

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen Un'overdose di protezione



Esiste una situazione in cui la protezione è eccessiva? Alcuni cavalieri del tardo Medioevo di sicuro risponderebbero affermativamente a questa domanda. Le loro armature, di peso perlopiù tra i 30 e i 50 chili, offrivano un livello di sicurezza nettamente maggiore, ma al contempo pregiudicavano la mobilità e in

breve tempo fiaccavano le energie di chi le indossava. Nonostante l'elevata protezione fornita contro frecce e fendenti di spada, queste limitazioni hanno probabilmente deciso non pochi duelli a sfavore dei pesanti cavalieri armati di tutto punto. Anzi, a volte gli svantaggi delle armature sono stati decisivi per la sorte di intere battaglie come ad esempio quella di Azincourt nel 1415, quando i cavalieri francesi pesantemente corazzati si erano scontrati con gli arcieri inglesi armati più alla leggera. Secondo la tradizione storica, il terreno del campo di battaglia, appesantito dalle forti piogge, avrebbe contribuito a trasformare le armature francesi, tecnicamente superiori ma molto pesanti, in un fatale svantaggio.

Proprio allo stesso modo, anche oggi rischiamo di perdere una battaglia a causa di un eccesso di protezione. Mi riferisco al conflitto per un sufficiente approvvigionamento di spazio abitativo. Da anni l'attività edilizia non riesce a soddisfare la domanda di appartamenti. Nel 2023 sono state rilasciate licenze di costruzione soltanto per 33 532 abitazioni, il 27% in meno rispetto alla media degli ultimi 20 anni. Una causa centrale è costituita dalle numerose disposizioni in materia di tutela dei monumenti, tutela del patrimonio culturale, tutela del paesaggio, tutela degli insediamenti, tutela contro l'inquinamento fonico, tutela dell'ambiente e ben presto anche tutela della biodiversità. Tutte queste disposizioni di protezione hanno funzioni innegabilmente importanti: sono infatti concepite per mantenere la tipicità di città e villaggi, salvaguardare la natura e il patrimonio culturale della Svizzera e proteggere la popolazione dal rumore. Tuttavia, norme di tutela troppo puntigliose e un uso distorto del quadro normativo vigente a seguito di dubbie procedure

di opposizione (spesso promosse da singole persone o da gruppi d'interesse) comportano ritardi massicci o addirittura bloccano del tutto la costruzione degli spazi abitativi così pressantemente necessari. Nella sola città di Zurigo risulta attualmente bloccata la costruzione di 3000 appartamenti a causa delle disposizioni sancite dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico.

La tutela contro il rumore è un ottimo esempio di come la volontà di proteggere, di per sé assolutamente comprensibile, possa sfociare in un vero e proprio blocco totale. Nel 2016 il Tribunale federale aveva dichiarato contraria al diritto federale la c.d. «prassi sulle finestre di aerazione» applicata in precedenza su ampia scala. Il Tribunale riteneva infatti che non fosse più sufficiente che i locali sensibili al rumore disponessero di almeno una finestra nella quale dovevano essere rispettati i valori limite d'immissione; piuttosto, a partire da tale momento tutte le finestre avrebbero dovuto ottemperare tali valori di soglia. L'intenzione del Tribunale federale era indubbiamente anche quella di rispettare gli interessi di pianificazione del territorio verso una densificazione centripeta, ma la necessaria asticella per le autorizzazioni in deroga è stata fissata a un livello talmente alto da rendere possibili solo rare eccezioni. Se un committente vuole ottenere un permesso in deroga, deve quindi dimostrare di aver intrapreso tutte le misure ragionevolmente plausibili contro l'inquinamento acustico. A seconda del caso, la parolina «tutte» può però comportare costi enormi per il committente e accresce anche il clima d'incertezza giuridica.

Quando il Parlamento o il popolo sono chiamati a votare su una misura di tutela, spesso la relativa portata non è nota. Ma ogni forma di tutela ha un suo costo. A differenza di una polizza assicurativa, al momento dell'introduzione di una nuova misura di tutela il prezzo però non è perlopiù ancora noto. Soltanto una volta trascorso diverso tempo inizia a

sollevarsi la nebbia sulle le conseguenze delle nuove disposizioni e se ne delineano i contorni. Ciò vale ad esempio anche per la tutela degli insediamenti, disciplinata dalla Legge sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN). Ai sensi dell'articolo 5 di tale legge, il Consiglio federale compila gli inventari degli oggetti

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen Un'overdose di protezione

d'importanza nazionale, il cosiddetto ISOS. Fin qui nulla da obiettare. Ma nemmeno il Consiglio federale saprà spiegare in modo circostanziato la ragione per la quale il 75% dell'area urbana di Zurigo è oggi inserito nell'inventario ISOS. E pensare che nel 2016 è stato proprio il Consiglio federale a definire l'inventario ISOS per la città di Zurigo, nonostante due anni prima il direttore cantonale dei lavori pubblici della metropoli sulla Limmat fosse intervenuto per segnalare il rischio di conflitti dovuti alla densificazione. La popolazione di Zurigo era stata tranquillizzata con la precisazione che l'inventario non era assolutamente equiparato a una disposizione di tutela, bensì fungeva esclusivamente da base per le trattative.

