

Condizioni quadro per uno sviluppo immobiliare sostenibile

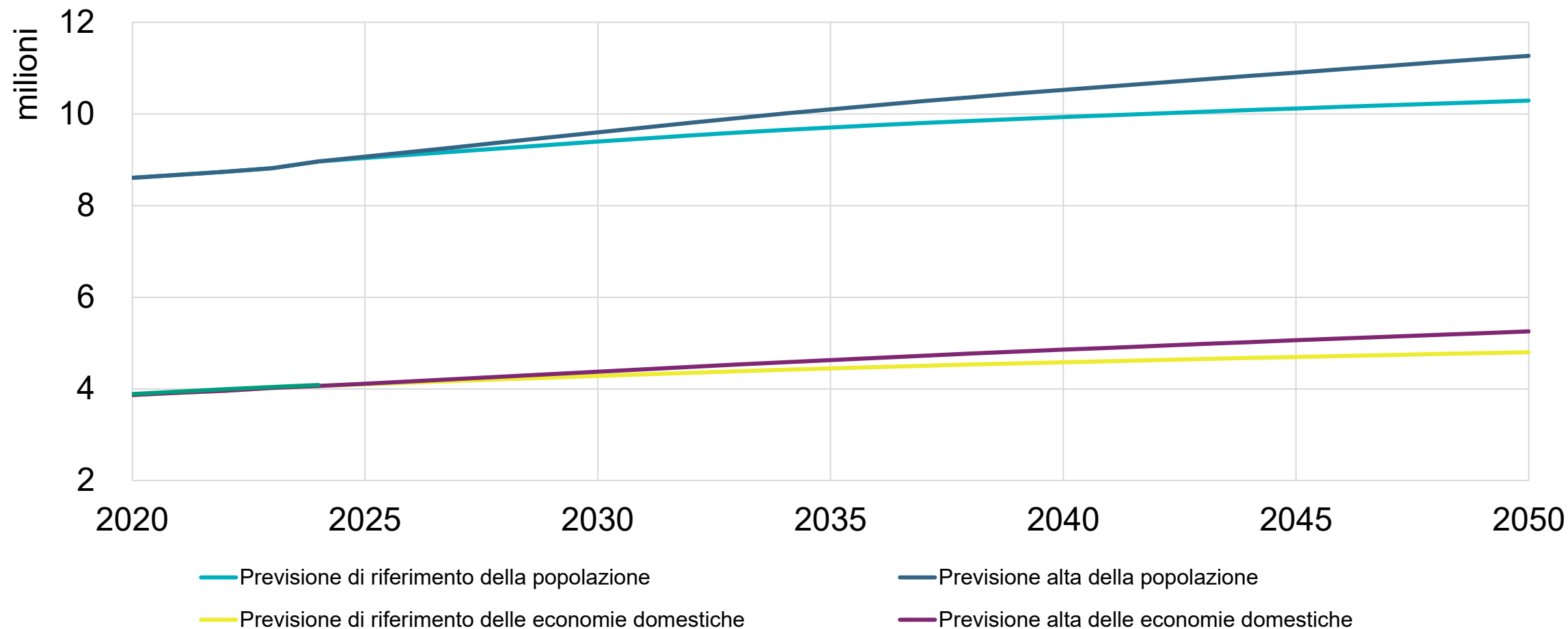
Gian-Luca Lardi
Presidente centrale SSIC
Società Svizzera Impresari costruttori

