

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen

## Meno sarebbe meglio



Nel corso di una recente discussione sulle cause della carenza di alloggi, un'esponente politica ha negato categoricamente, con mio grande stupore, che anche la regolamentazione edilizia possa giocare una parte di responsabilità nell'attuale situazione di scarsità di abitazioni. È addirittura arrivata ad affermare con tutta serietà che le il corpus delle leggi edilizie non è affatto diventato più esteso e complesso. Sebbene non fossi in grado di confutare immediatamente questa affermazione con dati empirici, le innumerevoli conversazioni avute con committenti e progettisti hanno rafforzato la mia convinzione che negli ultimi anni il repertorio della legislazione in materia edilizia sia diventato sensibilmente più esteso. Abbiamo quindi deciso di passare al setaccio il panorama legislativo svizzero nel tentativo di documentare empiricamente la crescente burocratizzazione dell'attività di costruzione.

### Proliferazione normativa nel settore edilizio

Il risultato è stato tanto chiaro quanto ci si attendeva. Le leggi in materia edilizia e le relative ordinanze si stanno ampliando a macchia d'olio in tutti gli ambiti, senza eccezione alcuna in nessun Cantone. In media, negli ultimi vent'anni le leggi edilizie cantonali sono aumentate del 26% in termini di volume, mentre le relative ordinanze hanno registrato un incremento addirittura del 32%. Nello stesso periodo, il numero dei temi disciplinati e dei termini tecnici utilizzati è cresciuto in un range compreso tra l'11% e il 15%. Anche altri indicatori dell'estensione e della complessità (quali il numero di pagine o di articoli, oppure la lunghezza delle frasi) evidenziano un significativo aumento della densità normativa a livello cantonale. Oggi il quadro normativo comprende un numero sensibilmente maggiore di prescrizioni dettagliate rispetto a vent'anni fa. Questa evoluzione, inoltre, non si limita ai Cantoni. Anche i piani regolatori ed edilizi dei Comuni vengono costantemente ampliati e integrati con nuove disposizioni. Per i committenti e le autorità questo comporta un onere sempre maggiore in termini di verifiche e di pianificazione.

### Le norme si evolvono di pari passo

Parallelamente alla legislazione, cresce costantemente anche il volume delle norme tecniche per il settore edilizio. Negli ultimi anni, tanto il numero delle norme SIA quanto quello delle norme europee recepite in Svizzera sono aumentati

rispettivamente del 28% e del 35%. Nel contempo, le singole norme diventano a loro volta più estese e dettagliate. Poiché numerose leggi e regolamenti edilizi dichiarano espressamente vincolanti questi standard o rimandano allo «stato dell'arte», essi assumono di fatto carattere di legge. Di conseguenza, le esigenze poste alla progettazione e all'esecuzione aumentano non solo a seguito dell'introduzione di nuove leggi, ma anche per la continua evoluzione delle norme tecniche.

### La regolamentazione non si limita al diritto edilizio

Oggi i requisiti applicabili ai progetti di costruzione non derivano più soltanto dalle classiche leggi in materia edilizia. Vi si aggiungono infatti numerose prescrizioni provenienti da altri ambiti giuridici, quali il diritto ambientale, energetico, climatico, delle acque, della protezione dal rumore, della tutela dei monumenti e della protezione delle foreste. Tali prescrizioni sono inoltre integrate da direttive tecniche e standard settoriali specifici, che devono anch'essi essere presi in considerazione nell'ambito della progettazione e delle procedure autorizzative. Il diritto edilizio si è così trasformato in un sistema normativo strettamente interconnesso, la cui complessità va ben oltre quella delle tradizionali leggi in materia di costruzione. Sebbene ogni singola prescrizione persegua di per sé un obiettivo legittimo, nel loro insieme esse accrescono gli oneri, diluiscono le tempistiche delle procedure e rendono più difficile la realizzazione di nuove abitazioni.

### La regolamentazione ha sempre delle conseguenze

Gli effetti si manifestano direttamente nella pratica. Processi di progettazione e autorizzazione più lunghi fanno lievitare i costi di costruzione. Perizie supplementari, accertamenti più approfonditi, un più lungo immobilizzo dei capitali e requisiti sempre più elevati in termini di tecnica, sostenibilità e qualità costruttiva si traducono in un sensibile aumento dei costi delle nuove costruzioni. Sebbene anche i costi dei materiali, dell'energia e della manodopera siano effettivamente aumentati, i costi di realizzazione effettivamente calcolati per i nuovi alloggi sono cresciuti in misura nettamente superiore rispetto all'andamento generale dei costi di costruzione. Secondo i dati contenuti nelle domande di concessione edilizia, negli ultimi dieci anni i costi di realizzazione delle abitazioni sono aumentati dal 27% al 43%, a seconda della

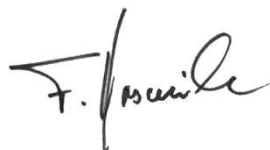
dimensione del progetto. Per contro, l'indice dei costi di costruzione corretto per la qualità, che esclude i «miglioramenti» imposti dalla regolamentazione, è cresciuto soltanto del 18%. Così, in ultima analisi a dover sostenere questi costi è l'inquilino, motivo per cui l'entità della regolamentazione dovrebbe essere oggetto di una riflessione critica. Tuttavia, questo dibattito è pressoché assente.

