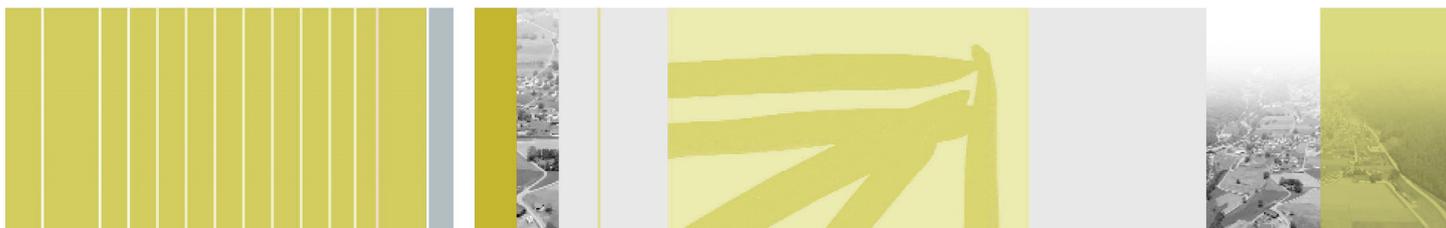




Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato



Piano direttore
cantonale



Piano direttore cantonale



Studio di base

per le proposte di modifiche del Piano direttore ai nuovi disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)

Maggio 2017

Evoluzione recente degli indicatori del mercato immobiliare residenziale cantonale

Riflessioni per un indirizzo armonico dello sviluppo territoriale

Editore

Dipartimento del territorio

Autore

AM Consulenze sagl, Lugano

Accompagnamento

Sezione dello sviluppo territoriale

Per ulteriori informazioni

Sezione dello sviluppo territoriale,
via Franco Zorzi 13, 6500 Bellinzona
tel. +41 91 814 25 91
fax +41 91 814 25 99
e-mail dt-sst@ti.ch, www.ti.ch/pd

© Dipartimento del territorio, 2017

Premessa

Il presente studio di base si articola in due parti: la prima è costituita da un rapporto mentre la seconda dai suoi allegati. Entrambe le parti sono strutturate in maniera indipendente.

L'applicazione della Legge sulla Pianificazione del Territorio/Piano direttore cantonale e il settore immobiliare

**EVOLUZIONE RECENTE DEGLI INDICATORI DEL MERCATO
IMMOBILIARE RESIDENZIALE CANTONALE
RIFLESSIONI PER UN INDIRIZZO ARMONICO DELLO SVILUPPO
TERRITORIALE**

RAPPORTO

Alberto Montorfani

Ruggero Lolini

Lugano, 1.12.2016

AM Consulenze sagl
Via al Forte 10
6901 Lugano

Sommario

1	Il mercato immobiliare ticinese delle abitazioni: alcune sue caratteristiche	5
1.1	Domanda di abitazioni	6
1.1.1	Popolazione	6
1.1.2	Migrazioni	7
1.2	Offerta abitazioni	8
1.2.1	Abitazioni effettive	8
1.2.2	Domande di costruzione e licenze edilizie	9
1.3	Prezzo delle abitazioni: transazioni immobiliari	10
1.4	Abitazioni vuote	11
1.5	Conclusione: PPP e Alp Transit	12
2	La nuova LPT e il settore immobiliare	13
2.1	I valori guida degli operatori, proprietari e promotori immobiliari	14
2.1.1	Il prezzo dei terreni: ottica di lungo periodo	14
2.1.2	L'investimento come opportunità: lavoro e guadagno	15
2.1.3	Le sinergie territoriali come fonte di valore	16
2.2	Le modalità di interazione fra valori guida e intendimenti della LPT	17
2.2.1	Dalla logica dell'indice di sfruttamento a quella di progetto	17
2.2.2	Grande può essere efficiente, ma piccolo è bello	17
2.2.3	Ticino città diffusa, sostenibile e multidimensionale	17
2.2.4	Vitalità ai centri, identità alle periferie	18
2.3	Il processo decisionale e la partecipazione degli operatori immobiliari	19
2.3.1	Un cantiere sempre aperto	19
2.3.2	Il difficile equilibrio	19
2.3.3	Informare per condividere	19
2.3.4	Lo spirito imprenditoriale per dialogare con l'imprenditore	19
2.4	Conclusione	21

Executive summary

La Legge federale sulla pianificazione del territorio, così come modificata dal Parlamento nel 2012, è entrata in vigore il 1.5.2014, dopo l'approvazione referendaria. Essa stabilisce obiettivi ambiziosi in termini di uso parsimonioso del suolo e intende rovesciare alcuni principi pianificatori che hanno retto per oltre mezzo secolo la dinamica di occupazione del territorio e accompagnato lo sviluppo economico.

Concetti come densificazione, centralizzazione, arresto della periurbanizzazione, dezonamento, tasse di compensazione sono, fra altri, i principali e controversi obiettivi della legge.