Savosa, 23 ottobre 2025



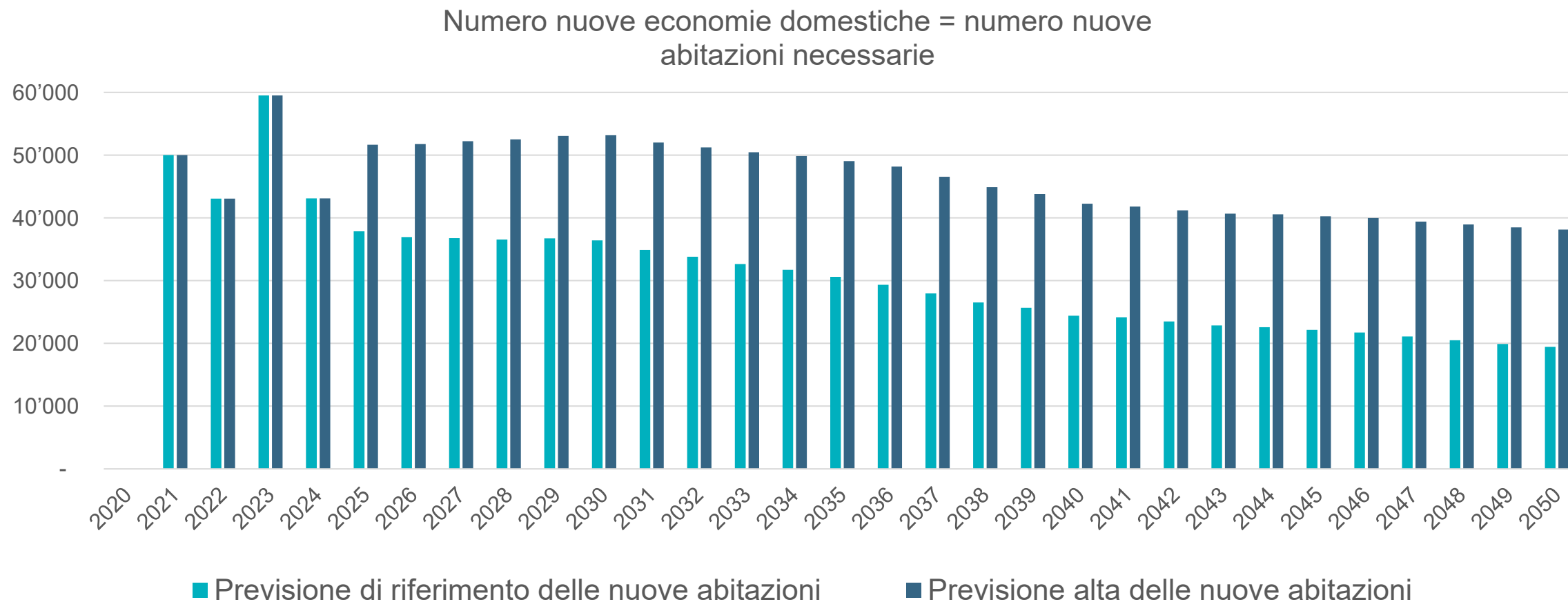
Previsioni a lungo termine dell'UFS

Numero residenti, economie domestiche e abitazioni occupate

