

Anfrage Bettinaglio betreffend mehr Wohnraum für Bündnerinnen und Bündner

In vielen Bündner Gemeinden mangelt es an Wohnraum für die eigene Bevölkerung, für Neuzuzüger und für Saisonangestellte. Gemäss dem Bundesamt für Statistik betrug der Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in den Regionen Albula, Prättigau/Davos, Engiadina Bassa und Maloja im Jahr 2021 zwischen 0,41 Prozent und 1,05 Prozent. Bei Leerwohnungsbeständen von weniger als 2 Prozent spricht man von Wohnungsnot.

Die Kombination von verschiedenen Einflussfaktoren hat zu dieser Situation geführt: die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative (Umnutzung altrechtlicher Wohnungen), RPG 1, die anhaltende Tiefzinslage und Corona mit dem wachsenden Bedürfnis nach Zweitwohnungen im Berggebiet. Diese Rahmenbedingungen führen unter anderem dazu, dass altrechtliche Wohnungen als Ferienwohnungen verkauft werden und einheimische Familien keine Wohnungen mehr finden oder dazu gezwungen werden, neue Bauten zu erstellen. Der Neubau von Wohnungen wird jedoch immer schwieriger, da viele Gemeinden im Kanton Graubünden Bauland auszonieren müssen. Ohne verfügbare, attraktive Wohnungen ist eine Stabilisierung oder gar ein Wachstum der Bevölkerung in unserem Kanton nicht möglich. Auch im Bereich des Fachkräftemangels ist die Wohnungsnot eine weitere Hürde, um neue Arbeitskräfte in die Regionen zu bekommen.

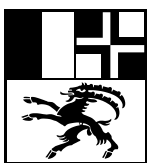
Mit dieser Thematik vor allem konfrontiert sind die Gemeinden. In den vergangenen Jahrzehnten hat die Wohnraumpolitik vor allem über Neueinzonungen funktioniert. Nun sind andere Ansätze gefordert, mit denen viele Gemeinden jedoch noch wenig vertraut sind. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat 2013 einen Baukasten für Städte und Gemeinden erarbeitet, welcher Arbeitshilfen zur Verfügung stellt. Aufbauend auf diesem Instrument braucht es eine Aktualisierung und Spezifizierung auf die bündnerischen Gegebenheiten.

Daher ersuchen die Unterzeichnenden die Regierung, die nachfolgenden Fragen zu beantworten:

1. Ist sich die Regierung der Problematik bewusst?
2. Wie sieht die Regierung den Handlungsbedarf auf Kantonsebene beziehungsweise wie kann der Kanton die Gemeinden unterstützen?
3. Sieht die Regierung Handlungsbedarf zur Anpassung der kantonalen gesetzlichen Grundlagen oder Vollzugshilfen?

Chur, 21. April 2022

Bettinaglio, Wilhelm, Maissen, Atanes, Baselgia-Brunner, Berther, Brunold, Cahenzli-Philipp (Untervaz), Caluori, Cantieni, Caviezel (Chur), Crameri, Danuser, Degiacomi, Derungs, Ellemunter, Epp, Flütsch, Föhn, Gartmann-Albin, Gugelmann, Hardegger, Hofmann, Horrer, Lamprecht, Loepfe, Märchy-Caduff, Michael (Donat), Niggli-Mathis (Grüsch), Perl, Preisig, Retlich, Ruckstuhl, Rutishauser, Schmid, Tomaschett (Breil), Tomaschett-Berther (Trun), Ulber, von Ballmoos, Widmer-Spreiter (Chur), Zanetti (Landquart), Bürgi-Büchel, Costa, Gujan-Dönier, Sigron, Tomaschett (Chur), van Kleef



Sitzung vom

13. Juni 2022

Mitgeteilt den

15. Juni 2022

Protokoll Nr.

