

Politica e Economia

Zurigo dei grattacieli e «patto dell'alloggio»

Urbanistica Mentre la città cresce in altezza, il popolo ha plebiscitato l'obiettivo del 33% di appartamenti di utilità pubblica nel 2050

Sergio Agostoni

Le case torri e le città satelliti in periferia erano in passato legate allo sviluppo dell'edilizia popolare. Si pensi a Ginevra (complessi giganteschi del Lignon e di Les Avanchets), Berna (quartieri occidentali), Aarau (caseggiato Telli), Zurigo (Lochergut e Hardau) e Coira (numerosi caseggiati dispersi). Da un decennio, sull'onda dei bisogni dell'economia globalizzata, si registra anche in Svizzera il boom dei grattacieli destinati invece alla piazza finanziaria, al settore alberghiero e a residenze per i più benestanti. L'architetto e urbanista Kees Christiaanse, professore del politecnico di Zurigo, sostiene che sono l'espressione di un terziario transnazionale e diligente alla ricerca di localizzazioni centrali e rappresentative per i privilegiati («Der Sonntag» 9.10.2011 e «Luzerner Zeitung» 18.11.2011). A Zurigo-West si prospetta un cluster verticale, finora con due icone. A fianco della stazione S-Bahn Hardbrücke, il solitario verdastro di 126 metri «Prime Tower» – l'edificio più alto in Svizzera, firmato dagli architetti Annette Gigon e Mike Guyer – è votato a banche (Deutsche Bank, Citibank e ZKB), società finanziarie e di consulenza e a importanti studi legali. Cilegina sulla torta al 35esimo piano, è il ristorante «Clouds» tra le nuvole, con vista mozzafiato su città, lago e alpi; è aperto ai palati fini e ai portamonete guarniti. Poco distante il biancastro «Mobimo Tower» di 81 metri accoglie l'albergo stellato «Renaissance» (scarsamente frequentato) e 53 appartamenti panoramici ed esclusivi in proprietà per superricchi, spesso usati come residenze secondarie; solo due terzi sono venduti e, a causa della crisi all'orizzonte, diventa difficile trovare acquirenti proprio per le abitazioni più lussuose. I diversi grattacieli in costruzione sono una forma di concentrazione hors-sol, che un altro architetto e urbanista Vittorio Magnago Lampugnani – pure professore del Politecnico zurighese – considera con scetticismo, poiché risponde alle esigenze di attori economici piuttosto che a un compiuto concetto di sviluppo territoriale. A suo avviso edifici di architetti di prestigio come «Prime Tower» sono delle spettacolari e affascinanti sculture prive però di una plausibilità urbana; la loro moltiplicazione rischia di generare un coacervo casuale di curiosità estetiche monumentali, non comparabile alla ricchezza e alla discreta neutralità delle città storiche («Neue Zürcher Zeitung» 5.11.2011 e «Tages Anzeiger» 11.11.2011). Lampugnani ritiene che l'addensamento dell'abitato nelle città sia una necessità, per rispondere alla crescente domanda immobiliare in modo razionale, economico e sostenibile. Postula però che gli insediamenti di edifici verticali devono coincidere con la creazione di un vero spazio di vita, lavoro, socialità e prossimità. Nella città di Zurigo (Europa Allee presso la stazione centrale, Züri-West, Altstetten, Oerlikon e Affoltern) e nell'agglomerato (Wallisellen) la sfida è di costruire anche in altezza nuovi quartieri vivaci con piazze, parchi e sostanziali qualità urbane.

Le case torri rincarano i costi di costruzione di almeno il 10%, rendendo accessibili soltanto ai più abbienti le pigioni o la proprietà. Sul mercato dell'alloggio elvetico il ruolo dei grattacieli non deve essere sopravvalutato, poiché diversamente che nelle metropoli mondiali le distanze tra gli edifici restano considerevoli per rispettare i parametri dell'impatto ombra; del resto la maggioranza dei progetti in corso non supera gli 80 metri d'altezza. L'effetto adden-



Prime Tower, con i suoi 126 metri l'edificio più alto in Svizzera. (Keystone)

samento è inoltre controbilanciato da quello diluente dell'aumento considerevole delle superfici pro capite.