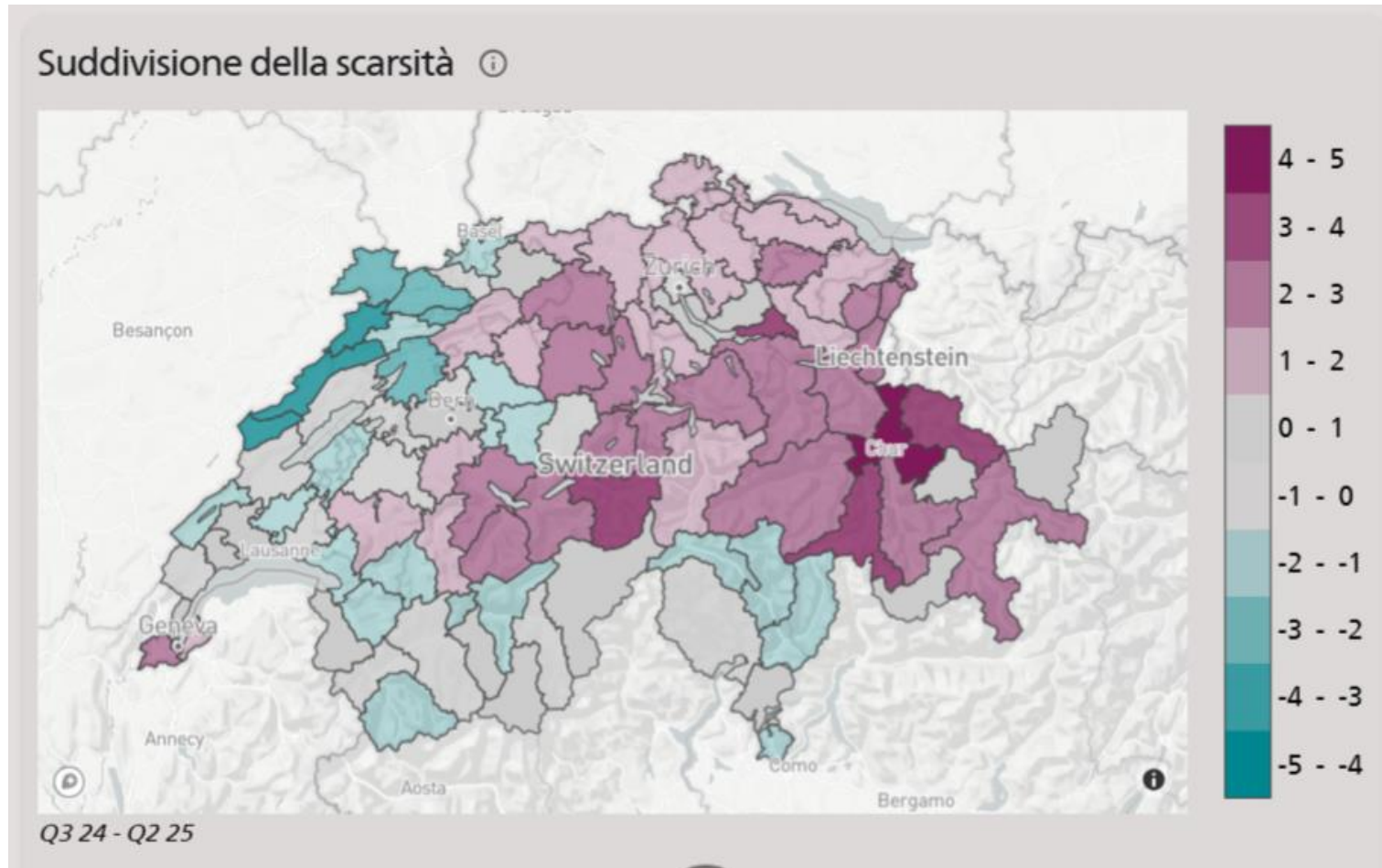


L'attività di costruzione non è e non sarà sufficiente

Chiaro scollamento tra domanda e offerta