530/2022

Anfrage Bettinaglio

betreffend mehr Wohnraum für Bündnerinnen und Bündner

Antwort der Regierung

In dieser vielschichtigen und regional unterschiedlich ausgeprägten Problematik geht es insbesondere um ein genügendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung (inkl. Arbeitskräfte) zu angemessenen Preisen und an preisgünstigen Wohnungen für die einkommensschwache Bevölkerung. In einigen Gemeinden spielen auch die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) eine gewisse Rolle, wonach ein (wieder) nachgefragtes Angebot beschränkt ist. Dazu sei erwähnt, dass die freie Nutzbarkeit altrechtlicher Wohnungen – welche für die Gebirgskantone anlässlich der Ausarbeitung des ZWG (v. a. zum Schutz der eigenen Bevölkerung) unverhandelbar war – weder die einzige noch die hauptsächliche Ursache für die Problematik ist (auch in Nicht-ZWG-Gemeinden ist Wohnraum knapp und/oder teuer). Eingriffe in den Bestand der altrechtlichen Wohnungen, die rechtlich heikel und kaum befriedigend umsetzbar sind, sind zu vermeiden. Andere (vielfältig verfügbare) Massnahmen zur Schaffung von mehr und auch preisgünstigem Wohnraum sind in der Praxis umsetzbar, rechtlich unproblematisch und damit zielführend. Mit ortsplanerischen Massnahmen können die Gemeinden gezielt und massgeschneidert gemäss der lokalen Situation Einfluss auf den Wohnungsbau nehmen. Im Kantonalen Richtplan sind Leitsätze zum "Schaffen und Erhalten von Wohnraum für Einheimische" festgelegt, welche die Gemeinden umsetzen. Trotz Pflicht zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen gemäss RPG1 sind noch viele ungenutzte Bauzonenreserven vorhanden (es sei hier der Bericht in der SO vom 4. Mai 2022 erwähnt, wonach in den Oberengadiner Gemeinden genügend Baulandreserven für Erstwohnungen zur Verfügung stünden). Mit deren Mobilisierung kann die Wohnbautätigkeit seitens der Gemeinde insgesamt gefördert werden; alsdann können in gewissen Gebieten bei konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven auch wieder Neueinzonungen erfolgen. Eine aktive Bodenpolitik durch die Gemeinde ermöglicht es auch, bei Bedarf preisgünstigen Wohnraum für bestimmte Zielgruppen zu realisieren. Bei Ein-, Um- oder Aufzonungen können Vorgaben bezüglich erschwinglichen Wohnraums in der Ortsplanung verankert werden. Wegleitungen zur Baulandmobilisierung sind auf der Website des Amts für Raumentwicklung einsehbar. Im Jahr 2013 hat das Bundesamt

für Wohnungswesen (BWO) die Hilfe "Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden" publiziert. Sie enthält zahlreiche Massnahmenvorschläge und -beispiele, die aber letztlich vor allem durch die Gemeinden umgesetzt werden müssen. Mit dem Bericht "Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner schaffen" vom April 2022 hat das Wirtschaftsforum Graubünden Ansätze für Gemeinden skizziert, um der Wohnraumknappheit entgegenzutreten. Eine weitere Hilfestellung "Angebote der Wohnhilfe für sozialbenachteiligte Haushalte" im sozialen Bereich wurde seitens des BWO und des Bundesamts für Sozialversicherungen im 2018 bereitgestellt. Auch die Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe hat im 2020 ein Papier "Wohnen – Herausforderungen und Handlungsansätze aus Sicht der Sozialhilfe" verfasst. Der Kanton unterstützt daneben mit den Verbesserungen der Wohnverhältnisse im Berggebiet (WS) den Erwerb und die Sanierung von Wohnbauten im Berggebiet zugunsten der einkommensschwachen Bevölkerung. Der Bund unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau mit indirekten Hilfen (fonds de roulement für zinsgünstige Darlehen, Rückbürgschaften bei der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg, Bürgschaften für Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW).

Zu Frage 1: Ja. Es sind, wie oben ausgeführt, bereits viele Möglichkeiten vorhanden, um der Problematik entgegenzutreten. Primär sind die Gemeinden gefordert, v. a. auch um den regionalen Unterschieden Rechnung zu tragen.