### **I privati si ritirano dalla costruzione di abitazioni**

Per tutti i suddetti motivi, un numero sempre maggiore di privati proprietari di terreni rinuncia a sviluppare direttamente progetti residenziali di una certa entità, affidandoli invece a investitori professionali. Tuttavia, anche questi ultimi si trovano a dover far fronte a un onere amministrativo in costante crescita. Secondo il «Monitoraggio della burocrazia» della SECO, i progetti edilizi figurano tra le attività per le quali le imprese segnalano oggi, di gran lunga, il carico normativo più elevato. Allo stesso tempo, le tempistiche delle procedure di autorizzazione si allungano notevolmente. Per gli edifici plurifamiliari di medie dimensioni, tra il 2017 e il 2025 la durata delle procedure di autorizzazione è passata in media da 162 a 280 giorni, con un aumento di oltre il 70%.

### **La regolamentazione ha un prezzo**

La molteplicità di nuovi requisiti migliora senza dubbio la qualità, la sicurezza e la sostenibilità degli edifici. Al tempo stesso, però, accresce la complessità, allunga i tempi delle procedure e rende più costosa la costruzione di abitazioni. Ne scaturisce un conflitto di obiettivi che, sorprendentemente, trova ben poco spazio nel dibattito politico. La regolamentazione non è mai priva di costi. Per questo motivo, ogni nuova prescrizione dovrebbe essere attentamente valutata per verificare se i benefici che apporta alla collettività superano effettivamente i costi aggiuntivi da essa comportati. Solo un'applicazione coerente di questa valutazione costi-benefici può evitare che una regolamentazione animata dalle migliori intenzioni finisca per diventare essa stessa un fattore che alimenta e aggrava la carenza di alloggi.



**Fredy Hasenmaile**  
Economista capo  
Raiffeisen Svizzera

### Editore

Raiffeisen Svizzera  
Economic Research  
The Circle 66  
8058 Zurigo Aeroporto  
[economic-research@raiffeisen.ch](mailto:economic-research@raiffeisen.ch)

### Internet

[raiffeisen.ch/abitazione](http://raiffeisen.ch/abitazione)  
[raiffeisen.ch/investire](http://raiffeisen.ch/investire)

### Pubblicazioni

Scoprite la nostra attuale visione dei mercati finanziari nelle nostre pubblicazioni  
[raiffeisen.ch/mercati-opinioni](http://raiffeisen.ch/mercati-opinioni)

### Consulenza

Vogliate mettervi in contatto con il vostro consulente agli investimenti oppure con la vostra Banca Raiffeisen locale:  
[raiffeisen.ch/web/la+mia+banca](http://raiffeisen.ch/web/la+mia+banca)

### Note legali

Il presente documento ha esclusivamente finalità pubblicitarie e informative di carattere generale e non è riferito alla situazione individuale del destinatario. 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). Gli esempi, le spiegazioni e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Gli arrotondamenti possono infatti dare luogo a differenze rispetto ai valori effettivi.

Il presente documento non costituisce una consulenza agli investimenti o una raccomandazione individuale né un'offerta, un invito o una raccomandazione all'acquisto o all'alienazione di strumenti finanziari. In particolare il documento non rappresenta né un prospetto né un foglio informativo di base ai sensi degli art. 35 segg. o art. 58 segg. LSerFi. Le sole condizioni complete facenti fede e le esaurienti avvertenze sui rischi degli strumenti finanziari citati sono contenute nei rispettivi documenti di vendita giuridicamente vincolanti (es. prospetto [base], contratto del fondo e foglio informativo di base [FIB]/Key Information Document [KID], rapporti annuali e semestrali). Questi documenti possono essere ottenuti gratuitamente da Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo o all'indirizzo [raiffeisen.ch](http://raiffeisen.ch). Gli strumenti finanziari andrebbero acquistati solo a seguito di una consulenza personale e dell'analisi dei documenti di vendita giuridicamente vincolanti e dell'opuscolo «[Rischi nel commercio di strumenti finanziari](#)» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB). Le decisioni prese in base al presente documento sono a rischio esclusivo del destinatario. A causa delle restrizioni legali in alcuni Paesi, queste informazioni non sono rivolte a persone la cui nazionalità, sede o domicilio si trovi in un paese in cui l'autorizzazione degli strumenti finanziari o dei servizi finanziari descritti nel presente documento è soggetta a limitazioni. Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non si può ricavare l'andamento attuale o futuro.

Il presente documento contiene affermazioni previsionali che si basano su stime, ipotesi e aspettative formulate da Raiffeisen Svizzera al momento della redazione. In seguito al subentrare di rischi, incertezze e altri fattori, i risultati futuri potrebbero discostarsi dalle dichiarazioni previsionali. Di conseguenza tali dichiarazioni non costituiscono una garanzia di risultati e andamenti futuri. Tra i rischi e le incertezze si annoverano anche quelli descritti nel rispettivo [rapporto di gestione del Gruppo Raiffeisen](#).

Raiffeisen Svizzera e le Banche Raiffeisen adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e contenuti presentati. Declinano però qualsiasi responsabilità in merito all'attualità, esattezza e completezza delle informazioni pubblicate nel presente documento e non rispondono di eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e conseguenti) che dovessero derivare dalla diffusione e dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. In particolare non rispondono di eventuali perdite derivanti dai [rischi](#) intrinseci ai mercati finanziari. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle di Raiffeisen Svizzera al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen Svizzera non è tenuta ad aggiornare il presente documento. Si declina qualsiasi responsabilità in relazione a eventuali conseguenze fiscali che dovessero verificarsi. Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen Svizzera il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né in tutto né in parte.