L'applicazione delle misure compatibili con gli intendimenti della Legge spetta ai singoli Cantoni, per il tramite dei Piani direttori cantonali, attraverso i quali giungere fino ad indirizzare i Piani Regolatori comunali.

Una analisi delle caratteristiche del mercato immobiliare residenziale cantonale e dell'evoluzione dei principali indicatori rivela tuttavia, non del tutto inaspettatamente, la necessità di un miglior indirizzamento delle politiche pianificatorie in ordine alla gestione delle conseguenze dei fenomeni migratori interni ed esterni e all'uso efficiente del territorio, non solo per le edificazioni.

L'abbandono dei centri da parte dei residenti, la loro sostituzione con arrivo di stranieri non sempre intenzionati a risiedere stabilmente a lungo, la spinta verso la periferia media e estrema, la crescita disordinata delle edificazioni sul territorio, le possibili importanti riserve edificatorie non sfruttate all'interno delle zone edificate, anche nei centri urbani, sono alcune delle situazioni cui la nuova pianificazione dovrà far fronte nei prossimi decenni.

Il quadro di riferimento non può nemmeno astenersi dal considerare recenti fenomeni socioeconomici come l'invecchiamento della popolazione, lo sviluppo della forma abitativa in condominio, come pure gli effetti strategici a medio e lungo termine della nuova Trasversale ferroviaria alpina, sia in ottica di collegamento con il resto della nazione e dell'Europa, sia come asse portante di un nuovo ricentramento della mobilità, e dunque delle dinamiche di insediamento abitativo e di localizzazione dei posti di lavoro sul territorio cantonale.

Sebbene la responsabilità di questa dinamica spetti alla politica e alle strutture dell'amministrazione pubblica, dalla modalità di approccio alla comprensione di questi fenomeni, dai processi decisionali messi in atto per accompagnarli, indirizzarli o limitarli, dalla capacità di coinvolgimento attivo delle forze economiche, immobiliari e sociali del territorio, dipenderà in grande misura l'incidenza degli interventi, il loro effetto e la loro accettazione da parte della popolazione e dell'economia.

Incarico

Nell'ambito delle misure destinate allo studio del possibile impatto a livello cantonale dell'applicazione della Legge federale sulla Pianificazione del Territorio (entrata in vigore il 1.5.2014 dopo l'approvazione in referendum popolare), siamo stati incaricati dalla Sezione dello Sviluppo Territoriale del Dipartimento del Territorio di ipotizzare le possibili conseguenze degli intendimenti della Legge sul mercato e sul settore immobiliare cantonale.

Scopo del presente studio è perciò da una parte l'analisi delle caratteristiche principali del mercato immobiliare nel nostro Cantone, considerando i principali sviluppi dell'ultimo decennio, mentre dall'altra si vuole valutare l'impatto dei nuovi indirizzi della legge sul quadro economico precedentemente definito.

Introduzione: gli indirizzi della nuova Legge federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT).

A livello nazionale la LPT si prefigge lo scopo generale di una migliore utilizzazione del territorio per l'edificazione e un freno alla dispersione insediativa, constatata un po' dappertutto negli ultimi decenni.

Fra gli intendimenti principali della legge vi è la necessità di salvaguardare lo spazio libero, in particolare quello verde, da una eccessiva edificazione, viste le possibilità che i Piani Regolatori (PR) comunali, avevano generosamente elargito sull'onda della crescita economica successiva agli anni '50 e '60.

Il territorio essendo considerato un valore per l'intera società, se ne vuole favorire un uso parsimonioso e coerente con le necessità dello sviluppo economico e la crescita della popolazione, cercando tuttavia di limitare gli effetti distruttivi e degenerativi, come pure i costi connessi ad un suo uso inefficiente.

La densificazione dei comparti già insediati, come pure l'impedimento ad ulteriori edificazioni dove non siano ancora state realizzate infrastrutture adeguate (ridimensionamento), fino a considerare la possibilità di riordinare l'edificabilità, riducendola dove già sia stata concessa ma venga ora stimata eccessiva o inutile (dezonamento), aumentandola dove sia invece ritenuto necessario (centralizzazione), sono fra le misure che la nuova legge contempla in vista di un riordino generale secondo una visione futura di un territorio destinato al beneficio ordinato e armonico della popolazione, dell'economia e della natura.

1 Il mercato immobiliare ticinese delle abitazioni: alcune sue caratteristiche

Analizzeremo in questo capitolo le caratteristiche del settore immobiliare ticinese alla luce di alcuni parametri conosciuti del mercato dell'alloggio. Abbiamo operato questa scelta, tralasciando perciò di considerare le edificazioni per altri scopi, innanzitutto per l'importanza dell'edilizia residenziale sull'economia ticinese, in secondo luogo a seguito di una migliore e più articolata disponibilità di dati, in terzo luogo per la sua migliore lettura in connessione con lo sviluppo della popolazione e l'impatto sul territorio.