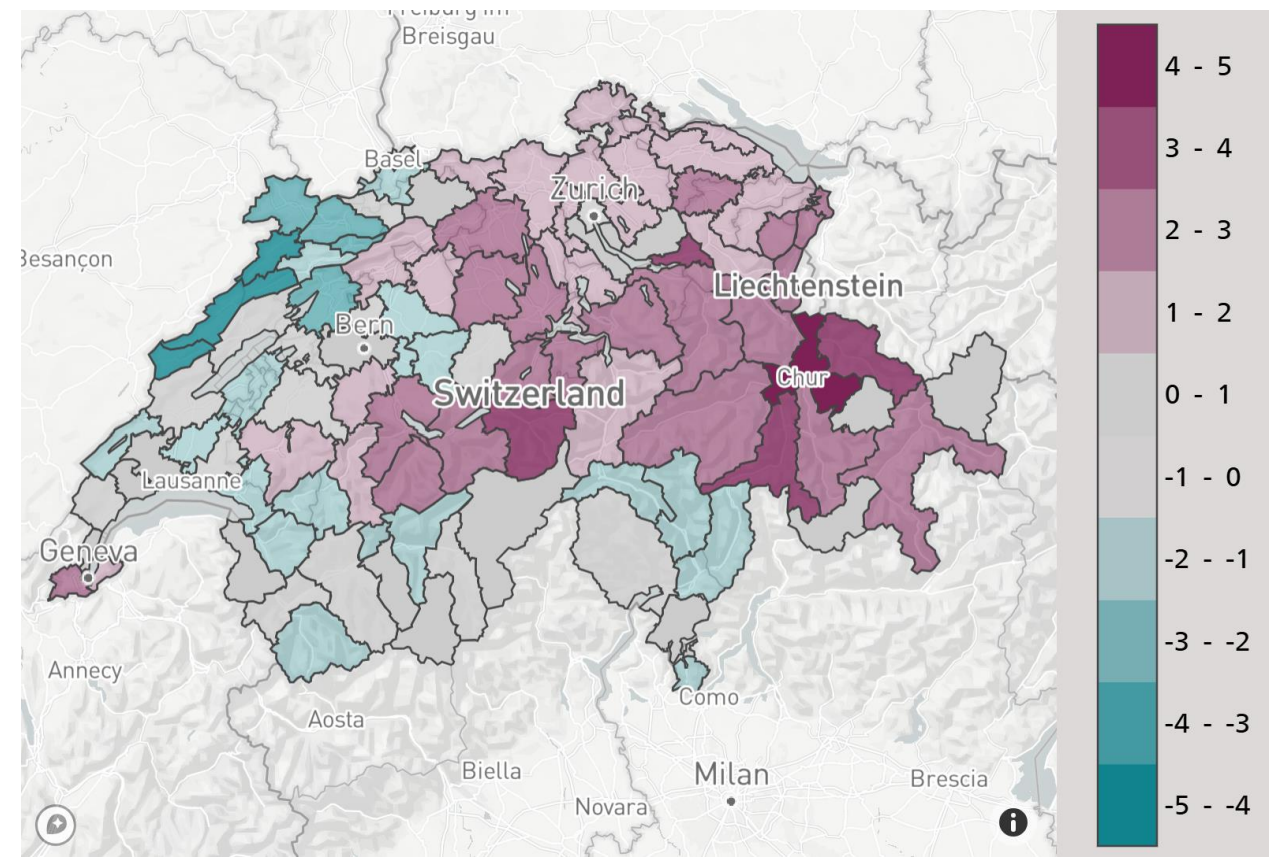
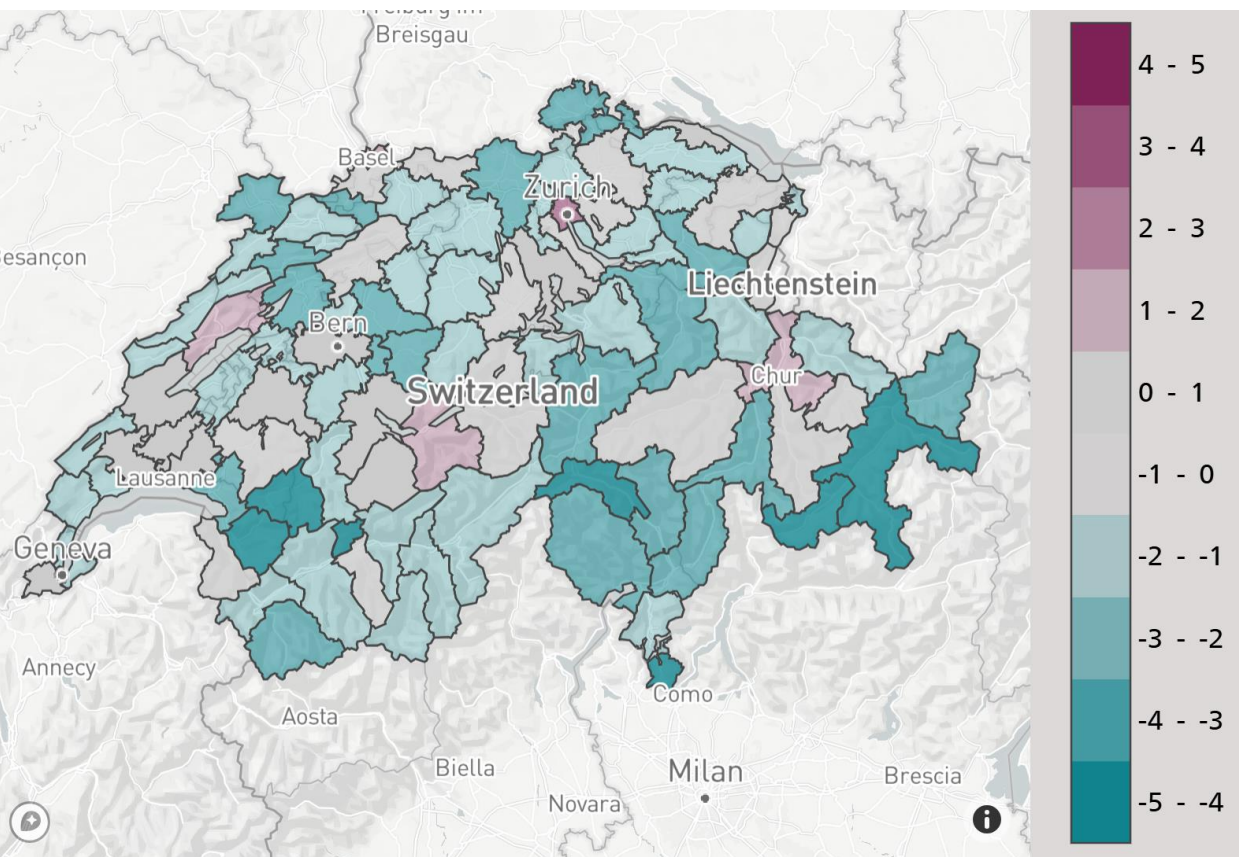
Il tasso delle abitazioni sfitte scende sotto l'1 percento



