine da rifugiati nonché dagli esercizi ricettivi e da privati per quanto riguarda le abitazioni di vacanza gestite e non gestite.

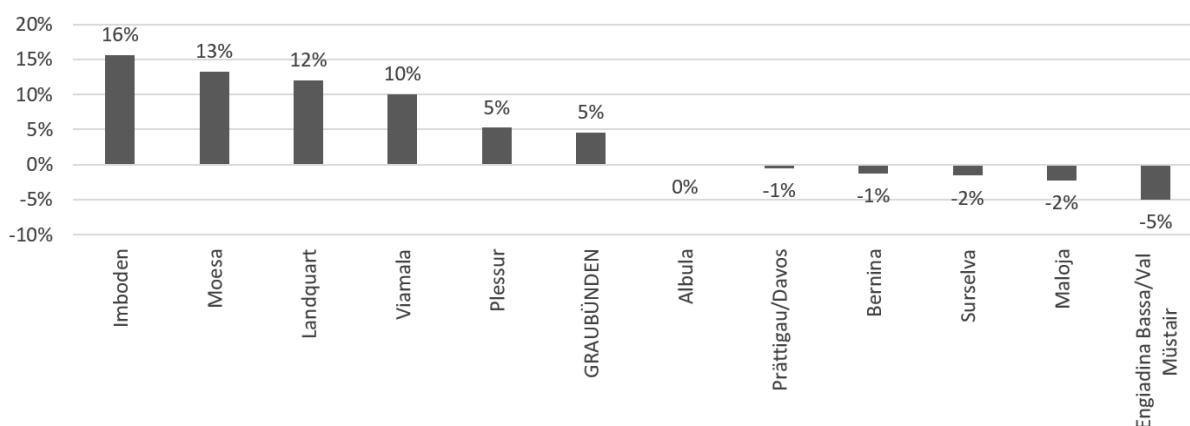
Indicatori Cantone dei Grigioni

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Popolazione (permanente)	195'886	196'610	197'550	197'888	198'379	199'021	200'096	201'376	202'538
Crescita popolazione	0.50%	0.40%	0.50%	0.20%	0.20%	0.30%	0.50%	0.60%	0.60%
Numero economie domestiche private	88'663	89'406	90'136	90'936	91'447	92'439	93'642	94'660	95'381
Crescita economie domestiche	1.40%	0.80%	0.80%	0.90%	0.60%	1.10%	1.30%	1.10%	0.80%
Grandezza dell'economia domestica	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1
Quota di stranieri	18.1%	18.3%	18.5%	18.6%	18.6%	18.8%	19.0%	19.3%	19.7%
Occupazione*	98'347	97'037	98'118	98'952	101'172	101'231	100'793	103'068	
Crescita occupazione	0.50%	-1.30%	1.10%	0.80%	2.20%	0.10%	-0.40%	2.30%	
Economie domestiche/posto di lavoro	0.69	0.7	0.7	0.71	0.7	0.7	0.71	0.7	

*in posti di lavoro a tempo pieno

Fonte: UST, modellazioni Avobis

Variazione della popolazione residente permanente nelle regioni dal 2010 al 2021



Fonte: UST (STATPOP)

Negli ultimi dieci anni, l'**aumento annuo del numero di abitazioni** si è attestato in media a oltre 2000 abitazioni (più 1,3 per cento di maggiori abitazioni all'anno). L'effettivo di abitazioni a fine 2022 si attestava a circa 180'000 unità. I dati della Confederazione per l'inventario delle abitazioni conformemente alla LASEC e per il tasso di abitazioni vuote che si basa sul REA non sono completamente affidabili, poiché negli ultimi anni il REA è stato rettificato su base continua. Nemmeno il numero di abitazioni vuote è preciso, siccome si basa su indicazioni dei comuni, i quali procedono a propria discrezione secondo metodi differenti. È tuttavia possibile leggere la tendenza secondo la quale dal 2018 la crescita del numero di abitazioni si è arrestata, ripartendo soltanto nel 2022. Di conseguenza nel periodo compreso tra il 2018 e il 2021 l'attività dell'edilizia residenziale è stata troppo esigua per coprire la domanda. Perciò in questi anni il tasso di abitazioni vuote è sceso dall'1,68 allo 0,58. Sul mercato delle abitazioni in locazione la situazione è da considerarsi come più critica rispetto al mercato delle abitazioni di proprietà. È vero che il tasso nei Grigioni è un po' sottostimato perché le abitazioni secondarie,

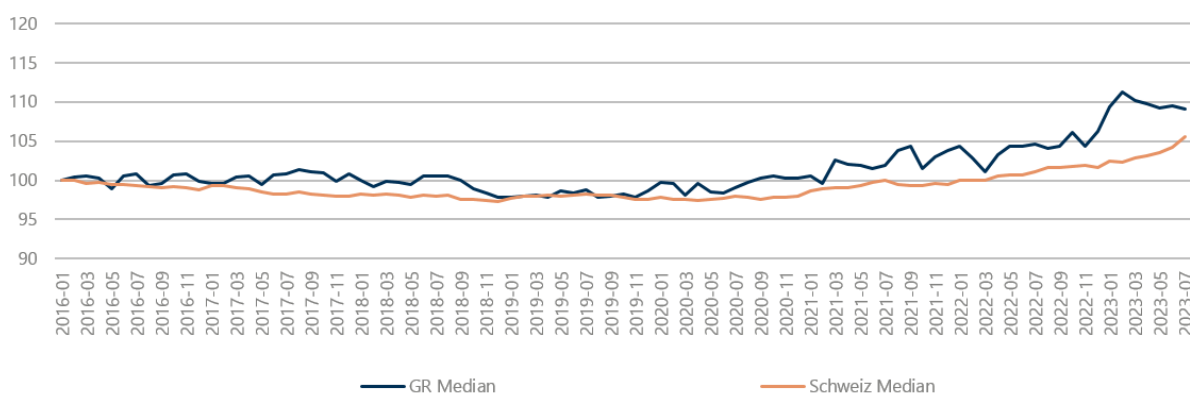
pressoché irrilevanti per la valutazione del tasso di alloggi vuoti, confluiscono nell'effettivo totale. Il tasso di abitazioni vuote si attesta perciò piuttosto intorno a 1. Per un mercato delle abitazioni in locazione funzionante dovrebbe tuttavia ammontare a circa 1,5 (nel caso del mercato delle abitazioni di proprietà è di norma sufficiente un valore di 0,5). Il tasso di alloggi vuoti varia però da regione a regione, addirittura da comune a comune.

Come detto, l'aumento del numero di abitazioni in conformità ai dati del REA va relativizzato. Risultano più adatti i dati relativi ai **nuovi alloggi in costruzione** o alle nuove costruzioni autorizzate. Naturalmente anche questi sono incompleti, in quanto possono sorgere nuove abitazioni anche in caso di trasformazioni. Inoltre il quadro risulta distorto dal fatto che dopo il 2013 è stato ancora possibile costruire le abitazioni secondarie approvate e inserite nel contingente. Si deve constatare che in particolare negli anni 2020 e 2021 sono state autorizzate meno abitazioni (ca. 800 contro le ca. 1100 – 1200 autorizzazioni all'anno che si registrano normalmente). Nel 2022 (ca. 1100 – 1200 autorizzazioni) e nel 2023 (ca. 1300 autorizzazioni) l'attività edilizia ha pur sempre di nuovo ripreso slancio.