La nostra analisi ha voluto considerare in particolare l'incidenza dello sviluppo dei vari fattori e delle grandezze considerate nell'ottica degli *spazi funzionali*, così come definite dal Piano direttore cantonale. Ne risulta una lettura del territorio più segmentata e trasparente, rispetto alla classica lettura per comuni o per regioni statistiche, che ci sembra importante nell'ottica di una valutazione dei possibili impatti della politica territoriale sull'economia immobiliare.

NOTE

1. Di ogni capitolo esporremo un grafico riassuntivo per la situazione cantonale (laddove possibile per spazi funzionali), ed un commento di quanto ritenuto più significativo. Abbiamo privilegiato una presentazione grafica basata su *indici* per tutti i grafici presentati. Questo per facilitarne e fluidificarne la lettura e il confronto. Le basi dei dati che hanno sorretto l'analisi saranno riportate nel dettaglio nell'ALLEGATO al presente rapporto, insieme a tutte le tabelle e i grafici relativi anche alle singole regioni e sempre, laddove possibile, agli spazi funzionali.
2. L'analisi dei dati ha risentito degli accorpamenti di comuni avvenuti in seguito alle aggregazioni comunali dell'ultimo decennio. Si sono in particolare rilevate perdite di informazioni laddove l'aggregazione abbia comportato il raggruppamento di comuni originariamente differenziati in spazi funzionali omogenee. In seguito ad un confronto con USTAT è stato possibile determinare l'estensione del problema, ma non rimediare alla perdita delle informazioni. Auspichiamo per il futuro una raccolta di dati geolocalizzati in modo da evitarne la perdita e poter sempre risalire alle caratteristiche del luogo che li esprime.
3. Tutte le tabelle e i grafici pubblicati nel presente Rapporto e nell'Allegato sono tratti da fonti USTAT. Nel caso di aggregazioni, i comuni aggregati assumono la definizione assegnata al nuovo comune. Le analisi presentate soffrono pertanto dell'impatto delle aggregazioni comunali sulla composizione degli spazi funzionali, in conseguenza del fatto che i comuni aggregati vedono modificata nel tempo la loro assegnazione.