A metà 2025, il tasso delle abitazioni sfitte nel Cantone Ticino si attestava tra lo 0,1% di Lugano (media nazionale) e l'1,9% di Mendrisio

Fonte: wohnmonitor.admin.ch/it

Evoluzione tra il 2020 e il 2025



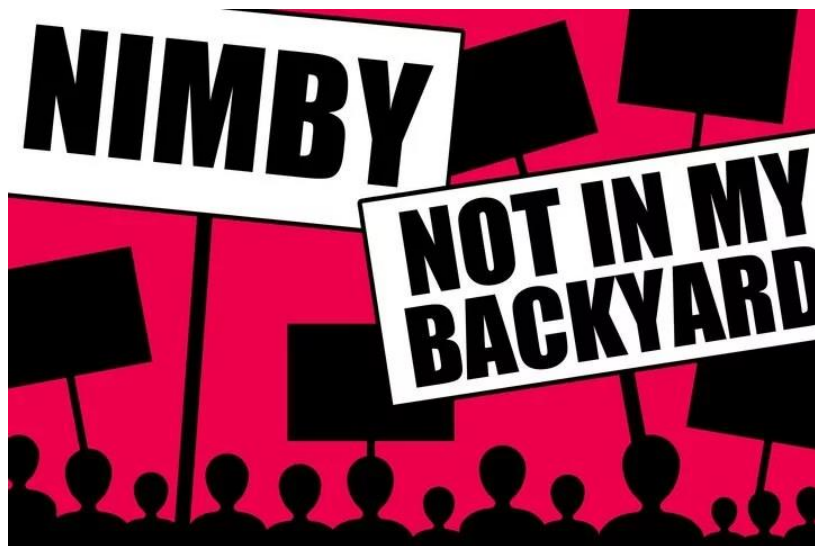
Fonte: wohnmonitor.admin.ch/it

Revisione LPT 1 - Iniziativa per il paesaggio

La LPT 1 ha ridotto notevolmente il terreno edificabile disponibile



«Ricorsi a pioggia» su procedure di pianificazione e domande di costruzione





Come raggiungere uno sviluppo immobiliare sostenibile?

- Sviluppo centripeto degli insediamenti di qualità
- Accelerazione delle procedure di autorizzazione
- Potenziamento delle risorse dei tribunali

Sensibilizzazione per una densificazione di qualità



Sviluppo centripeto degli insediamenti di qualità

Ecco come può avvenire una densificazione di qualità

Progetto «Radice» a Massagno



Sviluppo centripeto degli insediamenti di qualità

Densità abitativa accettabile senza apporto energetico esterno? È possibile!