Come detto sopra, il rilevamento del tasso di abitazioni vuote presenta delle lacune. Per farsi un'idea della situazione del mercato potrebbero eventualmente risultare più rilevanti i dati relativi all'offerta (annunci per abitazioni). In conformità al rilevamento di Avobis, la **quota di offerta** per il Cantone dei Grigioni si attestava all'1,57 per cento (proprietà e locazione) nel mese di agosto 2023. In confronto alla Svizzera (3,14 per cento) questo significa una scarsa liquidità del mercato. Ciò indica però anche che le possibilità di acquisto e locazione sono superiori a quanto indicato dal tasso di abitazioni vuote. Si intravede una tendenza all'aumento della quota di offerta. Stando al rilevamento per il tasso di abitazioni vuote, al 1° giugno 2023 nei Grigioni vi erano 1057 abitazioni vuote, mentre nel quadro dei dati relativi all'offerta di agosto 2023 sono stati individuati 2863 annunci per abitazioni. Un altro fattore utile per stimare la situazione del mercato è costituito dal **rapporto tra il numero di abbonamenti di ricerca per alloggi e il numero di annunci**. A livello cantonale in agosto 2023 il rapporto tra abbonamenti di ricerca (incl. ricerche in un determinato raggio) e annunci di abitazioni in locazione si attestava a 3,7 (Svizzera: 4,4). Nel confronto nazionale il mercato va considerato come leggermente meno teso rispetto alla media. La tensione sul mercato delle abitazioni di proprietà è leggermente maggiore nei Grigioni (4,1), mentre in Svizzera lo è meno (2,5). Rispetto all'anno precedente, nel Cantone dei Grigioni gli abbonamenti di ricerca sono leggermente calati, a parità di annunci. Per quanto riguarda la proprietà abitativa, la causa sarebbe in parte da ricercare nell'aumento dei costi di finanziamento. Questa evoluzione corrobora l'ipotesi secondo la quale nei Grigioni la tensione sul mercato dovrebbe aver già raggiunto il suo apice. Le maggiori difficoltà sul mercato si presentano nelle zone degli hotspot turistici.

Per quanto riguarda lo sviluppo dei **prezzi degli immobili**, dopo una prolungata fase di pigioni richieste e pattuite da stagnanti a in calo, negli ultimi tre anni nel Cantone dei Grigioni il valore mediano delle pigioni richieste per abitazioni in locazione è salito del 10,1 per cento (Svizzera: più 7,7 per cento) e quindi in misura superiore alla media. Dal 2023 anche il valore mediano delle pigioni richieste si è però stabilizzato.

Sviluppo pigioni richieste (indice gen. 2016 = 100)



Fonte: indice immobiliare Avobis

Occorre osservare che tra il 2008 e il 2019 il reddito netto medio nei Grigioni è salito del 6,2 per cento e le pigioni pattuite sono scese del 5,1 per cento. Tra il 2016 e il 2019 le pigioni pattuite sono scese di oltre il 5 per cento, le pigioni richieste intorno all'1,5 per cento, con un reddito in crescita di circa il 2 per cento. Da circa metà 2020 la situazione è cambiata e rappresenta una sfida soprattutto per le economie domestiche a basso reddito.

In sintesi, anche se non sono disponibili dati precisi, dal rapporto si può desumere che la costruzione di abitazioni è troppo scarsa per la domanda relativa alle diverse categorie di abitazione, vale a dire abitazioni primarie, alloggi per il personale per lavoratori stagionali e anche abitazioni di vacanza. Gli sviluppi dovuti all'iniziativa sulle abitazioni secondarie hanno distorto il quadro e anche condotto a una scarsa attrattiva della costruzione di abitazioni primarie (con oneri), mentre le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore e le abitazioni di vacanza hanno subito un rincaro dovuto alla domanda. Mentre negli anni tra il 2014 e il 2019 la crescita delle economie domestiche si è attestata intorno alle 800 unità, a partire dal 2019 è salita a oltre 1000, per calare di nuovo a poco più di 700 unità nel 2021 e nel 2022. Vi si aggiunge il fabbisogno di abitazioni per lavoratori stagionali e di abitazioni di vacanza gestite con oneri in conformità alla LAsSec nonché a seguito della modifica d'utilizzazione di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore. Inoltre per un determinato termine sono necessarie abitazioni supplementari al fine di aumentare l'effettivo di abitazioni vuote a favore di un mercato funzionante. Può darsi che 1300 nuove abitazioni all'anno siano sufficienti, tuttavia a breve e medio termine

ne saranno probabilmente necessarie un po' di più per provocare una distensione più marcata della situazione di mercato attualmente molto difficile.

La strategia relativa agli alloggi del Comune di Davos del 14 agosto 2023 (www.gemeindedavos.ch → Neuigkeiten → 23. August 2023, Medienmitteilung: Kleiner Landrat verabschiedet Wohnraumstrategie für Davos → Dokumente) prevede un fabbisogno compreso tra 90 e 100 abitazioni all'anno nel Comune. Davos dispone all'incirca del 6,5 per cento delle abitazioni dei Grigioni. Se quindi le condizioni di Davos venissero proiettate sui Grigioni, il fabbisogno cantonale si attesterebbe tra poco meno di 1400 e 1540 abitazioni all'anno. Siccome la tensione sul mercato a Davos è certamente più marcata che nell'intero Cantone, il numero di 1300 abitazioni potrebbe quindi senz'altro essere plausibile.

In questo senso i comuni e il Cantone devono affrontare la sfida e non lasciare esclusivamente al mercato la costruzione di abitazioni. A medio e lungo termine, una promozione cantonale di committenti di abitazioni di utilità pubblica sarà in grado di fornire un determinato contributo alla distensione della situazione.

2.4 Piano d'intervento della Confederazione contro la penuria di abitazioni

Il 13 febbraio 2024 il Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR) ha pubblicato un piano d'intervento contro la penuria di abitazioni (www.bwo.admin.ch → Politica dell'alloggio → Politica dell'alloggio della Confederazione). In occasione della seconda tavola rotonda sul tema della penuria di abitazioni, sotto la direzione del capo del DEFR rappresentanti dei Cantoni delle città e dei comuni nonché dell'industria edile e immobiliare e della società civile si sono accordati in merito a un piano d'azione. Esso raccomanda oltre 30 misure per aumentare l'offerta di abitazioni nelle seguenti aree tematiche: agevolare lo «sviluppo centripeto» e realizzarlo secondo standard qualitativi elevati, rafforzare e accelerare le procedure e garantire un numero sufficiente di spazi abitativi a prezzi abbordabili e in base al fabbisogno. In quest'ultima area tematica la promozione indiretta dell'edilizia abitativa gioca un ruolo fondamentale. Ai Cantoni, alle città e ai comuni si raccomanda di analizzare le misure di promozione a complemento della promozione indiretta della Confederazione.

I giudizi relativi al piano d'intervento quale catalogo di idee che presenta possibilità e raccomandazioni sono piuttosto contrapposti, tanto più che le idee non sono nuove e in parte troppo poco efficaci o difficilmente attuabili.