1.1 Domanda di abitazioni

1.1.1 Popolazione

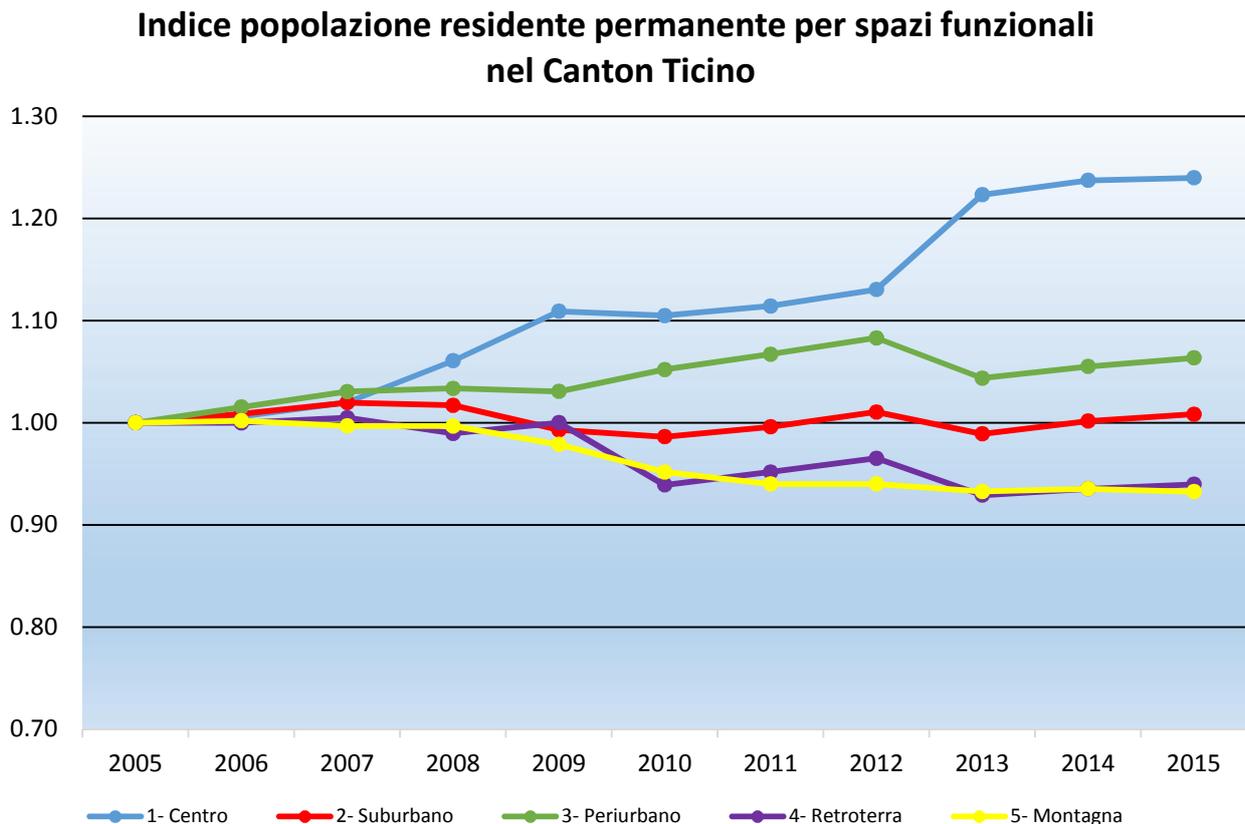


Grafico 1. L'aumento della popolazione residente dell'ultimo decennio ha ulteriormente rafforzato i centri abitati e la fascia periurbana. Retroterra e Montagna hanno invece sofferto la partenza dei residenti.

Analogamente al resto della Svizzera, il Ticino ha beneficiato nell'ultimo decennio, dal punto di vista economico e della domanda di alloggi, dell'importante immigrazione dall'estero, soprattutto dall'Italia, che si è sovrapposta alla già forte presenza di lavoratori frontalieri. La popolazione residente è cresciuta nell'ultimo decennio complessivamente di 29'000 unità, e cioè del 9.03%, contro una percentuale svizzera dell'11.63%.

La crescita si è concentrata quasi esclusivamente nei centri e nelle immediate periferie sia in valori assoluti (+ 28'000 unità) che in percentuale (+ 12,96% in rapporto alla dotazione di queste aree). La centralità della crescita della popolazione, e dunque della domanda di alloggi, si è allargata anche alle aree periurbane, in cui si constata comunque un sensibile sviluppo almeno in misura relativa (+ 6.41%). Le aree di retroterra e di montagna hanno invece subito un deflusso di popolazione significativo (-3'000 unità, -7.14%).

L'analisi per regioni permette di affermare che lo sviluppo nei centri è riscontrato maggiormente nel Luganese e nel Mendrisiotto, dove l'evoluzione del periurbano è quasi impercettibile, al contrario nel Locarnese e nel Bellinzonese, regioni in cui è in crescita anche la fascia di retroterra.