Zu Frage 2: Mit dem aktuellen Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden und mit der WS verfügt der Kanton bereits über Massnahmen. Absolut zentral ist die Raumplanung (Baulandmobilisierung, Zonenvorschriften etc.), in welcher er auch beratend wirkt. Die Regierung ist der Ansicht, dass auf kantonaler Ebene derzeit keine weiteren Massnahmen zu ergreifen sind, weil erstens viele wirkungsvolle Massnahmen primär auf kommunaler Ebene umzusetzen sind und zweitens sich die Problematik regional differenziert zeigt (Agglomerationen, Tourismusorte, Abwanderungsregionen etc.). Angesichts dessen erscheint die Prüfung wie etwa einer kantonalen Ergänzungsförderung zum Bund im gemeinnützigen Wohnungsbau, kantonalen Subventionen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus oder die Erarbeitung weiterer Papiere zur Hilfestellung nicht als primär zu ergreifende Handlungsoption.

Zu Frage 3: Im Lichte obenstehenden Ausführungen ist diese Frage zu verneinen.



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Caduff".

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin".

Daniel Spadin

Dumonda Bettinaglio concernent dapli spazi d'abitar per Grischunas e Grischuns

En bleras vischnancas grischunas manca il spazi d'abitar per la populaziun indigena, per persunas novdomiciliadas e per emploiadas ed emploiads da stagiun. Tenor l'Uffizi federal da statistica importava l'onn 2021 la quota da las abitaziuns vidas – en relaziun cun l'entir dumber d'abitaziuns – en las regiuns Alvra, Partenz/Tavau, Engiadina Bassa e Malögia tranter 0,41 pertschient ed 1,05 pertschient. En cas da dumbers d'abitaziuns vidas da main che 2 pertschient discurran ins d'ina mancanza d'abitaziuns.

Manà a questa situaziun ha la cumbinaziun da divers facturs d'influenza: la realisaziun da l'Iniziativa cunter las abitaziuns secundaras (midada d'utilisaziun d'abitaziuns tenor il dretg vegl), LPT 1, ils tschains constantamain bass e la pandemia dal coronavirus cun in augment da la dumonda d'abitaziuns secundaras en il territori da muntogna. Questas cundiziuns da basa mainan tranter auter al fatg, che abitaziuns tenor il dretg vegl vegnan vendidas sco abitaziuns da vacanzas e che famiglias indigenas na chattan betg pli abitaziuns u ch'ellas vegnan sfurzadas da construir novs edifizis. I daventa dentant adina pli difficil da construir novas abitaziuns, perquai che bleras vischnancas dal chantun Grischun ston dezonar terren da construcziun. Senza abitaziuns attractivas disponiblas n'èsi betg pussaivel da stabilisar u schizunt d'augmentar la populaziun en noss chantun. Er en connex cun la mancanza da persunas spezialisadas è la mancanza d'abitaziuns in ulteriur obstachel per pudair engaschar novas forzas da lavur en las regiuns.

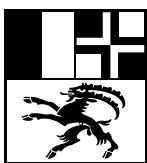
Confruntadas cun questa tematica èn oravant tut las vischnancas. Durant ils ultims decennis ha la politica davart il spazi d'abitar cunzunt funcziunà grazia a novas enzonaziuns. Ussa èn dumandadas autras propostas. Cun talas n'èn bleras vischnancas dentant betg anc famigliarisadas. L'Uffizi federal d'abitaziuns ha l'onn 2013 elavurà in instrumentari, che metta a disposiziun agids da lavur, per las citads e per las vischnancas. Per cumpletter quest instrument dovri in'actualisaziun ed ina specificaziun a las relaziuns grischunas.

Perquai supplitgain nus la Regenza da responder las suandantas dumondas:

1. È la Regenza conscienta da questa problematica?
2. Co vesa la Regenza il basegn d'agir sin plaun chantunal respectivamain co po il chantun sustegnair las vischnancas?
3. Vesa la Regenza in basegn d'agir per adattar las basas giuridicas chantunalas u ils agids d'execuziun?