3. Revisione del miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna

3.1 Promozione odierna

Oggi nel quadro del MAM vengono erogati contributi per investimenti per un totale di circa 1,3 milioni di franchi da destinare all'acquisto e al risanamento di edifici abitativi. Anche il preventivo 2024 prevede mezzi per tale importo nel conto degli investimenti (conto 567011). Con questo importo è possibile sostenere circa 20 progetti all'anno (in media ciò corrisponde a un contributo di circa 65 000 franchi in caso di costi d'investimento di circa 700 000 franchi). Fino a prima del 2020 sarebbe stato possibile sostenere un numero ancora maggiore di progetti, se vi fossero stati più mezzi a disposizione. Negli ultimi tempi i mezzi sono stati sufficienti; il numero di domande si è ridotto in particolare perché i costi di costruzione sono aumentati ed è diventato difficile sostenerli. I limiti di reddito e di sostanza ai quali sono vincolate le prestazioni hanno a loro volta un effetto limitante.

Viene sostenuta la popolazione contadina e non contadina di tutte le valli del Cantone che si trova in condizioni finanziarie modeste e che vive nelle zone di montagna e collinari (zone di montagna da I a IV e zona collinare) secondo la classificazione delle zone agricole. Oltre ai limiti di reddito e di sostanza vigono inoltre requisiti edilizi minimi e limiti concernenti i costi di realizzazione. Il contributo cantonale ammonta al 50 per cento dei costi computabili. L'autorità competente per il rilascio dell'autorizzazione fissa i costi computabili in ragione delle misure previste nonché della situazione finanziaria e familiare dei richiedenti.

Panoramica domande 2018 – 2023

Anno	Domande	Ricevute	In sospenso	Respinte	Accolte	Risana-mento	Nuova costru-zione	Acquisto
2023	35	18	1	16	20	6	8	6
2022	42	23	2	17	14	9	2	3
2021	37	18	7	12	15	11	2	2
2020	45	27	1	17	20	10	6	4
2019	58	37	2	19	24	10	5	9
2018	66	44	4	18	22	10	4	8

La differenza tra "ricevute" e "accolte" risulta da un lato dal fatto che dopo la ricezione, nel quadro della progettazione più dettagliata sovente risulta che i limiti di spesa non sono rispettati, che la sostenibilità o la finanziabilità non sono date oppure che il progetto viene interrotto per altri motivi da richiedenti. D'altro lato la ricezione e l'accogli-mento non sempre si verificano nello stesso anno.

3.2 Attuazione dell'incarico del Gran Consiglio

Nella risposta all'interpellanza Roffler e all'incarico Derungs concernente il promovimento della costruzione di abitazioni nelle regioni di montagna il Governo ha spiegato che il numero di domande e quindi anche il numero di progetti sostenuti potrebbe aumentare se, oltre alla messa a disposizione di mezzi finanziari e di risorse in termini di personale superiori, venissero adeguati verso l'alto anche i limiti di reddito e di sostanza. L'incarico accolto dal Gran Consiglio

non richiede nulla di diverso: deve essere elaborato un progetto di legge inteso ad aumentare, nel quadro del MAM, i limiti di reddito e di sostanza nonché i mezzi finanziari in generale per i contributi per il risanamento e l'acquisto di proprietà abitativa.

L'incarico del Gran Consiglio ha dunque l'obiettivo di allentare i requisiti odierni concernenti i limiti di reddito e di sostanza, affinché un numero maggiore di persone possa beneficiare di una promozione. Ciò aumenterebbe quindi il numero di domande e anche il numero di quelle accolte. Di conseguenza sono necessari anche maggiori mezzi finanziari. È difficile stimare in che modo gli adeguamenti si rifletteranno in fin dei conti sul numero di domande e sul numero di quelle accolte.

3.3 Contenuto della revisione

Viene proposto che il Gran Consiglio possa stabilire a preventivo almeno due e al massimo cinque milioni di franchi da destinare al MAM. Per quanto riguarda le condizioni finanziarie modeste, il limite che le definisce queste va aumentato. A titolo di novità il limite di reddito deve attestarsi a 60 000 franchi (finora 50 000 franchi), il limite di sostanza a 170 000 franchi (finora 144 000 franchi). Il Governo deve inoltre poter adeguare questi limiti in caso di variazioni dell'indice nazionale dei prezzi al consumo (IPC). Oltre a ciò, allo scopo di agevolare l'esecuzione, il contributo sarà calcolato sulla base dei costi di acquisto, di realizzazione o di rinnovo (corrisponde ai costi d'investimento al netto dei costi del terreno), non più sulla base dei costi computabili.

Altrimenti la promozione non subisce in sostanza modifiche materiali con riguardo al MAM. Tuttavia, numerose disposizioni della LCMAM (e della relativa OEMAM) oggi in vigore non vengono trasferite nel nuovo atto normativo, si tratta infatti di disposizioni integrative ai diversi atti normativi di promozione della Confederazione le quali oggi non sono più applicabili o non vengono più applicate. Inoltre una revisione totale è necessaria anche per via del fatto che attualmente tra la legge e l'ordinanza esiste ancora un'ordinanza d'esecuzione del Gran Consiglio. Quale novità le disposizioni saranno suddivise tra soli due livelli normativi. L'art. 31 della Costituzione del Cantone dei Grigioni (Cost. cant.; CSC 110.100) stabilisce che tutte le disposizioni importanti devono essere emanate dal Gran Consiglio sotto forma di legge e definisce ciò che è importante. Tutte le altre disposizioni meno importanti vengono emanate nella forma di un'ordinanza governativa (cfr. art. 45 cpv. 1 Cost. cant.).

4. Nuova promozione della costruzione di abitazioni di utilità pubblica nel Cantone

Come ricordato all'inizio al n. 1, la necessità di agire per quanto riguarda un nuovo strumento di promozione nel settore dell'alloggio risulta in primo luogo dall'accoglimento dell'incarico di frazione PS concernente la promozione dell'alloggio. In considerazione del fatto che il Cantone con le direttive pianificatorie e i comuni con la relativa attuazione nonché con una politica fondiaria e dell'alloggio attiva dispongono degli strumenti principali per creare alloggi in quantità sufficiente, adeguati alle esigenze e anche pagabili o a pigione moderata, il Governo si è dichiarato disposto a prendere in esame, oltre al potenziamento del MAM, anche una promozione indiretta di committenti di abitazioni di utilità pubblica a integrazione del FdR della Confederazione. Il Gran Consiglio si è espresso in generale in modo piuttosto cauto riguardo a ulteriori strumenti per la promozione della costruzione di abitazioni. L'introduzione di una promozione indiretta di committenti di abitazioni di utilità pubblica potrebbe tuttavia essere una misura la quale soddisfa meglio di altre la richiesta. L'intervento nel mercato è piuttosto moderato, si tiene conto dell'andamento ciclico del mercato (promuovendo solo quando si costruisce), si mira ad alloggi a pigione moderata (mentre il MAM è orientato alla proprietà abitativa di persone in condizioni finanziarie meno favorevoli nella zona di montagna) e inoltre l'onere per il Cantone può essere mantenuto basso, se la misura viene configurata quale promozione integrativa a quella della Confederazione.