1.1.2 Migrazioni

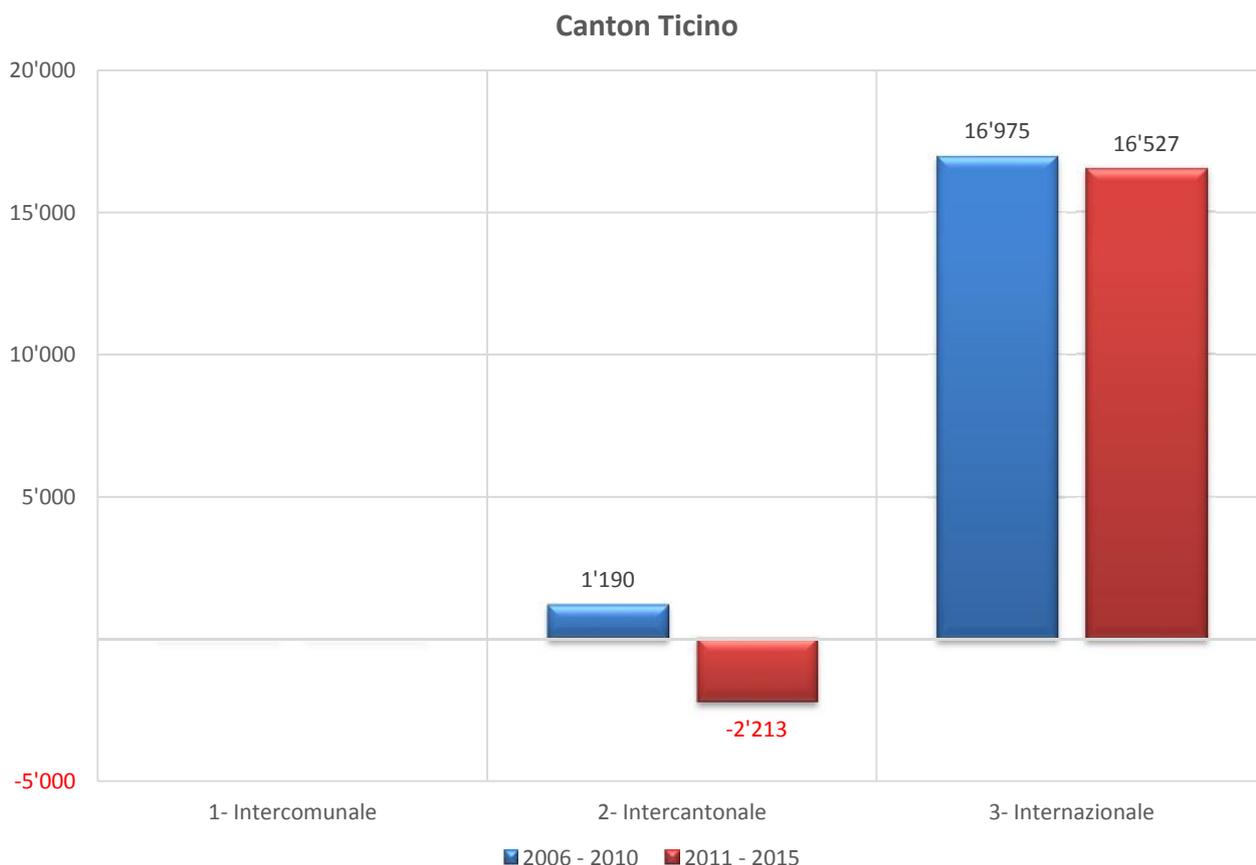


Grafico 2. La forte immigrazione dall'estero ha compensato, nelle aree centrali, lo spostamento dei residenti verso le aree più periferiche. Da notare come nell'ultimo quinquennio il saldo migratorio intercantonale sia stato di segno opposto al periodo precedente.

L'esame dei flussi migratori (cf. capitolo 2 dell'Allegato), sia per tipologia di migrazione che per spazio funzionale, rivela un fenomeno che ha interessato il cantone nell'ultimo decennio forse in misura maggiore che nei decenni precedenti: l'abbandono dei centri da parte dei residenti, sostituiti da occupanti di provenienza estera. La migrazione intercantonale ha fatto inoltre registrare un valore negativo nell'ultimo lustro, ciò significa che l'arrivo di confederati e residenti da altri cantoni non ha superato il ritorno a casa da parte di un maggior numero di confederati o residenti che hanno lasciato il Ticino per altri cantoni.

L'impatto è stato significativo e visibile in tutti i centri del cantone. Maggiormente a Lugano, in misura inferiore a Locarno, dove questa dinamica si era assestata già nei decenni precedenti, o Bellinzona, in cui si è maggiormente sviluppata l'area periurbana, come rilevato nel paragrafo precedente.