Cuira, ils 21 d'avrigl 2022

Bettinaglio, Wilhelm, Maissen, Atanes, Baselgia-Brunner, Berther, Brunold, Cahenzli-Philipp (Vaz Sut), Caluori, Cantieni, Caviezel (Cuira), Crameri, Danuser, Degiacomi, Derungs, Ellemunter, Epp, Flütsch, Föhn, Gartmann-Albin, Gugelmann, Hardegger, Hofmann, Horrer, Lamprecht, Loepfe, Märchy-Caduff, Michael (Donat), Niggli-Mathis (Grüsch), Perl, Preisig, Rettich, Ruckstuhl, Rutishauser, Schmid, Tomaschett (Breil), Tomaschett-Berther (Trun), Ulber, von Ballmoos, Widmer-Spreiter (Cuira), Zanetti (Landquart), Bürgi-Büchel, Costa, Gujan-Dönier, Sigron, Tomaschett (Cuira), van Kleef



Sesida dals

13 da zercladur 2022

Communitgà ils

15 da zercladur 2022

Protocol nr.

530/2022

Dumonda Bettinaglio

concernent dapli spazi d'abitar per Grischunas e Grischuns

Resposta da la Regenza

Tar questa problematica complexa che sa manifestescha en moda differenta en las regions vai oravant tut per ina purschida d'abitaziuns suffizienta per la populaziun indigena (incl. forzas da lavur) a pretschs commensurads e per abitaziuns favuraivlas per la populaziun cun entradas bassas. En intginas vischnancas giogan er las consequenzas da la Lescha davart las abitaziuns secundaras (LAS) ina tscherta rolla, uschia ch'ina purschida dumandada (danovamain) è limitada. En quest connex èsi da menziunar, che l'utilisaziun libra d'abitaziuns tenor il dretg vegl – la quala n'era betg stada negoziabla per ils chantuns da muntogna a chaschun da l'elavuraziun da la LAS (oravant tut per proteger l'atgna populaziun) – n'è ni l'unic motiv ni il motiv principal per la problematica (er en las vischnancas betg pertutgadas da la LAS è il spazi d'abitar stgars e/u char). I ston vegnir impedidas intervenziuns en l'inventari da las abitaziuns tenor il dretg vegl. Talas intervenziuns èn giuridicamain difficilas e strusch da realisar en moda satisfaschanta. Autras mesiras (disponiblas en bleras variantas) per stgaffir dapli spazi d'abitar er pli favuraivel èn realisablas en la pratica, giuridicamain nunproblematicas e mainan uschia a la finamira. Cun mesiras da la planisaziun locala pon las vischnancas influenzer la construcziun d'abitaziuns cun cleras finamiras ed en moda individualisada tenor la situaziun locala. En il Plan directiv chantunal èn determinadas maximas per «stgaffir e mantegnair spazi d'abitar per la populaziun indigena». Realisar questas maximas, realiseschan las vischnancas. Malgrà l'obligaziun da reducir las zonas da construcziun surdimensionadas tenor la LPT 1 èn avant maun anc bleras reservas da zonas da construcziun betg utilizadas (menziunà saja qua il rapport en la Südostschweiz dals 4 da matg 2022. Tenor quest rapport stattan a disposiziun en las vischnancas da l'Engiadina'Ota avunda reservas da terren da construcziun per emprimas abitaziuns). Cun mobilisar questas reservas po l'activitad da construir chasas d'abitar vegnir promovida da vart da la vischnanca: en cas d'ina mobilisaziun consequenta da las reservas internas pon uschia en tscherts territoris er puspè vegnir fatgas novas enzonaziuns. Ina politica dal terren activa da la vischnanca pussibilitescha alura er da realisar – en cas da basegn – spazi d'abitar favuraivel per gruppas en mira specificas. En cas d'enzonaziuns, da midadas da zonas u d'azonaziuns pon vegnir fixadas prescripziuns areguard il spazi d'abitar pajabel en la planisaziun locala. Manuals per la mobilisaziun da terren da construcziun pon vegnir consultads sin la pagina d'internet da l'Uffizi per il svilup dal territori. L'onn 2013 ha l'Uffizi federal d'abitaziuns (UFAB) publitgà la documentaziun