Oltre a ciò una misura di promozione che interviene nel mercato è giustificata se è dimostrata una necessità di agire oggettiva. Da un lato le due organizzazioni mantello considerano una tale promozione cantonale integrativa come opportuna, utile ed efficace per raggiungere gli obiettivi perseguiti con la promozione della Confederazione e il FdR. D'altro lato varie analisi mostrano che attualmente il mercato da solo non è in grado di coprire il fabbisogno di abitazioni, ragione per cui andrebbero adottate anche misure statali. Infine nel suo piano d'intervento contro la penuria di alloggi anche la Confederazione raccomanda di rafforzare la promozione indiretta dell'edilizia abitativa. I Cantoni sono invitati a prendere in esame misure di promozione al fine di integrare la promozione indiretta della costruzione di abitazioni di utilità pubblica da parte della Confederazione, che si è dimostrata valida e che contribuisce a creare e mantenere alloggi a pigione moderata.

Per il resto, oltre ai mutui a tasso agevolato, si intende prevedere una seconda misura di promozione nel settore della costruzione di abitazioni di utilità pubblica. Si tratta dell'erogazione di contributi non rimborsabili, vale a dire a fondo perso, per consolidare il capitale proprio. Affinché la Confederazione intervenga con la promozione, esso deve infatti ammontare almeno al

dieci per cento dei costi d'investimento. I committenti di abitazioni di utilità pubblica hanno sovente difficoltà a reperire il capitale proprio necessario. Perciò pare opportuno erogare, oltre a mutui a interesse favorevole, anche un contributo che può essere ascritto al capitale proprio.

4.1 Il fondo di rotazione della Confederazione

Come detto, le organizzazioni mantello riconosciute dalla Confederazione amministrano secondo principi fiduciari un FdR su incarico della Confederazione. Tale fondo è dotato di crediti della Confederazione. Attingendo al fondo vengono concessi a committenti di abitazioni di utilità pubblica affiliati a un'organizzazione mantello mutui a interesse favorevole per la costruzione ex novo, il rinnovo e l'acquisto di abitazioni a pigione moderata nonché per l'acquisto di terreni. Complessivamente dal 2004 a livello nazionale sono stati erogati mutui per oltre 868 milioni di franchi, di cui 9,1 milioni di franchi a favore di progetti nel Cantone dei Grigioni (stato fine 2023). In questo modo è stato possibile promuovere 26 615 abitazioni, di cui 250 nel Cantone dei Grigioni. Ciò equivale a una media di 12–13 abitazioni all'anno nel nostro Cantone.

La domanda viene presentata all'organizzazione mantello alla quale il committente di abitazioni di utilità pubblica è affiliato. Le organizzazioni mantello trasmettono la domanda all'UFAB, il quale procede a un esame preliminare secondo il catalogo dei criteri del sistema di valutazione degli alloggi (SVA) (www.wbs.admin.ch → Applicazione → Catalogo dei criteri). Inoltre le organizzazioni mantello offrono previamente consulenza ai propri membri. Il SVA è uno strumento di supporto dell'UFAB per progettare, valutare e confrontare le abitazioni. In base a 25 criteri, si definisce il valore d'uso in riferimento a tre principali ambiti tematici, vale a dire: l'ubicazione dell'organismo abitativo, l'organismo abitativo e l'alloggio. Nell'ambito della valutazione si conferisce un'importanza di primo piano all'utilità concreta e al plusvalore che l'immobile offre agli abitanti. La procedura prevista per la valutazione degli ambiti ubicazione dell'organismo abitativo, organismo abitativo e alloggio, nonché per la determinazione del valore d'uso contempla tre fasi. Nella prima fase sono stimati, misurati ed esaminati la quantità e il potenziale. Nella seconda fase il grado di valutazione è approfondito sulla base di una selezione di caratteristiche qualitative. Nella terza fase si considerano le innovazioni che premiano e promuovono le nuove soluzioni. Dopo questo esame preliminare, l'UFAB invia un rapporto d'esame tecnico all'organizzazione mantello interessata.

Le organizzazioni mantello verificano se le condizioni finanziarie ed economiche previste dal promemoria "Legge sulla promozione dell'alloggio LPrA" (www.bwo.admin.ch → Promozione dell'alloggio → Promozione indiretta della costruzione di abitazioni di utilità pubblica → LPrA-

Promemoria) sono soddisfatte. Inoltre si esamina che non siano superati i limiti dei costi d'investimento (www.bwo.admin.ch → Promozione dell'alloggio → Promozione indiretta della costruzione di abitazioni di utilità pubblica → Limiti dei costi d'impianto). L'UFAB esamina quindi i criteri edilizi, mentre le organizzazioni mantello esaminano gli aspetti finanziari ed economici della domanda, come ad es. la situazione finanziaria o la sostenibilità del progetto di costruzione.

Per l'esame e l'autorizzazione delle domande è competente la rispettiva commissione del fondo delle organizzazioni mantello, in seno alla quale è rappresentato anche l'UFAB. Tale commissione decide in merito alla concessione del mutuo e al suo ammontare. I mutui vengono concessi nel rispetto di varie condizioni generali. In relazione ad alcune condizioni in determinate circostanze è possibile scostarsi dalla regola. Ciò viene valutato per ogni singola domanda. A seconda se si tratta di un progetto di nuova costruzione o di un progetto di rinnovo oppure dell'acquisto di un edificio abitativo (con terreno o con terreno in diritto di superficie) o dell'acquisto di terreno edificabile devono essere soddisfatte varie altre condizioni. Le condizioni si collocano all'interno di un determinato quadro e vengono determinate individualmente per ogni singola domanda. I mutui sono compresi tra 15 000 e 60 000 franchi per abitazione, in media ammontano a circa 50 000 franchi. Il tasso d'interesse si situa al massimo del due per cento al di sotto del tasso ipotecario di riferimento per gli adeguamenti delle pigioni (di seguito denominato tasso di riferimento), il tasso minimo si attesta all'uno per cento. Fino a un mutuo di 30 000 franchi per abitazione la durata dei mutui è di 20 anni, se il mutuo supera questa cifra la durata è di 25 anni. L'ammortamento è lineare e inizia dopo uno, tre o sei anni, a seconda della situazione. Di norma i mutui non vengono concessi se il tasso di abitazioni vuote nel comune in questione è superiore all'1,5 per cento. Questo valore va tuttavia considerato come valore indicativo; se viene dimostrato un fabbisogno ad es. di alloggi per anziani oppure se è altrimenti possibile giustificare in modo chiaro un tale fabbisogno la concessione del mutuo rimane possibile.

La gestione dei mutui e il controllo della conservazione della destinazione nonché la valutazione annuale del rischio ovvero il rating dei committenti di abitazioni di utilità pubblica avvengono ad opera delle organizzazioni mantello.

4.2 Promozione integrativa cantonale al fondo di rotazione

Si intende integrare la promozione del FdR della Confederazione con un FdR cantonale (FdRc). Nei Grigioni le offerte di abitazioni di utilità pubblica su base cooperativa sono ancora scarsamente affermate. Un aumento di tali offerte può avere conseguenze positive in diversi settori. Ad esempio è possibile promuovere l'insediamento decentralizzato, il mescolamento

sociale in un quartiere residenziale e altri aspetti (come ad es. anche gli alloggi adatti agli anziani).

