



Questa traduzione è stata effettuata con l'ausilio di un'intelligenza artificiale.

Fa fede la versione tedesca.

Comunicato stampa n. 1241

Berna, 9 luglio 2026

## **Il SAB respinge l'inasprimento della Lex Koller**

*Il Consiglio federale intende inasprire la Lex Koller in diversi ambiti. Il SAB respinge con decisione tali inasprimenti. Le misure proposte dal Consiglio federale sono del tutto controproducenti e, anziché alleviare la grave carenza di alloggi, non faranno altro che aggravarla. Il SAB sostiene solo gli adeguamenti relativi agli alloggi per i dipendenti nel settore turistico.*

Con un progetto sottoposto a consultazione, il Consiglio federale intende limitare ulteriormente la vendita di immobili a persone residenti all'estero. Con questo inasprimento della Lex Koller, spera di alleviare la crisi abitativa. Tale crisi è acuta anche nelle regioni di montagna e nelle aree rurali. Le misure ora proposte dal Consiglio federale, tuttavia, non allevieranno questa crisi abitativa, ma al contrario la aggraveranno ulteriormente. Il progetto sottoposto a consultazione è quindi del tutto inadeguato e viene decisamente respinto dal SAB.

Il Consiglio federale intende, tra l'altro, vietare l'acquisto di quote di società immobiliari residenziali quotate in borsa e di fondi immobiliari da parte di soggetti con sede all'estero. La motivazione addotta è la carenza di alloggi. Ma dove sta il nesso? Grazie al capitale straniero è possibile costruire un maggior numero di alloggi. Se invece il capitale manca, se ne costruiscono meno. La misura proposta dal Consiglio federale produrrebbe quindi esattamente l'opposto di ciò che il Consiglio federale intende effettivamente ottenere.

Anche la proposta di dimezzare i contingenti per la vendita di abitazioni di vacanza a persone residenti all'estero non contribuirà a ridurre la carenza di alloggi. I contingenti non vengono più esauriti da molto tempo ormai. L'iniziativa sulle seconde case (2012) e la revisione della legge sulla pianificazione del territorio (2013) hanno limitato la domanda di seconde case da parte di persone residenti

all'estero in misura molto maggiore rispetto ai contingenti della Lex Koller. I contingenti della Lex Koller sono oggi del tutto fuori luogo e sono diventati superflui a seguito dell'iniziativa sulle seconde case e della legge sulla pianificazione del territorio.

Per alleviare la carenza di alloggi sono necessarie misure completamente diverse, che sono state delineate, tra l'altro, anche nel Piano d'azione contro la carenza di alloggi del 2024. Individuiamo chiaramente nella pianificazione del territorio una delle cause principali dell'attuale carenza di alloggi. Con la Legge sulla pianificazione del territorio (LPT1) del 2013, lo spazio insediativo è stato fortemente limitato e si è postulato lo sviluppo insediativo verso l'interno. Tuttavia, la densificazione degli insediamenti verso l'interno funziona solo in misura molto limitata, poiché si scontra ripetutamente con l'effetto NIMBY («not in my backyard»), con le preoccupazioni relative alla tutela dei monumenti e del paesaggio urbano, con lunghe procedure di autorizzazione e con le possibilità di ricorso.

L'unica misura sostenuta dal SAB è l'adeguamento della Lex Koller a seguito della mozione Schmid. In questo ambito sussiste effettivamente la necessità di intervenire per un allentamento della Lex Koller. Questo è del resto anche l'unico punto della consultazione che si basa su un mandato parlamentare. Secondo la normativa vigente, gli alberghi di proprietà di persone residenti all'estero non possono realizzare alloggi per i propri dipendenti. A causa delle restrizioni della Lex Koller, di fatto solo le strutture alberghiere nazionali possono costruire alloggi per i propri dipendenti. È evidente che questa possibilità dovrebbe essere concessa anche agli alberghi di proprietà di persone residenti all'estero. Di conseguenza, nel 2023 il Parlamento federale ha approvato a larga maggioranza una mozione del consigliere agli Stati Martin Schmid. L'attuazione di questo mandato parlamentare è ormai in ritardo. Anziché proporre misure inadeguate e controproducenti volte a inasprire la Lex Koller, il Consiglio federale dovrebbe attuare senza indugio il mandato parlamentare contenuto nella mozione Schmid. La revisione della Lex Koller deve quindi limitarsi a questo punto ed entrare in vigore, se possibile, già nel 2027.

#### Ulteriori informazioni:

- La presa di posizione completa del SAB è disponibile su [www.sab.ch](http://www.sab.ch).

#### Per ulteriori informazioni:

- Thomas Egger, direttore del SAB, tel. 031 382 10 10