

Mercato dell'alloggio: costruire deve diventare molto più semplice

17.05.2023

A colpo d'occhio

L'attuale mancanza di alloggi nelle aree urbane ha molte cause. A rallentare possibili soluzioni a questo problema sono soprattutto le disposizioni complicate, le procedure troppo lunghe e troppe opposizioni. D'altro canto il capitale disponibile per la costruzione di nuovi alloggi è più che sufficiente.

C'è una grande paura che in Svizzera non ci siano abbastanza alloggi per tutti. Il termine di “penuria di alloggi” è sulla bocca di tutti, anche se non se ne parla ancora a livello nazionale. Ma è necessario intervenire nelle zone residenziali più ambite. Lì l'offerta di alloggi è scarsa e le previsioni sono sempre più preoccupanti. In un mercato funzionante, l'offerta di alloggi aumenterebbe al pari della domanda. Nel mercato immobiliare, invece, soprattutto nei centri urbani l'offerta non tiene il passo con la domanda: è difficile trovare un appartamento adatto e i prezzi aumentano. Ma di chi è la colpa?

Il problema è la politica o il mercato?

Vi sono varie linee argomentative. Alcuni sostengono che la responsabilità sia da attribuire alla prima revisione della legge sulla pianificazione del territorio (LPT1), perché dall'entrata in vigore della legge (2014) non sono stati azionati abbastanza terreni edificabili. Questa argomentazione, da sola, non regge. Secondo un'analisi di Wüest und Partner, nelle zone edificabili non ancora sfruttate c'è un potenziale abitativo per 1,6 milioni di persone e, con la densificazione, nelle aree edificate si potrebbe creare spazio per altri 1,1 milioni. Altri attribuiscono le colpe al mercato. L'argomentazione è la seguente: dal momento che i tassi di interesse sono in aumento, si investirebbe meno nella costruzione di abitazioni, poiché il finanziamento attraverso le ipoteche è diventato più costoso e gli investimenti alternativi, come le azioni, sono nuovamente più interessanti. Anche questa ipotesi oggi non regge. Le decisioni di investimento sugli edifici attualmente in costruzione sono state prese l'anno scorso o anche prima, quando i tassi di interesse erano ai minimi storici. Ma l'effetto di un aumento dei tassi di interesse potrebbe certamente giocare un ruolo in futuro. In ogni caso, la risposta non è così semplice come alcuni vorrebbero far credere.

Mancanza di coerenza delle politiche comunali e nazionali

La LPT 1 non è l'unico capro espiatorio. Esiste un ampio consenso politico sulla necessità di una maggiore densificazione dei centri. Questa idea è sensata dal punto di vista dell'uso efficiente del territorio. Ma l'attuazione è molto carente. Con la LPT1, la politica nazionale ha imposto la densificazione, mentre i comuni non agiscono in questo senso. Per aumentare la densità, nelle aree di insediamento già edificate devono essere costruiti edifici più alti con un maggiore sfruttamento. Ma nei centri non c'è un azzonamento sufficiente. Permettere un solo piano in più, come hanno fatto alcune città, non è sufficiente per soddisfare la grande richiesta di abitazioni in posizioni centrali. Se i costruttori vogliono costruire più di quanto consentito dai regolamenti comunali, devono sottostare a lunghe procedure con regolamenti a volte scoraggianti. Inoltre, i processi per ottenere licenze di costruzione per tutti i tipi di edifici sono molto difficili. La Zürcher Kantonalbank ha dimostrato che in Svizzera occorrono in media 140 giorni per l'approvazione di una domanda di costruzione. Nei centri, però, dove la costruzione è più urgente, i tempi sono molto più lunghi. Nella città di Zurigo, ad esempio, ci vogliono 330 giorni e a Ginevra addirittura 500 giorni. In tutta la Svizzera, le procedure durano in media circa il 67% in più rispetto al 2010. Parte del problema sono i frequenti ricorsi, spesso presentati senza alcuna giustificazione, con l'unico intento di ritardare il progetto. Naturalmente, i comuni non sono i soli responsabili. Anche le normative nazionali in materia di rumore e di tutela del paesaggio spesso complicano inutilmente la costruzione di nuovi appartamenti.

Le soluzioni si conoscono. Si tratta di applicarle.

La necessità di agire è indiscussa. C'è un certo paradosso nel fatto che le soluzioni sarebbero note da tempo. In Svizzera deve essere possibile costruire più rapidamente. Ciò richiede, tra l'altro:

- Una legge edilizia e pianificatoria più snella, che preveda, tra l'altro, tempi massimi e un «one stop shop».
- Una maggiore flessibilità nei regolamenti edilizi e di sfruttamento, in modo che lo sviluppo strutturale e l'uso degli edifici esistenti possano essere rapidamente adattati alle nuove esigenze.
- Promuovere la densificazione, tra l'altro grazie ad azzonamenti, a indici di sfruttamento più elevati e a un migliore utilizzo della terza dimensione (costruzione nel sottosuolo e in altezza).
- Promuovere lo sviluppo di insediamenti verso l'interno, allentando moderatamente gli ostacoli allo sviluppo, come le norme sull'inquinamento fonico e l'inventario dei siti svizzeri degni di protezione (ISOS).
- Un mercato immobiliare funzionante che rifletta la scarsità nei prezzi e quindi indirizzi la costruzione di alloggi verso i luoghi più indicati.

Non ci sono più scuse. Il compito è quello di rilanciare rapidamente l'attività edilizia in Svizzera. E non attraverso progetti edilizi finanziati dallo Stato, ma attraverso buone condizioni quadro. Perché soldi per costruire ve ne sarebbero abbastanza.