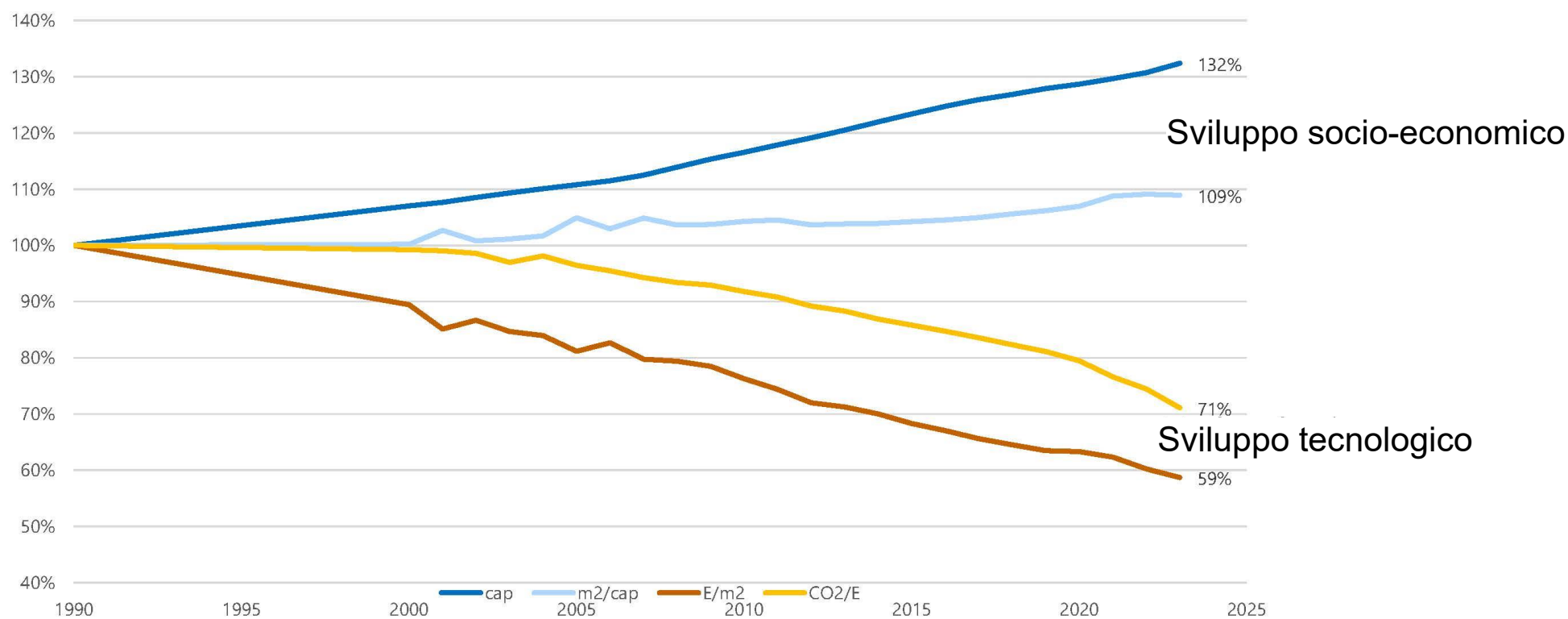


Areale Suurstoffi, Risch-Rotkreuz



Efficienza energetica nell'edilizia Svizzera

Riscaldamento per abitazioni private in Svizzera



Fonte: UFE, UFAM; tutti i dati corretti in base al clima

Snellimento delle procedure di autorizzazione edilizia

Proposte concrete della SSIC a livello nazionale



Riduzione delle possibilità di ricorsi / penali per ricorsi manifestamente abusivi



Definizione di termini uniformi per le domande di costruzione



Riduzione da 3 a max 2 istanze di ricorso per le procedure relative al diritto di costruzione



Limitazione (applicazione diretta) ISOS / riduzione degli insediamenti ISOS

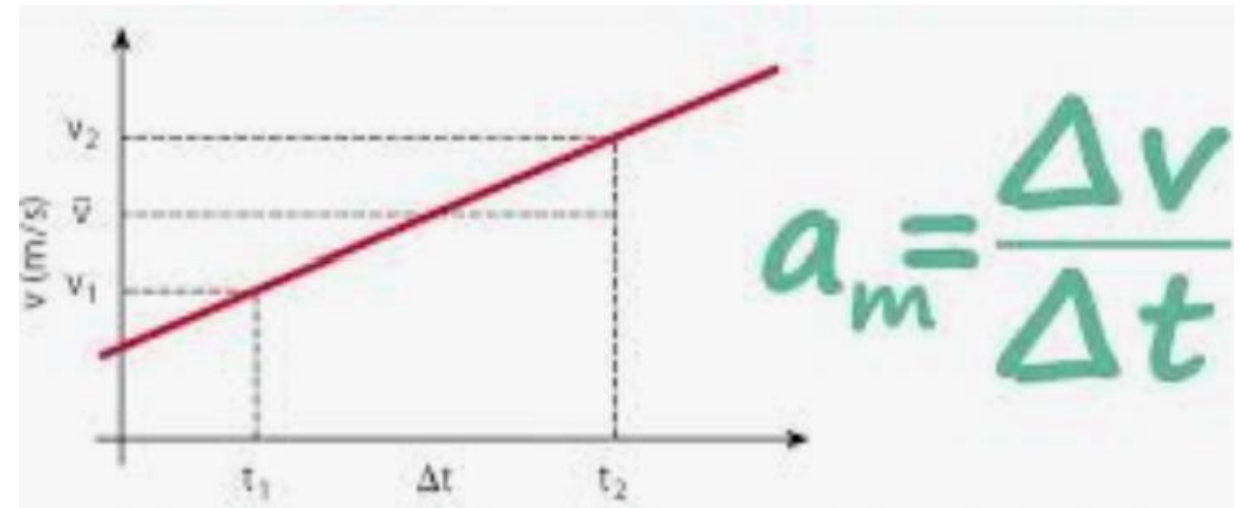


Digitalizzazione sistematica dei processi di autorizzazione / delle interfacce con i tribunali