Con la promozione integrativa cantonale al FdR, dunque con il FdRc, si intende ottenere un aumento del numero di abitazioni promosse rispetto agli ultimi anni. È difficile formulare obiettivi in cifre assolute, in quanto in fin dei conti l'impulso giunge da fuori, vale a dire dai committenti di abitazioni di utilità pubblica. Ciononostante sarebbe auspicabile se il numero medio di 12–13 abitazioni all'anno potesse essere aumentato fino a 30 abitazioni. Questa cifra può anche essere derivata su base statistica, benché in tal caso si tratterebbe piuttosto di un gioco con i numeri. Ad esempio la quota delle abitazioni promosse dal 2004 nel Cantone dei Grigioni rispetto alla Svizzera si attesta allo 0,94 per cento e la quota del volume dei mutui concessi all'1,05 per cento. Per contro, la quota del Cantone dei Grigioni al prodotto interno lordo (PIL) nazionale ammonta a ca. il 2,1 per cento (a fine 2021), la quota della popolazione residente permanente rispetto a quella dell'intera Svizzera a circa il 2,3 per cento (stato 3° trimestre 2022). Se dunque il Cantone dei Grigioni volesse rientrare nella media svizzera per quanto riguarda le abitazioni realizzate da committenti di abitazioni di utilità pubblica, dovrebbe più che raddoppiarne il numero. Va tuttavia detto che la maggior parte dei Cantoni si attesta al di sotto delle proprie quote di PIL e di popolazione per quanto riguarda la costruzione di abitazioni di utilità pubblica. Le eccezioni sono Basilea Città, Ginevra, Lucerna, in modo molto marcato Vaud e Zurigo, in modo poco marcato Nidvaldo e Sciaffusa.

Cantone	Numero di abitazioni	Quota di abitazioni	Mutui in totale (in franchi)	Quota di mutui	Quota di popolazione CH (3T 2023)	Quota del PIL CH (2021)
AG	579	2,18%	20'179'000	2,32%	8,09%	6,05%
AI	0	0,00%	0	0,00%	0,19%	0,15%
AR	43	0,16%	735'000	0,08%	0,63%	0,48%
BE	2'008	7,54%	65'560'000	7,55%	11,89%	11,42%
BL	683	2,57%	25'950'000	2,99%	3,34%	2,90%
BS	1'747	6,56%	54'395'500	6,26%	2,24%	5,39%
FR	461	1,73%	17'110'000	1,97%	3,80%	2,72%
GE	2'980	11,20%	100'996'400	11,63%	5,85%	7,58%
GL	103	0,39%	3'300'000	0,38%	0,47%	0,40%
GR	250	0,94%	9'100'000	1,05%	2,28%	2,08%
JU	88	0,33%	2'955'000	0,34%	0,83%	0,72%
LU	2'992	11,24%	97'122'000	11,18%	4,83%	4,05%
NE	535	2,01%	16'908'000	1,95%	1,99%	2,37%
NW	278	1,04%	9'310'000	1,07%	0,50%	0,42%
OW	0	0,00%	0	0,00%	0,44%	0,36%
SG	1'071	4,02%	33'200'000	3,82%	5,98%	5,65%
SH	395	1,48%	13'390'000	1,54%	0,97%	1,11%

SO	194	0,73%	6'362'000	0,73%	3,20%	2,61%
SZ	69	0,26%	2'050'000	0,24%	1,86%	1,45%
TG	378	1,42%	11'860'000	1,37%	3,29%	2,59%
TI	555	2,09%	11'290'000	1,30%	4%	4,46%
UR	48	0,18%	1'440'000	0,17%	0,42%	0,28%
VD	3'814	14,33%	132'045'750	15,21%	9,41%	8,46%
VS	74	0,28%	2'440'000	0,28%	4,07%	2,71%
ZG	140	0,53%	4'700'000	0,54%	1,47%	3,04%
ZH	7'130	26,79%	225'978'000	26,02%	17,93%	20,52%
Totale	26'615		868'376'650			

Per ragioni di efficienza e per evitare un onere inutile soprattutto per i richiedenti, per una promozione dal FdRc devono essere applicati i medesimi criteri applicati dalla Confederazione. Se viene quindi concesso un mutuo dal FdR della Confederazione, deve anche essere garantito un contributo promozionale integrativo dal FdRc. Di conseguenza vengono ripresi i criteri del SVA dell'UFAB, la loro valutazione da parte dell'UFAB nonché la valutazione delle condizioni finanziarie ed economiche effettuata dall'organizzazione mantello. Anche l'entità dei mutui concessi dovrà essere di importo pari a quella della promozione federale. Con la promozione integrativa cantonale i committenti di abitazioni di utilità pubblica si vedono quindi raddoppiata la quota di finanziamento da terzi che beneficia di un tasso agevolato. Secondo la stima delle organizzazioni mantello, tali mutui aggiuntivi sono utili per favorire la costruzione di abitazioni di utilità pubblica.

Questa procedura permette di mantenere snelle le basi legali e la burocrazia. Inoltre è possibile riprendere la procedura consolidata per la promozione federale; a questo riguardo le organizzazioni mantello per la costruzione di abitazioni di utilità pubblica svolgono un ruolo fondamentale. Con la decisione delle commissioni dei fondi delle organizzazioni mantello in merito alla concessione dei mutui della Confederazione viene al contempo formulata una raccomandazione concernente la promozione cantonale. Su questa base il Cantone può prendere la propria decisione di promozione; la documentazione è già stata esaminata e valutata a fondo.

Anche per ciò che riguarda le condizioni dei mutui, dunque il tasso d'interesse e l'ammortamento, si prevede di riprendere in sostanza la decisione delle organizzazioni mantello. Tuttavia è opportuno che a tale proposito il Cantone possa applicare condizioni divergenti a seconda della situazione.

Come già ricordato, la promozione federale secondo il FdR prevede che il ribasso del mutuo rispetto al tasso di riferimento possa ammontare ad al massimo il due per cento; il tasso d'interesse minimo si attesta all'uno per cento. A questo riguardo il Cantone deve poter accordare

un ribasso fino a un tasso d'interesse minimo dello 0,5 per cento, pur osservando il limite del ribasso massimo pari al 2 per cento. Nei casi in cui la Confederazione accorda un ribasso inferiore al due per cento, ciò comporta un ribasso cantonale superiore, che può raggiungere al massimo il due per cento.

Potrebbe inoltre eventualmente accadere che la Confederazione non proceda ad alcuna promozione (o che non vengano presentate domande), perché il tasso di riferimento è pari o inferiore al tasso d'interesse minimo. In questi casi il Cantone deve comunque poter procedere a una promozione senza una promozione della Confederazione, che altrimenti costituirebbe un presupposto.

Al fine di ridurre l'aggravio per i committenti di abitazioni di utilità pubblica soprattutto nei primi anni, nei quali di norma si deve estinguere una seconda ipoteca, l'ammortamento della promozione integrativa cantonale potrebbe iniziare fino a cinque anni più tardi (e dunque dopo sei, otto o undici anni). Tuttavia la durata dei mutui rimarrebbe invariata.

