

Non esiste una soluzione miracolosa, né in materia di locazione né di clima.

Questa settimana ho ricevuto un'e-mail che mi invitava a firmare il referendum per «proteggere i diritti degli inquilini». Il mittente era un'organizzazione di sinistra. A prima vista, è più che comprensibile che si occupi di questo tema. Negli ultimi cinquant'anni circa, gli affitti in Svizzera sono aumentati tra il 25% e il 50%. Solo a Zurigo, tra il 2000 e il 2022 gli affitti sono aumentati di oltre il 22%. Personalmente, non lascerò il mio appartamento a Zurigo, perché sicuramente faticherei a trovare un alloggio a buon mercato.

Ma uno sguardo più attento conferma l'idea un po' sorniona che le proposte politiche della sinistra sono forse guidate più dal cuore e meno dalla ragione.

Da un lato, è emerso più volte, sia in Svizzera che all'estero, che una limitazione del prezzo degli affitti può sembrare una soluzione semplice e sensata, ma in realtà ha spesso l'effetto opposto a quello desiderato. Quando la protezione degli inquilini è forte, le persone si aggrappano alle loro case e l'offerta diminuisce. I dati lo dimostrano: nelle città con livelli molto alti di protezione degli inquilini, le persone in cerca di un alloggio sono costrette a cercarlo all'infinito (come a Berlino) o a pagare di più (come a Ginevra). Inoltre, le società immobiliari stanno smettendo di investire, frenando la costruzione di alloggi di cui c'è urgente bisogno e facendo salire ulteriormente gli affitti.

D'altro lato, una rigida protezione degli affitti compromette le misure climatiche nel settore edilizio. Gli edifici sono infatti responsabili di quasi un terzo delle emissioni di CO₂, soprattutto a causa del riscaldamento. Ecco perché la ristrutturazione degli edifici è una delle principali leve climatiche della Svizzera. Ma con la rigida protezione degli inquilini, gli investimenti non sono più redditizi e gli edifici non vengono ristrutturati: di conseguenza, i miglioramenti nell'isolamento sono rallentati, così come la sostituzione dei sistemi di riscaldamento a combustibili fossili. Non si tratta di una teoria ottusa, ma di una dura realtà, come dimostra l'assurdo esempio di Basilea Città.

Basilea si è posta l'obiettivo molto ambizioso di raggiungere zero emissioni nette entro il 2037. È importante ricordare che l'obiettivo nazionale è di raggiungere questo obiettivo entro il 2050, e questo sarà già un compito arduo. Se Basilea fosse davvero intenzionata a raggiungere questo obiettivo, i suoi edifici avrebbero dovuto essere ristrutturati già da tempo. Allo stesso tempo, la città ha appena rafforzato notevolmente la protezione degli inquilini. Dall'entrata in vigore della legge sulla protezione degli alloggi, le richieste e i mutui per le ristrutturazioni a tutela del

clima sono diminuiti tra il 70% e l'80% presso la Basler Kantonalbank. Non vedo come sia possibile il necessario rinnovamento del parco immobiliare in queste condizioni.

In questo contesto, la raccolta di firme per proteggere i diritti di locazione sembra quasi cinica. Dopotutto, i promotori di questo appello hanno svolto un ruolo chiave anche nell'“Iniziativa sui ghiacciai”, che chiedeva misure ambiziose di protezione del clima, in particolare nel settore dell'edilizia. Chiedendo la protezione dei diritti di locazione, stanno segando il ramo stesso su cui si basa la loro politica climatica.

Non esistono soluzioni miracolose, né nel campo del diritto di locazione né in quello dei cambiamenti climatici. Chi pensa che bastino limitazioni di prezzo, divieti o obiettivi, sostiene soluzioni semplicistiche che spesso hanno l'effetto opposto a quello desiderato. Invece di lottare contro gli affitti alti, dovremmo assicurarci che ci siano abbastanza alloggi. Invece di chiedere a gran voce la ristrutturazione degli edifici, dovremmo assicurarci che sia efficace dal punto di vista dei costi. Per il resto, la politica proposta può essere farcita di buone intenzioni, ma di certo non è solida.

La versione originale di questo articolo è apparsa il 5 novembre 2023 su nau.ch.