Snellimento delle procedure di autorizzazione edilizia

Proposte concrete della SSIC a livello cantonale

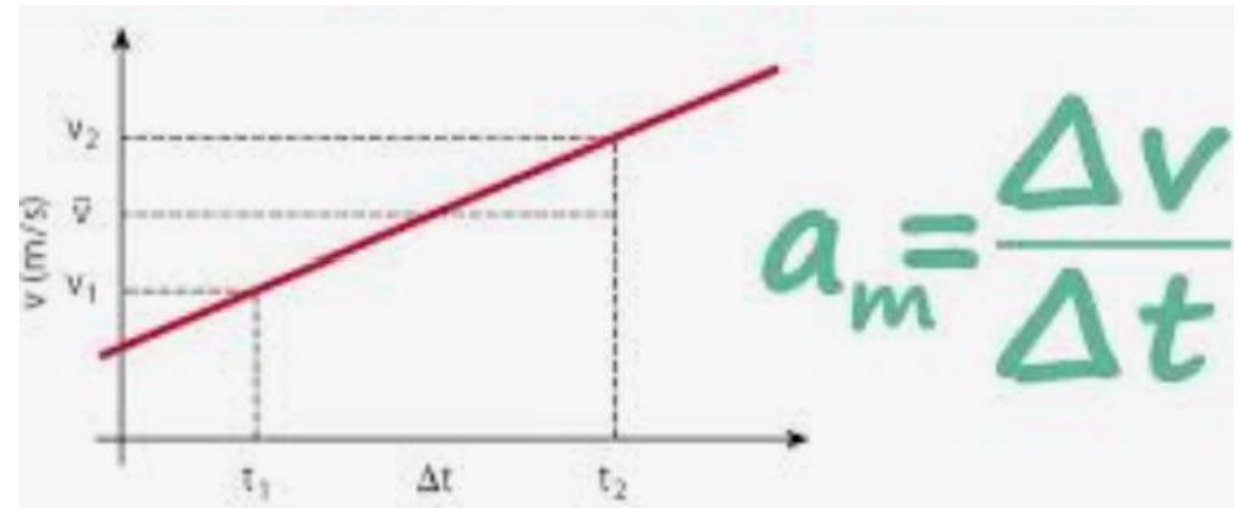
- Eliminazione della doppia possibilità di ricorso nella procedura di pianificazione



Snellimento delle procedure di autorizzazione edilizia

Proposte concrete della SSIC a livello cantonale

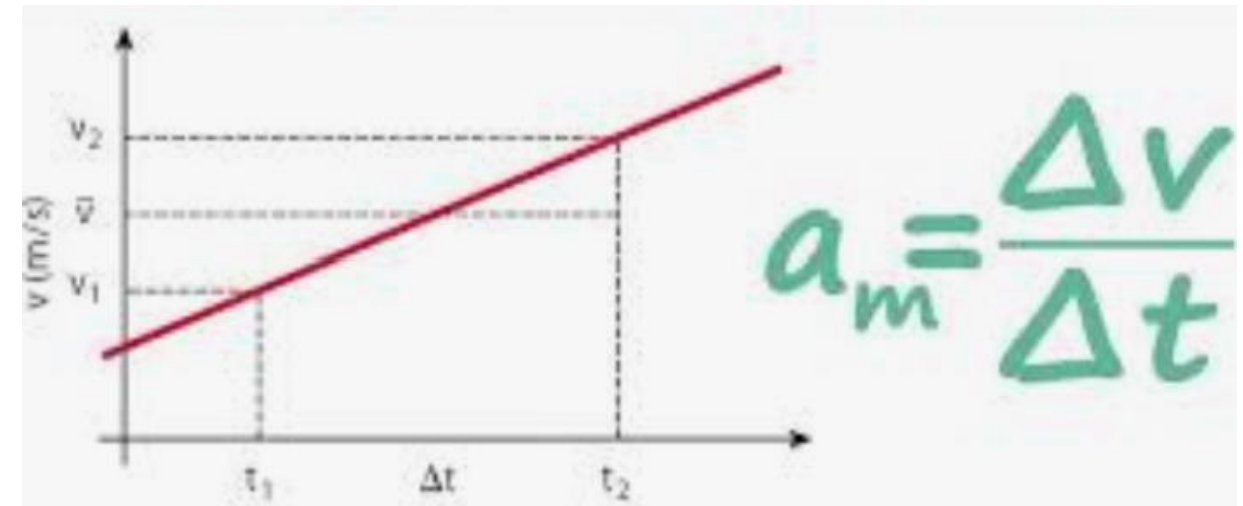
- Eliminazione della doppia possibilità di ricorso nella procedura di pianificazione
- Limitazione del numero di richieste per ciascuna parte