1.2 Offerta abitazioni

1.2.1 Abitazioni effettive

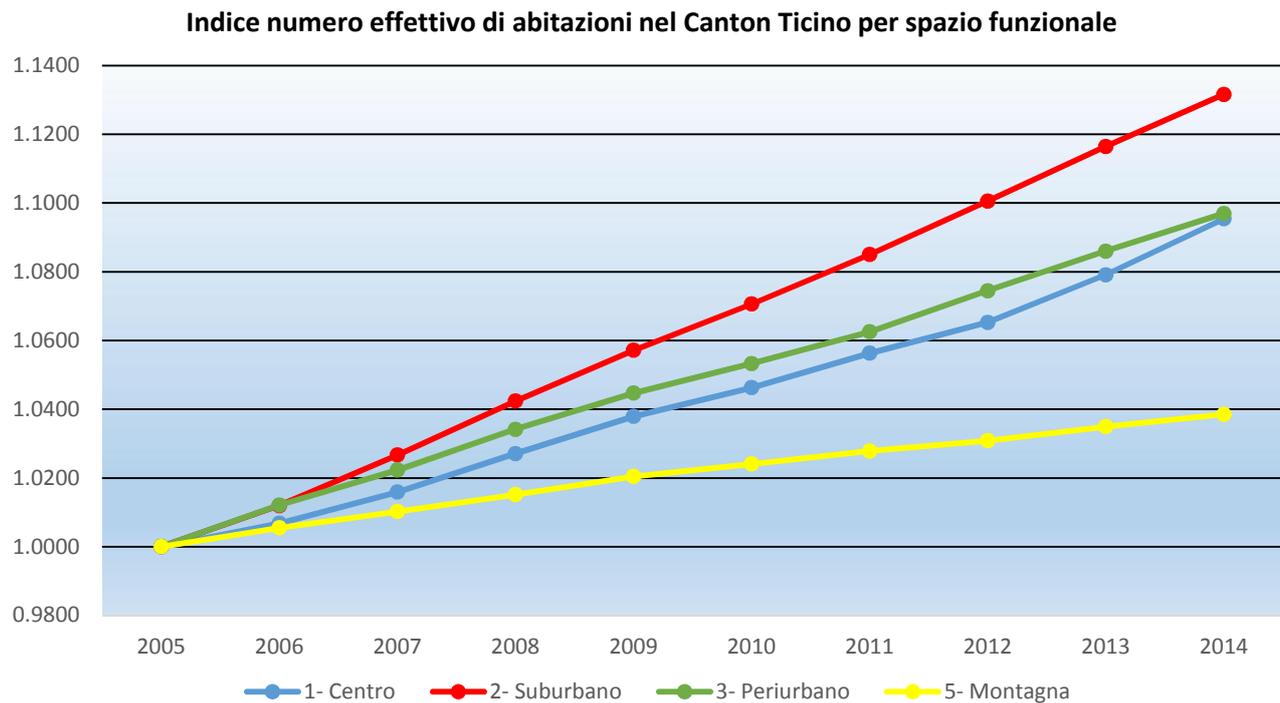
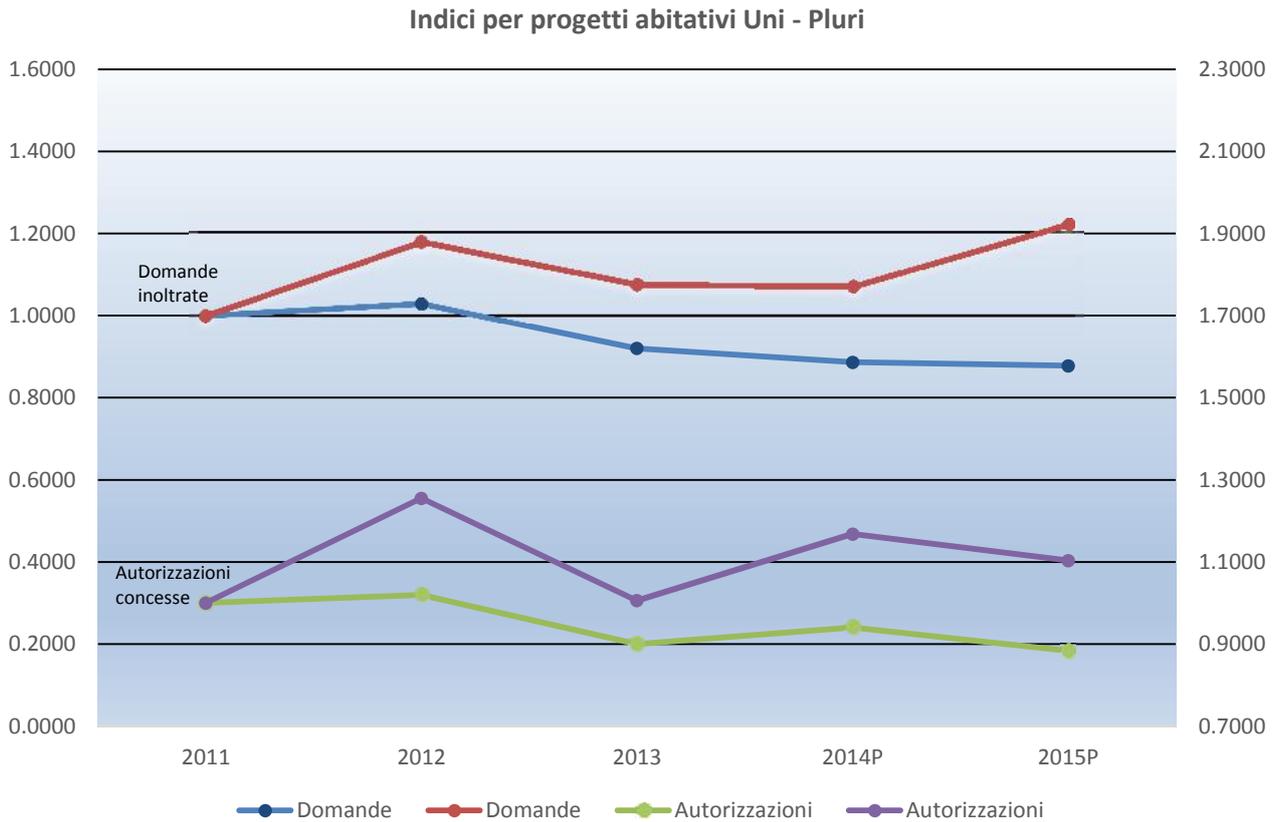


Grafico 3. Nei tre spazi funzionali più centrali la crescita di alloggi è stata quasi ugualmente proporzionale alla loro dotazione del 2005. Per lo spazio retroterra non è purtroppo stato possibile elaborare l'indice.

Diversamente dalla dinamica delle aree di crescita della popolazione, la crescita del numero effettivo di abitazioni non si è prodotta dove questa è maggiormente cresciuta. Nei centri un incremento di poco più del 7% di abitazioni ha assorbito una ben più importante crescita di popolazione. Un sensibile incremento netto di abitazioni ha per contro contraddistinto il suburbano e il periurbano. Se sia piuttosto la possibilità di edificare il nuovo a costi sopportabili che ha spinto a edificare al di fuori dai centri, oppure il desiderio della popolazione di vivere al di fuori dal contesto urbano reso difficile dalla presenza di altri fattori, oltre al costo, non sempre compatibili con l'abitazione, non è facile a dirsi. Questa tendenza ha però sicuramente favorito la diversa configurazione del territorio cui abbiamo assistito e che qui analizziamo.

1.2.2 Domande di costruzione e licenze edilizie

Grafico 4. Una riduzione de



Il numero di domande negli ultimi anni (in alto, scala di sin.), non ha causato una riduzione dei valori, ancora in aumento. Le concessioni (in basso, scala di ds.) in numero e in valore evolvono più realisticamente in parallelo.