4.3 Finanziamento del fondo di rotazione cantonale

Per finanziare il FdRc è previsto che il Governo chieda al Gran Consiglio l'istituzione di un credito d'impegno (CI) per un importo pari in un primo tempo a 15 milioni di franchi sotto forma di un credito quadro in conformità all'art. 15 della legge sulla gestione finanziaria del Cantone dei Grigioni (LGF, CSC 710.100) e all'art. 6 cpv. 2 dell'ordinanza sulla gestione finanziaria cantonale (OGFC; CSC 710.110). Il CI FdRc dovrà essere sempre a termine, ad es. per dieci anni. Ipotizzando 30 abitazioni all'anno e 50 000 franchi di mutuo per abitazione, occorre ritenere che per i primi dieci anni dovrebbero essere sufficienti circa 15 milioni di franchi. Poiché i mutui dal FdR devono essere assoggettati a interessi e dopo una determinata durata devono anche essere ammortizzati, ciò che genera ricavi e ritorni, il fabbisogno di mezzi viene nuovamente calcolato e chiesto per il periodo seguente dopo la scadenza del primo termine. Trattandosi di un FdR, il CI deve essere deciso quale credito netto in conformità all'art. 16 LGF.

I crediti annuali saranno presentati al Gran Consiglio nel quadro del messaggio sul preventivo all'interno del conto degli investimenti per i mutui. Poiché in conformità all'art. 21 cpv. 1 lett. b LGF, in caso di uscite supplementari annue fino al 20 per cento del CI non è necessario un credito suppletivo, in caso di promozione di progetti imprevedibili e di maggiore entità vi sarebbero a disposizione ogni anno determinati mezzi supplementari oltre ai crediti inseriti a preventivo. I mutui concessi vengono inseriti nei conti annuali non in modo dettagliato, bensì quale panoramica nell'allegato, tra i CI.

Occorre osservare che la maggior parte dei mezzi è necessaria quando i tassi d'interesse salgono. Infatti il tasso d'interesse minimo per mutui dal FdR si attesta ad almeno l'uno per cento,

tuttavia al massimo a due punti percentuali al di sotto del tasso di riferimento. Il ribasso massimo pari al due per cento può quindi essere accordato soltanto se il tasso di riferimento è pari almeno al tre per cento. Probabilmente nei prossimi anni saranno necessari circa 1,5 milioni di franchi all'anno per soddisfare la domanda di mutui a interesse favorevole dal FdRc. Tuttavia, i contributi saranno come finora soggetti a importanti variazioni da un anno all'altro.

Qualora dovesse delinarsi che i mezzi del CI stanziati per un determinato periodo non dovessero essere sufficienti a coprire il fabbisogno di mutui o contributi che di principio potrebbero essere approvati, è possibile chiedere al Gran Consiglio l'ulteriore accrescimento tramite un credito aggiuntivo in conformità all'art. 17 LGF nel quadro di un messaggio sul preventivo ordinario, purché non superi i dieci milioni di franchi. Anche le richieste di nuovi CI per un periodo successivo possono avvenire tramite il messaggio sul preventivo, purché ammontino a meno di dieci milioni di franchi.

4.4 Attuazione ed esecuzione

Vi sono due possibilità per l'attuazione e l'esecuzione del FdRc. Il Cantone può farsi carico di tutti i compiti esecutivi oppure delegarli del tutto o in parte a terzi. Siccome la promozione integrativa cantonale deve avvenire praticamente secondo le stesse regole della promozione federale e siccome le organizzazioni mantello dispongono già del sapere necessario e delle corrispondenti strutture, ha poco senso sviluppare in proprio l'intero apparato esecutivo. È perciò efficiente e opportuno esternalizzare l'esecuzione. In questo modo è anche possibile compensare meglio l'andamento irregolare del numero di domande presentate. È inoltre molto importante il fatto che in questo modo la fase di costituzione viene abbreviata in misura enorme. Il Cantone può quindi concentrarsi sulla rimanente esecuzione amministrativa e dunque sulle sue competenze chiave. In questo settore (quindi con riguardo a una stretta collaborazione tra Cantoni e organizzazioni mantello) non esistono finora esperienze, tuttavia da primi accertamenti svolti risulta che l'efficienza può essere molto elevata. Inoltre ne risultano chiari vantaggi anche per i richiedenti. Questi ultimi hanno la possibilità di presentare la domanda a un unico servizio e hanno quindi di principio un solo punto di riferimento.

Si intende perciò delegare lo svolgimento della domanda alle organizzazioni mantello, le quali dispongono già di un corrispondente incarico ricevuto dalla Confederazione per la promozione da parte di quest'ultima, mentre il Cantone dovrà occuparsi dei compiti amministrativi quali le decisioni di garanzia, il versamento dei mutui, i calcoli degli interessi e degli ammortamenti nonché l'allestimento del preventivo e la presentazione dei conti annuali. Alle organizzazioni mantello dovrà essere affidata anche la valutazione annuale del rischio, dato che la effettuano già per i mutui della Confederazione.

4.5 Contributi cantonali non rimborsabili

Come ricordato nell'introduzione al numero 4, per sostenere ulteriormente in modo opportuno la costruzione di abitazioni di utilità pubblica, in aggiunta ai mutui a tasso agevolato deve essere possibile concedere anche contributi a fondo perso per consolidare il capitale proprio dei committenti di abitazioni di utilità pubblica. Questo aiuta a procurare il capitale proprio, che per ottenere una promozione da parte della Confederazione deve ammontare ad almeno il dieci per cento dei costi d'investimento. L'aliquota di contributo unitaria ammonterebbe al due per cento dei costi d'investimento. In sede di esecuzione le organizzazioni mantello potrebbero tenere direttamente conto anche di questo punto. Delle decisioni di garanzia si occuperebbe il Cantone.

Anche per questo finanziamento si prevede di chiedere ogni volta un CI pluriennale a termine. Partendo dal presupposto che i costi d'investimento per abitazione siano compresi in media tra circa 600 000 e 700 000 franchi e che il contributo di promozione ammonti al due per cento, ciò equivale a 12 000-14 000 franchi per abitazione. Se si calcola una media di 30 abitazioni all'anno, andrebbero messi a disposizione ogni anno tra 360 000 e 420 000 franchi di contributi promozionali. Su dieci anni, un CI di circa quattro milioni di franchi sarebbe probabilmente sufficiente.

I crediti annui, quindi ogni volta circa 400 000 franchi, verrebbero presentati al Gran Consiglio nel quadro dei messaggi sul preventivo. Nel caso in cui in un anno fossero necessari più mezzi, maggiori spese annue fino al 20 per cento del CI sarebbero possibili senza credito suppletivo.

5. Spiegazioni relative alle singole disposizioni

Articolo 1

In questo articolo sullo scopo vengono indicati i due settori di promozione. Si tratta della nuova promozione della costruzione di abitazioni di utilità pubblica e del già esistente miglioramento delle condizioni d'abitazione nel Cantone, ossia il MAM. Nell'art. 2 cpv. 2 viene specificato che quest'ultimo elemento si riferisce solo alla regione di montagna (o più precisamente alla regione di montagna e collinare).

Articolo 2

Questa disposizione descrive più nel dettaglio le misure dei due settori di promozione. Si tratta di formulazioni potestative, dato che non sussiste un diritto assoluto in relazione a queste misure di promozione.

Capoverso 1: la costruzione di abitazioni di utilità pubblica viene sostenuta attraverso il versamento di mutui a tasso agevolato nonché di contributi a committenti di abitazioni di utilità pubblica che costruiscono, acquistano o rinnovano (inclusa la trasformazione) alloggi a pigione moderata.

