

Il parere dell'economista capo di Raiffeisen

Ombre su Zurigo



Nei miei primi anni di carriera come economista immobiliare ho partecipato al progetto edilizio dello stadio di Zurigo. All'epoca, oltre 20 anni fa, la società che gestiva l'Hardturm voleva sostituire il vecchio stadio con una nuova struttura a destinazione mista. Un prestito della Città di Zurigo per le infrastrutture dello stadio di calcio era stato approvato attraverso un'iniziativa popolare. Tuttavia, il progetto aveva suscitato un'ondata di opposizioni e proteste, alimentate tra l'altro anche dalla questione dell'ombra proiettata dall'edificio stesso. Ne era dunque seguita una controversia legale, durata per anni e giunta fino al Tribunale federale, che de facto aveva bloccato a lungo il progetto. E quando alla fine la costruzione fu dichiarata conforme alla legge, era trascorso così tanto tempo che il progetto era ormai considerato superato.

L'ombra come argomentazione contro i grattacieli

Fin dagli anni '50, nel Cantone di Zurigo vige la disposizione secondo cui i grattacieli sono ammessi solo se non comportano un pregiudizio significativo per l'ambiente circostante. Grazie alla proiezione dell'ombra creata dalla costruzione è stato possibile definire e verificare con precisione geometrica questa indefinita protezione del vicinato. Nel corso del tempo tale prassi è poi diventata una regola esplicita. Infatti, l'ordinanza edilizia generale del 1977 introdusse per la prima volta la soglia delle due ore, la quale prevedeva che un edificio di altezza superiore ai 25 metri non poteva proiettare ombra su un edificio residenziale adiacente per più di due ore durante il giorno, nella fascia oraria compresa tra le ore 08.00 e le ore 16.00. In sostanza si trattava nello specifico di una prescrizione flessibile in materia di distanziamento tra gli edifici. Non stabiliva però una distanza minima fissa espressa in metri, bensì la distanza consentita dipendeva dall'altezza e dalla volumetria del grattacielo progettato. Nella prassi politica questa norma si è, tuttavia, trasformata in uno strumento molto efficace per impedire la realizzazione di grattacieli indesiderati e sgraditi. La misurazione viene effettuata in inverno, quando le ombre durano più a lungo.

La straordinaria carriera dell'ombra

¹ Sono particolarmente interessanti i confronti tra le proiezioni delle ombre realizzate dagli oppositori dello stadio e le

È passato molto tempo dal fallimento del primo progetto dello stadio di Zurigo. Un nuovo stadio non è ancora stato costruito a Zurigo, perché il progetto attuale viene anch'esso contestato da oppositori, i quali cercheranno di osteggiarlo avvalendosi di tutte le possibilità fino al Tribunale federale. E ancora una volta l'ombra proiettata dallo stadio continuerà ad essere strumentalizzata per alimentare i timori.¹ Nel frattempo, però, va detto che non è più tanto l'ombra quanto piuttosto l'eccesso di sole e di calore a essere diventato un problema urbano. Le città si sono trasformate in vere e proprie "isole di calore" e di conseguenza rappresentano un rischio crescente per la salute della popolazione. Dal 2020 la Città di Zurigo attua un piano specifico per la riduzione del calore. La ricetta sembra sensata: più vegetazione, più superfici deimpermeabilizzate, una migliore ventilazione, più acqua e – udite, udite – più ombra. Dopo che per decenni l'ombra dei grattacieli era stata considerata solo uno svantaggio, il dibattito sul clima urbano ne sta improvvisamente scoprendo i vantaggi. Motivo per cui dal 2021 Zurigo è diventato più generoso concedendo un'ora in più. Oggi i grattacieli possono proiettare ombra sugli edifici residenziali vicini per un massimo di tre ore durante il giorno.

Gli edifici più alti creano spazio per il verde

Secondo le misurazioni effettuate nelle aree urbane, le temperature nei luoghi in cui l'ombra copre il suolo sono in media fino a dieci gradi inferiori rispetto alle zone ricoperte di cemento. L'ombra offerta dagli alberi è particolarmente preziosa, poiché l'acqua evapora attraverso le foglie. Ecco perché le città con un'elevata percentuale di spazi verdi sono considerate particolarmente vivibili. Ma anche le ombre degli edifici hanno i loro vantaggi. Già nel 2014 alcune simulazioni condotte a Milano e Genova avevano dimostrato che gli edifici più alti possono abbassare le temperature a livello dei pedoni grazie all'ombra che proiettano. Uno [studio condotto a Filadelfia](#) pubblicato nel 2023 ha combinato misurazioni sul campo e microsimulazioni. Dalle ricerche è emerso che gli alberi sono gli elementi che migliorano maggiormente la temperatura dell'aria esterna, la temperatura media di irraggiamento e il comfort termico. Tuttavia, anche edifici più alti riescono a creare condizioni più favorevoli

proiezioni professionali del Politecnico federale, disponibili a questo [link](#).

grazie a un'ombreggiatura più intensa. Infatti, a determinare la sensazione di calore percepita dalle persone non è solo la temperatura dell'aria, ma proprio anche l'irraggiamento solare diretto sul corpo. Uno [studio empirico condotto a Singapore](#) ha inoltre rilevato che l'ombreggiamento proiettato dagli edifici elevati costituisce un fattore di raffrescamento durante il giorno.

I grattacieli continuano a essere osteggiati

È proprio qui che risiede uno dei vantaggi dei grattacieli. Se la stessa superficie utile viene disposta su più livelli occupando meno spazio a terra, rimane più spazio libero a livello del suolo. E su questo terreno possono crescere gli alberi, nascere aree verdi e spazi aperti, l'acqua piovana può infiltrarsi nel terreno e l'aria fredda può circolare. Purtroppo, però, questa consapevolezza non si è ancora affermata in modo generalizzato a livello politico. Una maggioranza composta dai Verdi, dal PS e dall'UDC nel Parlamento della Città di Zurigo intende ridurre drasticamente le aree in cui è consentita la costruzione di edifici alti fino a 40 metri. Tali aree per i grattacieli a Zurigo non creano superficie utile aggiuntiva. Con un grattacielo soltanto la superficie consentita dei piani può solo essere ridistribuita, ma non aumentata. Tuttavia, in termini di riduzione del calore questa redistribuzione

verticale della superficie utile sarebbe importante proprio al fine di consentire più spazio al verde a livello del suolo. Pertanto, i partiti di centro hanno lanciato un referendum contro la maggioranza parlamentare. A settembre sarà la popolazione avente diritto di voto a Zurigo ad avere l'ultima parola sulla questione.

Chi rilegge il dibattito in seno al Consiglio sulla nuova direttiva relativa agli edifici alti se ne rende conto senza ombra di dubbio: la città di Zurigo non ha un problema con l'ombra, ma con i grattacieli. Come dimostra chiaramente una considerevole lacuna nel piano di protezione. La norma sull'ombra proiettata si applica agli edifici residenziali, ma non agli edifici adibiti a ufficio – sebbene gran parte della popolazione lavori proprio in questi edifici durante il giorno.



Fredy Hasenmaile

Economista capo
Raiffeisen Svizzera

Editore

Raiffeisen Svizzera
Economic Research
The Circle 66
8058 Zurigo Aeroporto
economic-research@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/abitazione
raiffeisen.ch/investire

Pubblicazioni

Scoprite la nostra attuale visione dei mercati finanziari nelle nostre pubblicazioni
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

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. L'SerFi. 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. 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.