d'agid «Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden». Questa brochura cuntegna numerus exempels sco er propostas da mesiras. La finala ston questas mesiras dentant tuttas vegnir realisadas da las vischnancas. Cun il rapport «Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner schaffen» da l'avrigl 2022 ha il Forum economic dal Grischun formulà in sboz cun propostas per las vischnancas per far frunt a la mancanza da spazi d'abitar. Cun la brochura «Angebote der Wohnhilfe für sozialbenachteiligte Haushalte» han il UFAB e l'Uffizi federal d'assicuranzas socialas mess a disposiziun l'onn 2018 in ulteriur agid en il sector social. Er la Conferenza svizra da l'agid social ha redigì l'onn 2020 in palpìri en chaussa cun il titel «Wohnen – Herausforderungen und Handlungsansätze aus Sicht der Sozialhilfe». Cun meglierar las cundiziuns d'abitar en il territori da muntogna (sanaziuns da chasas d'abitar) sustegna il chantun ultra da quai la cumpra e la sanaziun da chasas d'abitar en il territori da muntogna a favur da la populaziun cun entradas bassas. La Confederaziun sustegna la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica cun agids indirects (fonds de roulement per emprests cun tschains favuraivels, cuntragaranzias tar l'Associaziun da garanzia ipotecara, garanzias per emprests da la Centrala d'emissions per la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica).

Tar la dumonda 1: Gea. Sco explitgà qua survart èn avant maun gia bleras pussaivladads per far frunt a la problematica. En emprima lingia èn las vischnancas dumandadas, oravant tut er per tegnair quint da las differenzas regiunalas.

Tar la dumonda 2: Cun la Lescha davart la planisaziun dal territori actuala per il chantun Grischun e cun la sanaziun da chasas d'abitar dispona il chantun gia da mesiras. Absolutamain centrala è la planisaziun dal territori (mobilisaziun da terren da construcziun, prescripziuns da zonas e.u.v.). En quest connex porscha il chantun er cussegliaziuns. La Regenza è da l'avis, ch'i na saja actualmain betg da prender ulteriuras mesiras sin plaun chantunal. D'ina vart perquai che bleras mesiras cun grond effect ston vegnir realisadas primarmain sin plaun communal e da l'autra vart perquai che la problematica sa mussa cun differenzas regiunalas (aglomeraziuns, lieus turistics, regions cun depopulaziun e.u.v.). En vista a quai na para l'examinaziun sco per exempel d'ina promoziun chantunala supplementara a quella da la Confederaziun en il sector da la construcziun d'abitaziuns d'utilitad publica, da subvenziuns chantunals en il sector da la construcziun d'abitaziuns socialas u da l'elavuraziun d'ulteriurs palpìris d'agid betg sco l'opziun d'agir primara che fiss da prender per mauns.

Tar la dumonda 3: Ord vista da las explicaziuns qua survart sto questa dumonda vegnir negada.



En num da la Regenza

Il president:

Marcus Caduff

Il cancellier:

Daniel Spadin

Interpellanza Bettinaglio concernente più alloggi per i grigionesi

In molti comuni grigionesi vi è carenza di alloggi per la popolazione locale, per le persone che si trasferiscono nei Grigioni e per i lavoratori stagionali. Secondo l'Ufficio federale di statistica, nel 2021 nelle regioni Albula, Prättigau/Davos, Engiadina Bassa e Maloja la quota di appartamenti vuoti rispetto al totale di abitazioni si attestava tra lo 0,41 e l'1,05 per cento. In presenza di un numero di abitazioni non occupate inferiore al 2 per cento si parla di penuria di alloggi.