Capoverso 2: il MAM avviene versando contributi a persone in condizioni finanziarie modeste che costruiscono, acquistano o rinnovano (inclusa la trasformazione) per uso proprio un edificio abitativo nella regione di montagna o collinare, che comprende anche la regione di montagna e la regione collinare del Cantone. Conformemente all'art. 4 della legge federale sull'agricoltura (LAgr; RS 910.1) e all'ordinanza concernente il catasto della produzione agricola e la delimitazione di zone (RS 912.1) vi rientrano le zone di montagna da I a IV e la zona collinare. Questo corrisponde alla normativa e alla prassi attuali che si basano sull'art. 2 cpv. 1 LMAM in unione con l'art. 2 cpv. 1 dell'ordinanza per il miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna (RS 844.1).

Articolo 3

L'UAG si fa carico dell'esecuzione di questa legge. È anche competente per le decisioni di promozione nel suo ambito di competenza conformemente alla LGF. Il Dipartimento, in questo caso il DEPS, decide in merito a tutte le altre prestazioni di promozione e, sulla base di questa disposizione di legge speciale, anche in merito a quelle che superano 300 000 franchi, naturalmente sempre solo nel limite dei crediti di preventivo approvati. Il DEPS è anche competente per la stipula di mandati di prestazioni per la delega di compiti d'esecuzione (v. anche l'art. 12).

Articolo 4

Qui vengono indicati i presupposti per la concessione dei mutui a tasso agevolato. In linea di principio il sistema è semplice: chi ottiene una promozione federale dal FdR, riceve anche una promozione cantonale. Il capoverso 3 richiama esplicitamente l'attenzione sul fatto che la validità e il rispetto di tutte le disposizioni federali si applicano alla promozione cantonale.

Il capoverso 2 prevede un'eccezione. La Confederazione concede un ribasso sugli interessi dei mutui solo fino a un tasso minimo pari all'uno per cento. Il ribasso massimo ammonta al due per cento (rispetto al tasso di riferimento). Tuttavia si intende fare in modo che il Cantone possa procedere a una promozione anche quando il tasso di riferimento è già pari o inferiore all'uno per cento e perciò non viene presentata domanda alla Confederazione oppure la Confederazione non accorda una promozione. La soglia minima per il Cantone ammonta infatti allo 0,5 per cento (v. al riguardo l'articolo 5).

Il capoverso 4 stabilisce che i mutui devono generalmente essere garantiti da ipoteca legale.

Articolo 5

Il capoverso 1 stabilisce che l'importo dei mutui a tasso agevolato del Cantone corrisponde a quello dei mutui della Confederazione. In questa sede occorre ancora richiamare l'attenzione sulla seguente situazione: se dovesse verificarsi il caso di cui all'art. 4 cpv. 2, secondo cui la Confederazione non procede a una promozione ma il Cantone sì, il mutuo secondo l'art. 5 cpv. 1 deve essere fissato in modo da ammontare all'importo che avrebbe fissato la Confederazione.

Il capoverso 2 stabilisce che le condizioni del mutuo, ossia il tasso d'interesse, la durata e l'ammortamento corrispondono in linea di principio a quelle della Confederazione. Tuttavia i capoversi 3 e 4 prevedono le seguenti eccezioni:

- Per il mutuo cantonale il tasso minimo d'interesse può anche essere inferiore all'uno per cento (soglia minima della Confederazione), vale a dire attestarsi allo 0,5 per cento. Il ribasso massimo del due per cento corrisponde tuttavia a quello della Confederazione. Se ad es. il tasso di riferimento ammonta all'1,75 per cento, il Cantone può concedere un ribasso fino al massimo all'1,25 per cento, mentre la Confederazione può concedere al massimo lo 0,75 per cento.
- Per la Confederazione l'ammortamento (lineare) inizia al più tardi dopo un anno (rinnovi e acquisti), tre anni (nuove costruzioni) o sei anni (acquisto terreni con nuova costruzione). Al fine di ridurre l'aggravio per i committenti di abitazioni di utilità pubblica soprattutto nei primi anni, nei quali di norma si deve estinguere una seconda ipoteca, l'ammortamento del mutuo cantonale può iniziare fino a cinque anni più tardi, ossia dopo sei, otto o undici anni. La durata dei mutui rimane però invariata.

Articolo 6

Qui viene prevista una promozione aggiuntiva cantonale ai mutui a tasso agevolato. Per semplificare l'ottenimento del capitale proprio necessario, ai committenti di abitazioni di utilità pubblica si intende concedere, oltre ai mutui a tasso agevolato, un contributo a fondo perso pari al due per cento dei costi d'investimento quale capitale proprio.

Articolo 7

Capoverso 1: qui vengono stabiliti i presupposti per la promozione del MAM. Alle famiglie e alle persone che non superano determinati limiti di reddito e di sostanza possono essere concessi contributi per la costruzione, l'acquisto o il rinnovo (comprese le trasformazioni) di un edificio abitativo. L'edificio abitativo deve essere utilizzato in proprio dalle famiglie o persone interessate quale abitazione primaria e deve trovarsi nella regione di montagna o collinare.

Capoverso 2: i limiti di reddito e di sostanza vengono aumentati a 60 000 franchi, rispettivamente a 170 000 franchi. I limiti attuali di 50 000 franchi, rispettivamente di 144 000 franchi

erano stati stabiliti nel 1993. Da allora l'IPC è aumentato di circa il 20 per cento. Anche la Confederazione ha adeguato i suoi limiti con effetto a maggio 2024 a 51 800 franchi (finora: 42 700) rispettivamente a 154 500 franchi (finora: 127 300).

Capoverso 3: i limiti di reddito e di sostanza delle persone interessate aumentano per ogni figlio, minorenni o in formazione di età massima di 25 anni, che vive nella stessa economia domestica.

Conformemente al capoverso 4 il Governo deve adeguare i limiti se l'IPC varia in una certa misura. Non sono previsti adeguamenti annuali, bensì solo in caso di cambiamenti "significativi" che si sommano nel corso degli anni. I dettagli sono disciplinati nell'ordinanza.

Articolo 8

Capoverso 1: i contributi secondo il MAM si attestano ora al 12 per cento dei costi per l'acquisto, la costruzione o il rinnovo, ciò che corrisponde ai costi d'investimento al netto dei costi del terreno. Questo semplifica l'esecuzione. Oggi i costi "computabili" sono determinati secondo criteri differenti e su questa base viene concesso un contributo del 50 per cento. Nel complesso i contributi dovrebbero rimanere all'incirca al livello attuale.

Capoverso 2: se il finanziamento di un edificio abitativo deve essere sostenuto con i contributi secondo il MAM, vengono posti alcuni requisiti. Gli edifici devono essere opportuni, essere realizzati secondo i principi economici e lo stato della tecnica edilizia, la superficie abitabile deve rispettare determinate dimensioni e l'arredamento deve soddisfare direttive specifiche.

Inoltre i costi per la costruzione, la trasformazione o l'acquisto non possono superare determinati limiti. Se questi requisiti non vengono rispettati, non viene concessa una promozione.

Conformemente al capoverso 3 l'investimento deve essere economicamente sostenibile per la persona o la famiglia interessata. Il finanziamento e la sostenibilità devono essere dimostrati.

Articolo 9

Capoverso 1: nel quadro del preventivo annuale il Gran Consiglio stabilisce di propria competenza esclusiva i crediti per le spese ai sensi della presente legge. Le disposizioni concernenti il referendum finanziario previste dalla Costituzione cantonale non sono dunque applicabili.