«I grattacieli di prestigio come "Prime Tower" sono spettacolari sculture, prive però di plausibilità urbana»

A Zurigo la penuria d'alloggi resta acuta (la quota di sfitti è soltanto dello 0,06%) e si scontra con una forte domanda permanente per la migrazione interna e dall'Europa comunitaria, dovuta all'attrattiva della metropoli sulla Limmat. L'imborghesimento di ex-quartieri popolari (Seefeld) e l'espulsione degli inquilini dalle case oggetto di risanamento o sostituite da edifici di maggiore standing surriscaldano il mercato. La concorrenza e la pressione al rialzo degli affitti favoriscono singles e coppie agiate, in grado di pagare pigioni elevate. Tuttavia anche il ceto medio e le famiglie, che hanno riscoperto il fascino della città, rivendicano il diritto di potervi abitare. Nell'ultimo decennio l'addensamento delle costruzioni ha creato superfici abitabili per 29'000 persone, 13'000 appartamenti sono stati messi a disposizione e il settore non speculativo (cooperative e città) assicura circa un quarto degli alloggi a prezzi fino al 30% inferiori a quelli del libero mercato. Ciò però non basta e in votazione popolare, lo scorso 27 novembre, il 76% di sì ha plebiscitato un articolo del regolamento comunale a favore di «appartamenti a prezzi abbordabili per il ceto medio». È la soluzione di compromesso proposta dal Consiglio comunale, che ha attenuato le richieste ancora più radicali di tre iniziative dei partiti socialista e evangelico. Entro il 2050 si deve mirare a una quota del 33% di appartamenti d'utilità pubblica, un obiettivo che aveva spaventato lo stesso municipio poiché potrebbe richiedere investimenti per circa 15,6 miliardi di franchi. Inoltre, bisogna assicurare una

mescolanza sociale in ogni quartiere, mettere a disposizione più appartamenti per persone anziane e famiglie e sostenere costruzioni ecologiche. All'indomani del voto la sindaca Corine Mauch e i responsabili delle finanze e delle costruzioni hanno ribadito l'intenzione di agire concretamente e rapidamente. La città contribuirà alla realizzazione di questo «patto dell'alloggio» costruendo in proprio nuove case (attualmente sono progettati circa 860 appartamenti), acquistando terreni e concedendoli alle cooperative d'abitazione, collaborando con i privati tramite clausole speciali e piani di quartiere affinché costruiscano anche abitazioni a pigioni moderate (FFS in particolare). Lo spazio di manovra della città si appoggia su due fondazioni esistenti (PWG) a favore delle famiglie numerose e degli anziani e inoltre sarà istituita una nuova fondazione per appartamenti destinati a economie domestiche di condizione modesta. Saranno introdotte regole vincolanti per evitare che negli alloggi ad affitto sovvenzionato continuino ad abitare persone che, nel frattempo, guadagnano alti redditi o che vivono in appartamenti ormai troppo grandi rispetto ai bisogni reali.

La destra politica e gli ambienti immobiliari, che avevano combattuto la proposta, temono delle restrizioni eccessive all'iniziativa privata e daranno certamente battaglia sui singoli progetti d'acquisto terreni e costruzione. I fronti opposti continueranno la guerriglia parlamentare e referendaria per ogni finanziamento. Ciò nonostante, dopo una serie di votazioni su edilizia popolare e scelte urbanistiche dall'esito convergente, la volontà popolare sembra chiaramente sostenere una visione sociale, solidale ed ecologica (traffico collettivo e lento, società a 2000 watt, uscita dal nucleare) del «bene comune alloggio» e dello sviluppo cittadino.

Dove e quando

Gigon/Guyer Architetti – 2001-2011, Atrio ETH Rämistrasse 101 Zurigo, fino al 26.1 2012

La Banca Nazionale Svizzera recupera le perdite del 2010

Bilancio I primi dati indicano un risultato positivo per 13 miliardi di franchi. Garantito il miliardo a Confederazione e cantoni

Ignazio Bonoli

Dall'inizio dell'anno, dalla Banca Nazionale Svizzera non provengono soltanto notizie negative. Sono state infatti pubblicate le previsioni dei risultati 2011, che indicano un possibile utile annuale di 13 miliardi di franchi. Il risultato migliora ulteriormente se si tiene conto anche della gestione del Fondo istituito con i cosiddetti titoli tossici ritirati dall'UBS. In base al risultato dei primi tre trimestri, anche questo fondo mostra un utile di 570 milioni di franchi.