Non ci è stato possibile reperire dati sulla distribuzione delle domande e delle licenze edilizie abitative per spazi funzionali. Malgrado queste ultime siano rilasciate dai comuni, la statistica non è ancora in grado di provvedere ad un raggruppamento funzionale. Possiamo solo constatare che a livello cantonale il numero delle domande di costruzione e di licenze concesse per edificazioni di case unifamiliari sia in forte contrazione negli ultimi anni, mentre restano stabili, anche se in crescita per valori, quelle delle abitazioni plurifamiliari.

1.3 Prezzo delle abitazioni: transazioni immobiliari

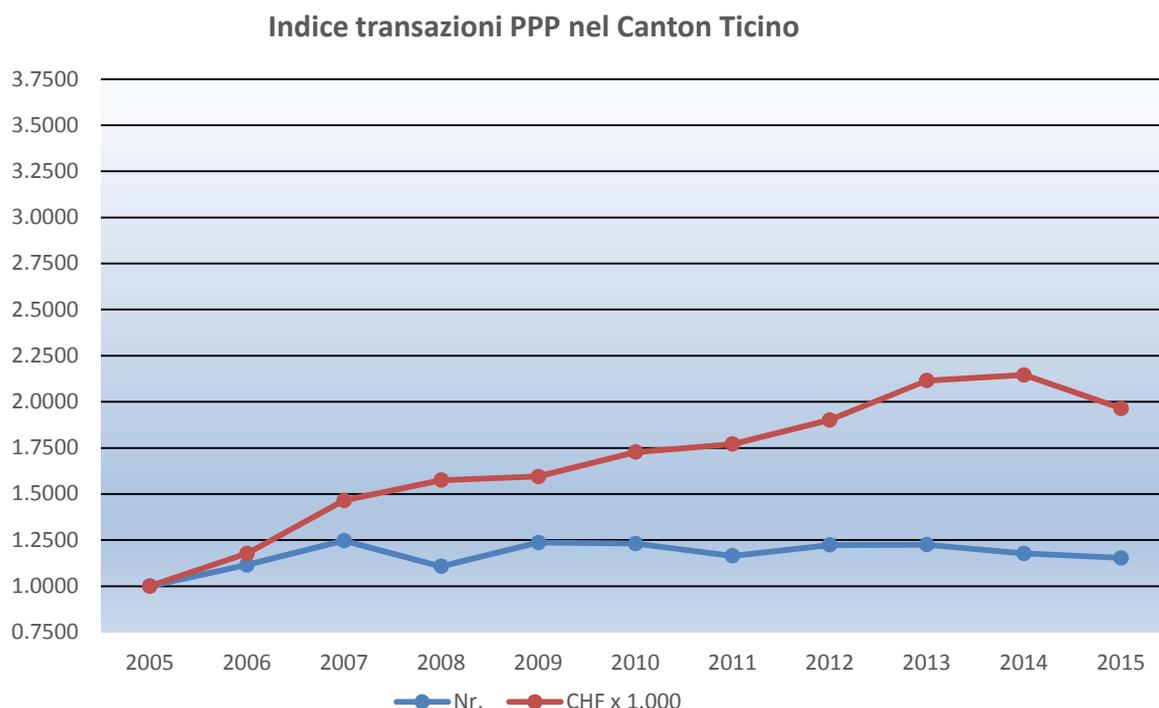
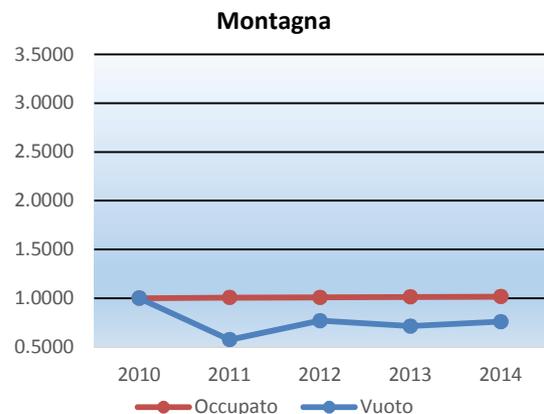
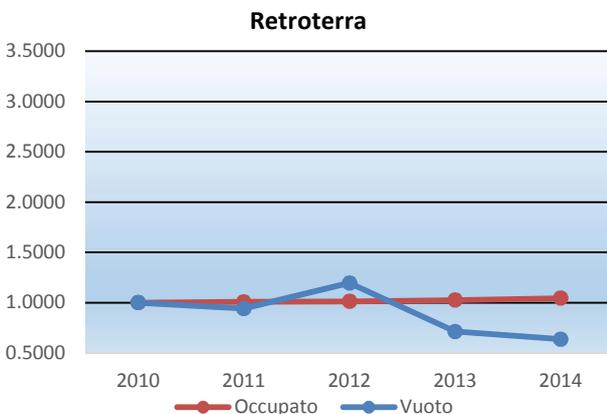
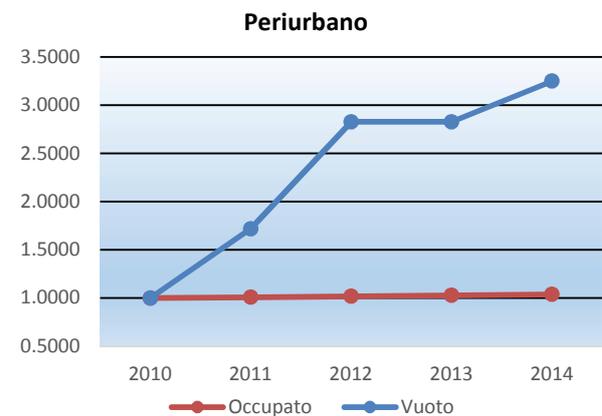
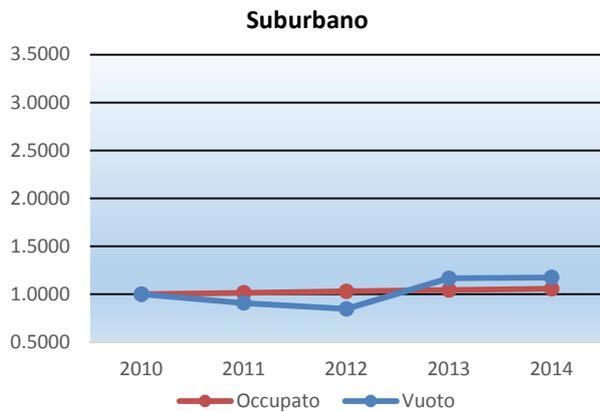
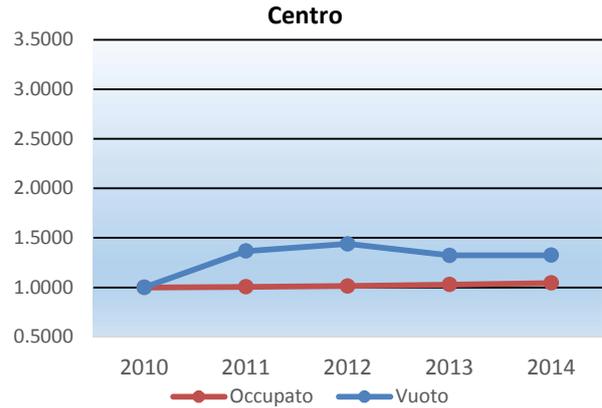
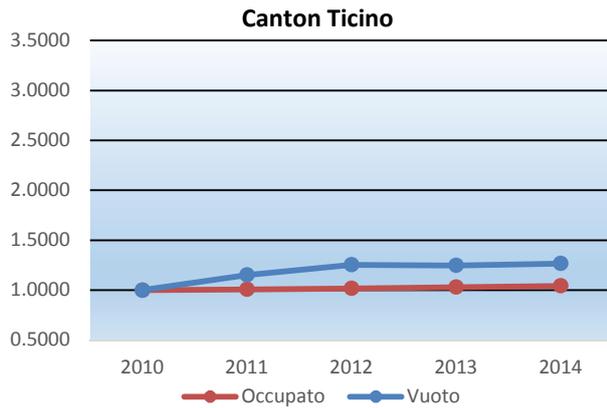


