

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen Chi ben inizia è a metà dell'opera



La penuria di abitazioni, un problema squisitamente autoprodotto, ci terrà sulle spine ancora per un bel po' di tempo. Il numero di appartamenti in costruzione continua a essere troppo esiguo per riuscire a coprire la domanda. In una prospettiva di medio termine, soltanto un'accelerazione all'attività edilizia potrà frenare l'im-

pennata dei canoni di locazione, fonte di disperazione per così tanti locatari e locatarie. A tal fine occorre però smantellare numerosi ostacoli che zavorrano il processo di densificazione e di costruzione di nuovi appartamenti. In questo senso, nella pressoché indifferenza dei media, a settembre 2024 è stata abbattuta una prima importante barriera.

Il Tribunale federale all'origine del problema

Tutto prende le mosse dalla legislazione sull'inquinamento fonico, la cui interpretazione inaspettatamente restrittiva da parte del Tribunale federale nel 2015 ha bloccato la costruzione di migliaia di abitazioni in Svizzera. Ma come sono andate le cose? Per anni gli uffici delle costruzioni cantonali hanno adottato la cosiddetta «prassi della finestra di aerazione», una soluzione pragmatica che si proponeva sia di rispettare la legislazione sull'inquinamento fonico, sia di permettere contemporaneamente anche la costruzione di immobili residenziali in zone urbane esposte al rumore. Con questa pratica, in un'ottica di densificazione venivano approvati progetti edilizi anche in ubicazioni esposte, a condizione che i valori limite d'immissione dei locali sensibili al rumore venissero rispettati almeno per una finestra. Con la sua decisione del 2015 il Tribunale federale ha tuttavia sovvertito tale prassi, imponendo il rispetto dei valori di soglia per le emissioni foniche sostanzialmente per tutte le finestre dei locali sensibili al rumore.

Per quanto la sentenza del Tribunale federale ammettesse delle eccezioni, simili scostamenti dal piano regolatore ordinario spalancano le porte ai ricorsi dei vicini che cercano ogni appiglio per impedire la realizzazione di un progetto edilizio. Secondo la dichiarazione della sindaca di Zurigo Corine Mauch, a fine 2023 solo nella città sulla Limmat la costruzione di oltre 3000 appartamenti risultava bloccata a causa di procedure di opposizione per il rumore. Dopo

la sentenza del Tribunale federale il mondo politico ha reagito molto rapidamente. Nel 2016 il consigliere nazionale Beat Flach ha presentato una mozione di modifica della legge con l'obiettivo di ritornare alla vecchia prassi ampiamente riconosciuta. L'Assemblea federale ha trasmesso quindi l'incarico di modificare di conseguenza la Legge federale sulla protezione dell'ambiente al Consiglio federale, il quale ha tuttavia respinto la mozione. L'istanza competente in materia, il Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni sotto la guida di Simonetta Sommaruga, è invece rimasto a lungo a guardare inerte, strizzando nel frattempo l'occholino a ulteriori inasprimenti. Soltanto dopo uno scandaloso tergiversare per sei anni il Dipartimento federale ha infine sottoposto al Parlamento il messaggio concernente la modifica della Legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb).

Il prezzo da pagare per il ritardo

Questa pratica votata all'ostruzionismo a oltranza si è rivelata tuttavia una vittoria di Pirro. Lo scorso anno il Parlamento ha infatti optato per una soluzione che va ora addirittura oltre la reintroduzione della prassi delle finestre di aerazione. In futuro sarà infatti sufficiente se almeno la metà dei locali adibiti a scopo abitativo nelle nuove costruzioni disporrà di una finestra che rispetti i valori limiti di immissione. In caso di installazione di un sistema di ventilazione controllata, anche questa disposizione minima decade a condizione che un impianto di climatizzazione garantisca il raffreddamento dei locali in estate.

La legislazione contro l'inquinamento fonico è un buon esempio di come una regolamentazione eccessiva possa tradursi in conseguenze non volute. Peraltro, le elettrici e gli elettori non hanno mai avallato una simile ponderazione degli interessi tra tutela contro l'inquinamento fonico e densificazione edilizia. La Legge sulla protezione dell'ambiente (LPAmb), che disciplina anche la tutela contro l'inquinamento fonico, è stata approvata dalle Camere federali nel 1983 ed è entrata in vigore nel 1985 senza l'indizione di un referendum. La successiva Ordinanza contro l'inquinamento fonico è stata in ultima analisi una questione puramente amministrativa, la cui portata non era stata evidentemente riconosciuta dal Consiglio federale quando l'aveva approvata nel 1986.

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen Chi ben inizia è a metà dell'opera

Soltanto un primo passo

Nonostante la svolta sul versante della problematica dell'inquinamento fonico, il cammino verso una distensione percepibile sul mercato abitativo è ancora lungo. Gli oppositori alla densificazione interna, particolarmente proni ai ricorsi, hanno a loro disposizione ulteriori strumenti per ritardare di anni la realizzazione di progetti edilizi, come ad esempio l'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) o il diritto di opposizione notevolmente ampliato dal Tribunale federale. Secondo l'Ufficio federale dell'ambiente, già solo fino all'entrata in vigore delle nuove regole per la tutela contro l'inquinamento fonico passeranno di nuovo dai due ai tre anni. Prima sarà infatti necessario trasporre le nuove disposizioni in un'ordinanza, che a sua volta verrà sottoposta a una procedura di consultazione.

Le vittorie rapide non esistono

Anche in altri ambiti critici non sono in vista soluzioni rapide. Se consideriamo che a conti fatti la problematica del rumore ha causato un blocco dell'edilizia di oltre dieci anni, occorre munirsi di molta pazienza. Di sicuro le idee per soluzioni volte a contrastare la penuria di appartamenti non mancano, ma tra di esse non ce n'è nemmeno una che abbia effetti immediati. Per poter correggere la parabola di ulteriori sviluppi errati è necessario affrontare un cammino irto di ostacoli tra le varie istanze legislative. Occorre infatti adeguare opportunamente leggi e ordinanze. Prima di tutto bisogna tornare alla pratica originaria per quanto concerne la legittimazione delle procedure

di opposizione, che il Tribunale federale ha ampliato massicciamente con due decisioni nel 2011 e nel 2017. A tale scopo, il consigliere agli Stati Andrea Caroni ha presentato un postulato in materia nel 2024. La strada è quindi ancora lunga, ma chi ben inizia è a metà dell'opera.

Fredy Hasenmaile,
Economista capo di Raiffeisen Svizzera

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.