Questo risultato permette perciò di ricostituire le riserve valutarie (con 3,2 miliardi) come era a suo tempo stato previsto, prima di poter procedere a una nuova distribuzione di utili ai cantoni e alla Confederazione. Si ricostituisce in pratica quell'accantonamento che era stato fortemente intaccato dal risultato 2010 (-20 miliardi). Non solo, ma viene garantita la nuova distribuzione di 1 miliardo di franchi ai cantoni e alla Confederazione. I rimanenti 3,8 miliardi possono così venir attribuiti alle riserve per le future distribuzioni di utili.

Il risultato era tutt'altro che scontato. Infatti gli interventi a sostegno dell'euro e in parte anche del dollaro (in pratica la difesa contro un troppo forte rivalutazione del franco) potevano anche far temere un nuovo risultato negativo. Ma proprio la ripresa dell'euro dopo l'annuncio del limite fissato dalla BNS a 1,20 franchi (e anche quello del dollaro negli ultimi giorni dell'anno) fanno nettamente migliorare le quotazioni delle riserve valutarie della banca. Accanto a questo fattore anche le quotazioni dell'oro a livelli sempre elevati hanno fatto migliorare i conti a fine anno.

In concreto le voci principali del bilancio sono le riserve in valute estere (254 miliardi) e l'oro (circa 50 miliardi). Il solo aumento del prezzo dell'oro ha fruttato oltre 5 miliardi di franchi. Le oscillazioni (molto forti) dei tassi di cambio si sono quasi compensate, ma hanno provocato una perdita di circa 2 miliardi. Ma grazie agli interessi attivi, dividendi e guadagni di portafoglio, la posizione «valute estere» presenta un saldo positivo di circa 8 miliardi di franchi.

Qualche commentatore maligno ha messo in relazione la pubblicazione di questi dati con la partenza forzata del presidente della direzione generale Philippe Hildebrand. Non si è però tenuto conto che è ormai una tradizione

collaudata, quella di pubblicare i primi dati del bilancio della BNS il secondo venerdì dell'anno. Del resto, lo scorso anno questo era avvenuto anche per la pubblicazione della perdita di 20 miliardi e la distribuzione di utili per 2,5 miliardi di franchi. Inoltre, la direzione aveva già deciso questa pubblicazione lo scorso mese di dicembre, prima dell'affare Hildebrand. Pure in precedenza, cioè in novembre, era stata concordata con i cantoni e la Confederazione la distribuzione di 1 miliardo degli utili, a condizione che le riserve a questo destinate fossero tornate positive (vedi Azione del 5.12.11).

Questa volta però la banca non ha rimpinguato l'accantonamento per riserve valutarie, attribuendo invece l'utile rimanente alla riserva per la distribuzione dell'utile. Perché? Qualcuno pensa che la scelta politica sia stata quella di mantenere basso l'accantonamento per riserve valutarie in modo da poter disporre dell'argomento «riserve valutarie» in occasione di future richieste. Infatti, la nuova regola prevede una distribuzione di utili a condizione che le riserve apposite raggiungano almeno i 10 miliardi di franchi. A questo momento la distribuzione di utili deve essere ridiscussa con i cantoni. Il presidente della Conferenza dei direttori cantonali delle finanze ha però fatto sapere che i cantoni torneranno a chiedere una distribuzione maggiore degli utili.

Per il momento i cantoni possono quindi dirsi soddisfatti della distribuzione prevista. Infatti, il risultato dell'esercizio 2011 permette questa distribuzione e la riduzione dell'accantonamento per riserve valutarie operata lo scorso anno non viene compensata quest'anno. Parecchi cantoni possono rallegrarsi di veder migliorare il preventivo 2012 della quota rispettiva sul miliardo della Banca Nazionale. Alcuni cantoni e la stessa Confederazione non avevano previsto una diminuzione della quota, per cui vedranno peggiorare i loro risultati.

Anche con una distribuzione ridotta si presenta comunque il problema di fondo: i cantoni non dovrebbero poter contare sugli utili della BNS, che non sono stabili per definizione. Può infatti succedere, come a Zurigo, che si ricorra ai 117 milioni della BNS per allentare le misure di risparmio che il Parlamento ha chiesto al governo. La decisione di non aumentare le riserve valutarie sembra però anche una perdita di indipendenza della BNS.



L'entrata dell'edificio della Banca nazionale. (Keystone)