Questa esclusione del referendum si applica anche a eventuali crediti suppletivi che la Commissione della gestione può decidere in autonomia in virtù dell'art. 36 cpv. 3 LGF.

Capoverso 2: per la concessione di mutui a tasso agevolato viene deciso un credito d'impegno pluriennale, che costituisce il FdRc (v. n. 4.3). Lo stesso vale per la concessione di contributi a favore di committenti di abitazioni di utilità pubblica (v. n. 4.5). Le rate annuali vengono definite nel preventivo in conformità al capoverso 1.

Capoverso 3: il credito per il MAM viene definito annualmente nel preventivo conformemente al capoverso 1. Si deve attestare tra due e cinque milioni di franchi.

Articolo 10

In questa disposizione vengono definite misure di garanzia. Si tratta di destinazioni vincolate, di divieti di destinazione ad altro scopo e di alienazione a termine nonché della possibilità di stabilire altri oneri e condizioni generali nell'ordinanza governativa oppure nel singolo caso. Questi oneri e condizioni devono essere menzionati nel registro fondiario. Inoltre il Cantone deve verificare il rispetto delle direttive.

Articolo 11

Capoversi 1 e 2: se i presupposti per la promozione non vengono rispettati, le prestazioni di promozione devono essere rimborsate. Ciò è il caso se gli edifici abitativi vengono destinati ad altro scopo, se le prestazioni di promozione vengono ottenute sulla base di indicazioni non veritiere o incomplete o se gli oneri e le condizioni non vengono rispettati. Anche se dopo la promozione i limiti di reddito e di sostanza vengono superati in modo sostanziale e presumibilmente permanente occorre procedere a una restituzione, come è già prassi attualmente. I relativi dettagli sono disciplinati nell'ordinanza.

Capoverso 3: l'obbligo di rimborso deve essere menzionato nel registro fondiario.

Conformemente al capoverso 4 per i diritti di rimborso del Cantone vige un'ipoteca legale secondo l'art. 836 CC del Codice civile svizzero (CC; RS 210) e gli art. 130 segg. della legge d'introduzione al Codice civile svizzero (LICC; CSC 210.100). Di conseguenza con la revisione di un altro atto normativo viene aggiunto un nuovo n. 4 all'art. 131 cpv. 1 LICC, è infatti in questo articolo che sono disciplinate le ipoteche legali cantonali.

Articolo 12

Questa disposizione costituisce la base per delegare compiti relativi all'esecuzione della promozione degli alloggi alle organizzazioni mantello (oppure anche ad altri terzi). Nel quadro della promozione dei committenti di abitazioni di utilità pubblica, per un'esecuzione semplice ed efficiente è fondamentale delegare i corrispondenti compiti alle organizzazioni mantello, tanto più che queste ultime danno già esecuzione alla promozione della Confederazione.

Articolo 13

Questa disposizione è necessaria per motivi legati al diritto in materia di protezione dei dati.

Articolo 14

In questo articolo viene stabilito che non sussiste un diritto assoluto alle prestazioni di promozione conformemente alla presente legge. Di conseguenza il Governo (in qualità di istanza di

ricorso contro decisioni del DEPS) decide in via definitiva in merito a prestazioni di promozione. In seguito è possibile solo ancora interporre ricorso costituzionale al Tribunale amministrativo.

6. Conseguenze finanziarie e per il personale

6.1 Conseguenze finanziarie

6.1.1 *Miglioramento delle condizioni d'abitazione nelle regioni di montagna (MAM)*

È previsto che il quadro per il preventivo annuale per la promozione di edifici abitativi nell'ambito del MAM ammonti almeno a due e al massimo a cinque milioni di franchi (cfr. n. 3.3). Oggi sono previsti sempre mezzi pari a 1,3 milioni di franchi all'anno. Nel preventivo 2026 sarà inserito un importo pari presumibilmente a 2,5 milioni di franchi. Per il momento si prevede quindi un onere supplementare ricorrente pari a circa 1,2 milioni di franchi.

6.1.2 *Promozione integrativa cantonale al fondo di rotazione (FdRc)*

Come spiegato sopra al n. 4.3, il FdRc o il corrispondente CI deve essere dotato di 15 milioni di franchi per dieci anni.

Le spese per beni e servizi per i compiti esecutivi da delegare, ossia la valutazione delle domande, il rating annuale e la parziale amministrazione dei mutui, vengono iscritte ogni anno nel preventivo ordinario. L'ammontare delle spese dipende fortemente dal numero di domande e dalla loro qualità. Le due organizzazioni mantello hanno elaborato congiuntamente su richiesta un'offerta di massima per la consulenza e l'evasione di domande di mutui a committenti di abitazioni di utilità pubblica nel Cantone dei Grigioni. I prezzi di massima sono ancora incerti a seguito dei compiti e delle condizioni non ancora completamente definiti e si basano sul numero di domande e di mutui, non sul numero di abitazioni. Poiché una domanda comprende più abitazioni, sono attese in media quattro-sei domande all'anno. Tuttavia i mutui devono anche essere amministrati, fatto che comporta costi annuali ricorrenti. Secondo le offerte di massima, a seguito di costi una tantum pari a 3000-4000 franchi e di costi annuali ricorrenti pari a circa 1000 franchi fino all'ammortamento completo del mutuo, si devono calcolare costi annuali di 1200 franchi per ogni domanda in corso. Dopo dieci anni le domande in corso saranno 40-60, dopo 20-25 anni 80-140, in seguito la cifra rimarrà stabile. Questo significa in fin dei conti fino a 170 000 franchi all'anno.

6.1.3 Contributi cantonali non rimborsabili (contributi a fondo perso)

In conformità a quanto spiegato al n. 4.5, per i contributi a fondo perso nel quadro della costruzione di abitazioni di utilità pubblica verrebbe chiesto un CI pari a quattro milioni di franchi in un primo tempo limitato a 10 anni.

6.2 Conseguenze in termini di personale

Il numero maggiore di progetti da promuovere nel quadro del MAM richiederà risorse aggiuntive in termini di personale. Si ipotizza un fabbisogno supplementare pari a 0,5 ETP.

Per la promozione della costruzione di abitazioni di utilità pubblica e per la gestione dei mutui nel quadro del FdRc nonché per il versamento dei contributi a fondo perso si attende un fabbisogno supplementare pari a circa 1,0 ETP. All'inizio dovranno essere definiti e implementati nuovi processi, il che si traduce in un onere relativamente elevato. Con il tempo i mutui attivi aumenteranno e quindi anche l'onere correlato.

Nel complesso per l'attuazione della presenta legge si presuppongono nuove risorse in termini di personale presso il servizio pari a 1,5 ETP.

7. Valutazione delle conseguenze della regolamentazione

La presente revisione tratta una promozione che può essere richiesta a titolo volontario. Per questo motivo si rinuncia a svolgere un'analisi d'impatto della regolamentazione. Tuttavia si può osservare che la promozione cantonale non dovrebbe comportare un onere supplementare degno di nota per i richiedenti, tanto più che ci si baserà sul sistema della Confederazione e che è previsto che l'esame delle domande avvenga secondo la stessa procedura.

8. Entrata in vigore

L'entrata in vigore della revisione totale è prevista per il 1° gennaio 2026.