Ebbene, questa premessa era evidentemente sbagliata, visto che a giugno 2024 il consigliere comunale di Zurigo André Odermatt ha tenuto una conferenza stampa per annunciare uno stato di emergenza a livello di diritto di pianificazione. Le leggi, di fatto, non sono immutabili e scolpite nella roccia, bensì vivono di vita propria. Per mettere i bastoni tra le ruote ai progetti edilizi, avvocati ingegnosi hanno scovato un paragrafo nella Legge sulla protezione della natura e del paesaggio che permette l'applicazione diretta dell'ISOS per una parte preponderante delle circa 4000 domande di costruzione della città di Zurigo, e i tribunali appoggiano questa procedura. Come nel caso della tutela contro il rumore, anche in questa fattispecie la giurisprudenza acquisisce autonomia. Concretamente, ciò significa quindi che la maggior parte delle domande di costruzione deve essere prima verificata dal Cantone e poi presentata alle commissioni a livello federale per la valutazione; e per queste istanze la priorità non verte più sugli interessi locali come il processo di densificazione, bensì su aspetti riguardanti la tutela dei monumenti. Nel migliore dei casi

questo iter farraginoso si traduce in ritardi e costi più elevati; nel peggiore, il progetto edilizio deve essere completamente cestinato e rimodulato ex novo. Di fatto, quindi, parti preponderanti dell'inventario ISOS sono equiparate a una disposizione di tutela, mentre l'originaria competenza costituzionale del Cantone in

materia di protezione della natura e del paesaggio viene portata avanti *ad absurdum*.

Gli investitori lamentano attualmente una totale incertezza del diritto per i progetti edilizi nella città di Zurigo. A Schwamendingen, ad esempio, la cooperativa d'abitazione ASIG è costretta a sospendere per il momento un progetto di costruzione per circa mille appartamenti, nonostante 15 anni di progettazione e un piano regolatore valido. Evidentemente non si riesce più a sbarazzarsi così facilmente degli spiriti invocati. Nemmeno con una conferenza stampa. La problematica dell'ISOS riguarda ogni Comune, non soltanto la città di Zurigo. E ad avere la peggio è l'approvvigionamento di abitazioni a favore della popolazione, praticamente priva di qualsiasi tutela giuridica. Così, a restare con il proverbiale cerino in mano sono le locatrici e i locatori, in quanto la penuria di abitazioni continua a far lievitare i canoni di affitto. I prezzi dell'offerta in Svizzera aumentano attualmente di circa 6%. Negli ultimi tre anni nella città di Zurigo il prezzo di un appartamento in affitto ha registrato un rincaro del 26%.

Prima o poi la prepotenza dell'ISOS verrà probabilmente corretta, ma ci vorranno anni. Sarebbe meglio se in futuro le leggi e le disposizioni costituzionali venissero analizzate in modo molto più puntiglioso al fine di comprendere appieno le implicazioni e i danni che possono creare in una prospettiva di lungo termine. La prossima occasione sarà il 22 settembre in occasione della chiamata alle urne per il referendum sulla biodiversità. Vi suggerisco di leggere il testo dell'iniziativa con la massima attenzione. Capirete ben presto che non si tratta soltanto di biodiversità, come pensano molti elettori ed elettrici. Ai capoversi 1a e 1b del nuovo articolo 78a della Costituzione federale l'iniziativa chiede che siano preservati i siti caratteristici e venga opportunamente tutelato il patrimonio architettonico. Siamo davanti all'ennesimo blocco che si intrufola dalla porta di servizio?

Fredy Hasenmaile,
economista capo di Raiffeisen Svizzera

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen Un'overdose di protezione

Importanti note legali

Nessuna consultazione

Questa presentazione ha finalità pubblicitarie e informative generali e non è riferita alla situazione individuale del destinatario. Non costituisce una consulenza, né una raccomandazione, un'offerta o simili e non sostituisce in alcun modo una consulenza, né un'analisi complete e dettagliate. Gli esempi e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale).

Nota sulle dichiarazioni previsionali

La presente pubblicazione contiene dichiarazioni previsionali che rispecchiano stime, ipotesi e previsioni di Raiffeisen Svizzera società cooperativa al momento della redazione della pubblicazione stessa. A seguito di rischi, incertezze e altri fattori rilevanti, i risultati futuri possono divergere in misura considerevole dalle dichiarazioni previsionali. Raiffeisen Svizzera società cooperativa non è tenuta ad aggiornare le dichiarazioni previsionali della presente pubblicazione.

Esclusione di responsabilità

Raiffeisen Svizzera intraprenderà tutte le azioni opportune atte a garantire l'affidabilità dei dati presentati. Raiffeisen Svizzera non fornisce tuttavia alcuna garanzia relativamente all'attualità, all'esattezza e alla completezza delle informazioni contenute in questa pubblicazione.

Raiffeisen Svizzera non si assume alcuna responsabilità per eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e consecutivi), causati dalla distribuzione della presente pubblicazione o dal suo contenuto oppure legati alla sua distribuzione. In particolare, non si assume alcuna responsabilità per le perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari.

Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non è possibile ricavare l'andamento attuale o futuro.

Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria

La presente pubblicazione non è il risultato di un'analisi finanziaria. Le «Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) non trovano pertanto applicazione in questa pubblicazione.

Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen, questa presentazione non può essere riprodotta e/o inoltrata né parzialmente né nella sua forma completa.