Snellimento delle procedure di autorizzazione edilizia

Proposte concrete della SSIC a livello cantonale

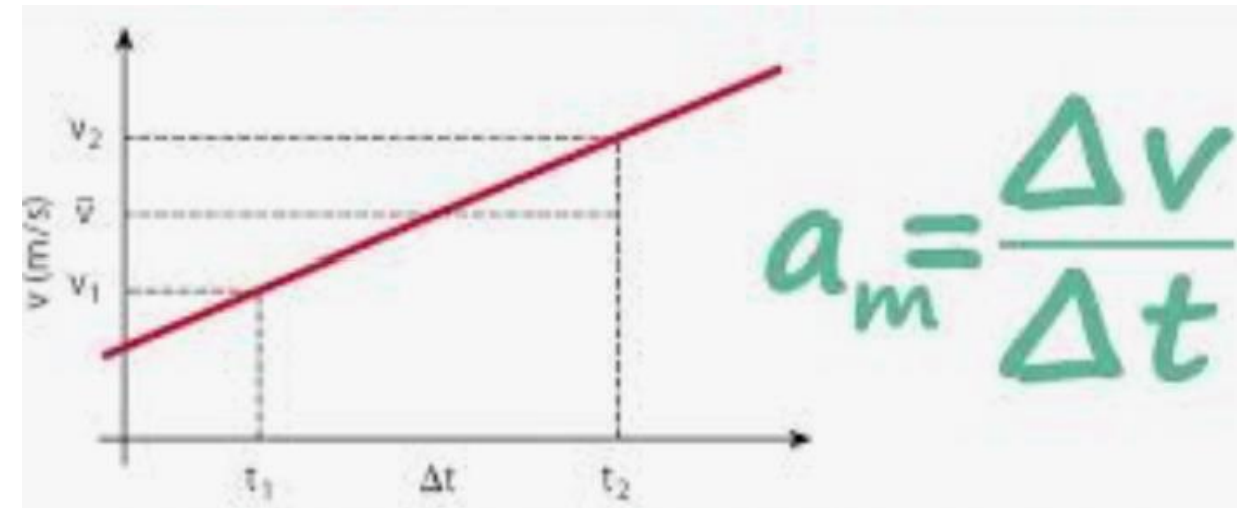
- Eliminazione della doppia possibilità di ricorso nella procedura di pianificazione
- Limitazione del numero di richieste per ciascuna parte
- Riduzione dei termini e limitazione delle possibilità di proroga



Snellimento delle procedure di autorizzazione edilizia

Proposte concrete della SSIC a livello cantonale

- Eliminazione della doppia possibilità di ricorso nella procedura di pianificazione
- Limitazione del numero di richieste per ciascuna parte
- Riduzione dei termini e limitazione delle possibilità di proroga
- Obbligo di digitalizzazione delle procedure



Trasformazione delle forme di collaborazione sui progetti

Il nostro contributo comune per aumentare lo spazio abitativo

■ Alleanze di progetto

- Committenti, progettisti e imprese progettano e realizzano insieme
- Associazione www.pro-allianz.ch

■ Aggiudicazione sostenibile delle commesse

- Più attenzione alla qualità che al prezzo
- www.toolbox-nachhaltigkeit.ch



Condizioni quadro per uno sviluppo immobiliare sostenibile

Possiamo cambiare qualcosa...

- Ognuno di noi può impegnarsi per sensibilizzare cittadine e cittadini sulla **necessità di una densificazione di qualità**
- Il potenziale per la riduzione dell'impronta ecologica (**efficienza energetica**) è enorme
- Insistere su riforme politiche per **ridurre le possibilità di ricorso**
- Insistere sulle autorità Cantonali per il **potenziamento puntuale dei tribunali**
- Migliorare la collaborazione fra gli addetti ai lavori per **ottimizzare la pianificazione e la realizzazione dei progetti**