Questa situazione è stata causata dalla combinazione di diversi fattori: l'attuazione dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie (modifica d'utilizzazione di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore), la LPT 1, il perdurare di tassi d'interesse bassi e la pandemia di coronavirus uniti al crescente desiderio di abitazioni secondarie nella regione di montagna. Queste condizioni quadro fanno tra l'altro sì che le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore vengano vendute quali abitazioni di vacanza e che le famiglie locali non trovino più abitazioni o siano costrette a costruire nuovi edifici. La costruzione di nuove abitazioni si fa tuttavia sempre più difficile, perché molti comuni nel Cantone dei Grigioni devono dezonare terreno edificabile. In assenza di abitazioni interessanti e disponibili, una stabilizzazione della popolazione o addirittura una crescita demografica nel nostro Cantone non è possibile. Anche per quanto riguarda la carenza di personale qualificato, la penuria di alloggi costituisce un ulteriore ostacolo per attirare nuovi lavoratori nelle regioni.

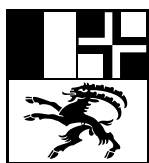
Sono soprattutto i comuni a essere confrontati a questo tema. Negli scorsi decenni la politica dell'alloggio ha funzionato soprattutto attraverso nuovi azzonamenti. Ora sono invece richiesti nuovi approcci con i quali molti comuni hanno ancora poca dimestichezza. Nel 2013 l'Ufficio federale delle abitazioni ha elaborato un kit modulare per città e comuni il quale mette a disposizione strumenti di lavoro. Fondandosi su questo strumento occorre procedere a un aggiornamento e a una specificazione in considerazione della situazione grigionese.

Le firmatarie e i firmatari chiedono perciò al Governo di rispondere alle seguenti domande:

1. Il Governo è al corrente della problematica?
2. Come valuta il Governo la necessità di agire a livello cantonale ovvero come può il Cantone sostenere i comuni?
3. Il Governo vede una necessità di agire in relazione all'adeguamento delle basi legislative cantonali o delle guide d'applicazione?

Coira, 21 aprile 2022

Bettinaglio, Wilhelm, Maissen, Atanes, Baselgia-Brunner, Berther, Brunold, Cahenzli-Philipp (Untervaz), Caluori, Cantieni, Caviezel (Coira), Cramer, Danuser, Degiacomi, Derungs, Ellemunter, Epp, Flütsch, Föhn, Gartmann-Albin, Gugelmann, Hardegger, Hofmann, Horrer, Lamprecht, Loepfe, Märchy-Caduff, Michael (Donat), Niggli-Mathis (Grüsch), Perl, Preisig, Rettich, Ruckstuhl, Rutishauser, Schmid, Tomaschett (Breil), Tomaschett-Berther (Trun), Ulber, von Ballmoos, Widmer-Spreiter (Coira), Zanetti (Landquart), Bürgi-Büchel, Costa, Gujan-Dönier, Sigron, Tomaschett (Coira), van Kleef



Seduta del

13 giugno 2022

Comunicato il

15 giugno 2022

Protocollo n.

530/2022

Interpellanza Bettinaglio
concernente più alloggi per i grigionesi
Risposta del Governo

Questo problema complesso che si manifesta in modo più o meno marcato a seconda delle regioni riguarda in particolare un'offerta sufficiente di abitazioni a prezzi adeguati per la popolazione locale (inclusi i lavoratori) nonché un'offerta sufficiente di abitazioni a prezzi moderati per la popolazione a basso reddito. In alcuni comuni anche gli effetti della legge sulle abitazioni secondarie (LASEc) svolgono un determinato ruolo, dato che un'offerta (nuovamente) richiesta è limitata. A tale riguardo si ricorda che la possibilità di utilizzare liberamente le abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, un aspetto non negoziabile per i Cantoni di montagna in occasione dell'elaborazione della LASEc (soprattutto a tutela della propria popolazione), non è né l'unica, né la principale causa della problematica (gli alloggi sono scarsi e/o cari anche nei comuni non soggetti alla LASEc). Occorre evitare interventi nell'effettivo delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, poiché sarebbero delicati dal punto di vista giuridico e difficilmente attuabili in modo soddisfacente. Altre misure (disponibili in varie forme) per la creazione di più alloggi anche a prezzi moderati sono attuabili nella prassi, non presentano problemi dal profilo giuridico e sono quindi efficaci. Mediante misure di pianificazione locale i comuni possono influire in modo mirato e su misura sulla costruzione di abitazioni tenendo conto della situazione locale. Il Piano direttore cantonale definisce principi guida relativi alla creazione e alla conservazione di alloggi per indigeni ai quali i comuni danno attuazione. Nonostante l'obbligo di ridurre le zone edificabili sovradimensionate previsto dalla LPT1, esistono ancora molte riserve di zone edificabili non utilizzate (sia qui menzionato il rapporto presentato nella SO del 4 maggio 2022, secondo cui nei comuni dell'Engadina Alta vi sarebbero riserve di terreno edificabile a sufficienza per abitazioni primarie). Con la loro mobilitazione il comune può promuovere nel complesso l'attività dell'edilizia residenziale. Inoltre, in caso di mobilitazione coerente delle riserve interne, in determinate aree è anche possibile procedere a nuovi azzonamenti. Una politica fondiaria attiva da parte del comune permette anche di realizzare all'occorrenza alloggi a prezzi moderati per determinati gruppi di destinatari. Nella pianificazione locale possono essere ancorate direttive in relazione ad alloggi a prezzi accessibili in caso di azzonamenti, cambiamenti di destinazione e aumenti della densità edificatoria. Le guide relative alla mobilitazione di terreno edificabile possono essere consultate sul sito web dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio. Nel 2013 l'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) ha pubblicato una guida "Alloggi a prezzi moderati: Un kit modulare

