

## Il parere dell'economista capo di Raiffeisen Aspettative troppo elevate



Le aspettative nei confronti del Piano d'intervento contro la penuria di alloggi, presentato dalla Confederazione la scorsa settimana, erano elevate – troppo elevate. Era quindi scontato che ci fossero delusioni brucianti. Sul versante dell'approvvigionamento di abitazioni, in passato sono stati commessi semplicemente

troppi errori per poterli ora cancellare tutti con un tratto di penna. Il Consigliere federale Parmelin va forse biasimato per aver destato con la tavola rotonda un numero eccessivo di speranze, che poi non è stato più in grado di mantenere. Ha comunque resistito al pericolo di scivolare nella trappola di un interventismo di facciata, che nel momento attuale peggiorerebbe ulteriormente la situazione a causa di nuovi effetti distorsivi. Inoltre non è la Confederazione ad essere seduta al posto di guida, ovvero a reggere la barra del timone. La titolarità per la pianificazione del territorio e la legislazione edilizia è infatti di competenza esclusiva dei Cantoni e dei Comuni. Alla Confederazione spetta quindi soltanto un ruolo consultivo che si concretizza nella formulazione di «raccomandazioni», come del resto appare evidente dal frequente utilizzo di questa parola nel Piano d'intervento.

Nel complesso, la Confederazione ha individuato i provvedimenti corretti, che giustamente si concentrano sull'offerta, in quanto è a questo versante che risulta imputabile in primis la penuria di alloggi. Tuttavia, il fatto che le misure sul lato della domanda vengano del tutto trascurate è quantomeno singolare. In ultima analisi, infatti, anche la domanda contribuisce al problema, e ignorare completamente questo aspetto è di per sé tutt'altro che plausibile.

Alcuni degli approcci illustrati nel Piano potrebbero contrastare la scarsità di abitazioni in modo molto efficace laddove anche i governi locali fossero disposti ad applicare le misure raccomandate dalla Confederazione. In tale novero rientrano in particolare l'innalzamento degli indici di sfruttamento del suolo o la gestione più flessibile delle aree commerciali e residenziali. Entrambi questi provvedimenti genererebbero infatti un numero elevato di nuove abitazioni senza la necessità di azzonare ulteriori terreni edificabili. Anche misure come il contenimento delle

procedure di opposizione o la mobilitazione dei terreni edificabili fanno leva sui punti giusti, ma potrebbero richiedere molto tempo prima di potersi esplicitare in un ulteriore aumento degli alloggi disponibili. A fare presa in tempi più rapidi potrebbe essere la raccomandata accelerazione delle procedure di autorizzazione edilizia. Soprattutto la messa a punto di *benchmark* sulla durata degli iter di progettazione e di autorizzazione potrebbe produrre una certa pressione ad accelerare i tempi presso le amministrazioni competenti. Per contro non c'è da attendersi troppo da un rafforzamento della dotazione di risorse degli uffici tecnici e di quelli deputati al rilascio delle autorizzazioni. L'allargamento a macchia d'olio dell'organico di funzionari pubblici potrebbe infatti essere piuttosto parte del problema che della soluzione.

Il Piano d'intervento coglie invece decisamente nel segno quando raccomanda di intensificare la ponderazione degli interessi. In altre parole, ciò si traduce nella volontà di radicare l'interesse di un sufficiente approvvigionamento di abitazioni a livello legislativo. Nella contrapposizione con l'approccio ormai inflazionato di tutela universale imperante in Svizzera (tutela dei monumenti, tutela del patrimonio culturale, tutela dall'inquinamento fonico, tutela ambientale, ecc.) è infatti l'obiettivo di un sufficiente approvvigionamento di abitazioni ad avere la peggio. In questo modo il Consiglio federale centra una problematica di assoluta attualità: nel nostro sistema di democrazia diretta, spesso votiamo su singole questioni specifiche, come ad esempio l'inquinamento fonico, senza che tuttavia le elettrici e gli elettori possano esprimersi sul fatto che, in caso di conflitto, la tutela contro le emissioni acustiche debba essere preminente rispetto alla creazione di sufficienti spazi abitativi. In caso di controversie, ai tribunali manca quindi una chiara base legale e spesso è proprio la costruzione di abitazioni ad avere la peggio.

Il Piano d'intervento merita appoggio anche per quanto concerne le proposte relative alla valutazione di uno standard di costruzione più semplice, in quanto il noto «*Swiss Finish*» è una prassi diffusa anche nel campo dell'edilizia. Con il risultato che il prodotto finale tiene conto in misura insufficiente dell'esigenza espressa da molte economie domestiche di spazi abitativi a prezzi accessibili. In sostanza, l'idea è quella di passare in rassegna con occhio critico la pletora di disposizioni e quadri normativi per arrivare a costruire edifici più semplici e quindi più convenienti grazie a soluzioni innovative che applicano norme ridotte.

## Il parere dell'economista capo di Raiffeisen Aspettative troppo elevate

Per quanto la moderazione del Piano d'intervento possa risultare paternalistica e benefica e per quanto esso rinunci a provvedimenti dannosi per l'offerta di abitazioni in una prospettiva di lungo periodo, come ad esempio misure di incentivazione inefficaci, tetti massimi ai canoni di locazione e strumenti analoghi, esso non può tuttavia sottrarsi all'accusa di pavidità. Si parla infatti soprattutto di «verifiche preliminari» e conduzione di studi. Molte misure comportano inoltre adeguamenti di natura legislativa e potrebbero quindi richiedere anni, in quanto sono a loro volta soggette a varie possibilità di opposizione.

Alla luce dell'acuirsi della problematica della penuria di abitazioni, resta da vedere se davvero sia disponibile così tanto tempo. A tale riguardo sarebbe stato opportuno mettere direttamente a punto una proposta di soluzione con il coinvolgimento di esperti, oppure imprimere un'accelerazione alla costruzione di abitazioni con il varo di opportuni incentivi come agevolazioni fiscali o appositi bonus sull'indice di sfruttamento.

**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.

---