per Città e Comuni". Essa contiene numerose proposte di misure ed esempi che devono però in fin dei conti essere attuati soprattutto dai comuni. Con il rapporto "Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner schaffen" dell'aprile 2022 il Forum economico dei Grigioni ha abbozzato approcci per i comuni, al fine di contrastare la penuria di alloggi. Un'altra guida nel settore sociale "Servizi di aiuto all'alloggio per le economie domestiche socialmente svantaggiate" è stata messa a disposizione nel 2018 dall'UFAB e dall'Ufficio federale delle assicurazioni sociali. Anche la Conferenza svizzera delle istituzioni dell'azione sociale ha redatto nel 2020 un documento "Wohnen – Herausforderungen und Handlungsansätze aus Sicht der Sozialhilfe". Con il miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna, il Cantone sostiene inoltre l'acquisto e il risanamento di edifici abitativi nella regione di montagna a favore della popolazione a basso reddito. La Confederazione sostiene la costruzione di abitazioni di utilità pubblica mediante aiuti indiretti (fondi di rotazione per mutui a interessi favorevoli, fideiussioni al regresso dell'Istituto di fideiussione ipotecaria HBG, garanzie per i prestiti concessi dalla Centrale d'emissione per la costruzione di alloggi).

In merito alla domanda 1: sì. Come spiegato sopra, esistono già numerose possibilità per contrastare la problematica. In primo luogo sono chiamati ad agire i comuni, soprattutto per tenere conto delle differenze regionali.

In merito alla domanda 2: con l'attuale legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni e con il miglioramento delle condizioni d'abitazione nella regione di montagna, il Cantone dispone già di misure. Un aspetto assolutamente fondamentale è costituito dalla pianificazione territoriale (mobilitazione di terreno edificabile, prescrizioni relative alle zone, ecc.), in relazione alla quale offre anche consulenza. Il Governo ritiene che attualmente non sia necessario adottare ulteriori misure a livello cantonale, poiché in primo luogo molte misure efficaci devono essere attuate principalmente a livello comunale e in secondo luogo perché la problematica si manifesta in modo diverso nelle regioni (agglomerati, località turistiche, regioni di emigrazione, ecc.). In considerazione di ciò, l'esame di misure quali ad esempio una promozione cantonale integrativa a quella federale nel settore della costruzione di alloggi di utilità pubblica, sovvenzioni cantonali nel settore della costruzione di abitazioni a scopo sociale o l'elaborazione di ulteriori documenti guida non risulta essere un'opzione operativa da adottare in via principale.

In merito alla domanda 3: alla luce di quanto spiegato sopra, occorre rispondere negativamente a questa domanda.



In nome del Governo

Il Presidente:

Marcus Caduff

Il Cancelliere:

Daniel Spadin