Grafico 5. Malgrado la forte crescita nei valori delle transazioni di alloggi costruiti, il loro numero non è significativamente variato, ciò che configura un aumento nelle transazioni di oggetti di costo mediamente più elevato.

La statistica cantonale delle transazioni immobiliari, prodotta ormai da molti anni e con un significativo grado di dettaglio, permette uno sguardo sintetico ma articolato sulla situazione del mercato immobiliare. Ci concentriamo sulle transazioni di proprietà per piani (PPP), visto il carattere preminente che questa tipologia di abitazioni ha assunto nell'ultimo decennio, trascinando di fatto anche la nostra porzione di territorio al di fuori dello stereotipo di "popolo di inquilini". In questo lasso di tempo constatiamo una forte crescita dei numeri e dei prezzi unitari degli oggetti compravenduti in PPP, come pure del volume complessivo delle transazioni, segno di una economia immobiliare in forte crescita, almeno fino al 2014. Malgrado i ripetuti timori non è stata riscontrata alcuna brusca inversione di tendenza nei prezzi o nei volumi, benché nel 2015 si possa constatare per la prima volta una riduzione dei valori. Anche qui l'analisi per spazi funzionali ci permette di constatare una maggiore forza trainante in valori da parte del centro-periferia, mentre in termini relativi le aree periurbane segnalano un continuo incremento, anche al di là dell'arresto della crescita di centro e suburbano del 2015. Significativo è l'esempio del Bellinzonese, dove i valori delle transazioni sono raddoppiati nel 2015 rispetto a quattro anni prima.

1.4 Abitazioni vuote



La statistica federale delle abitazioni vuote denota alcuni limiti che purtroppo riducono la possibilità di un uso dei dati in funzione della nostra analisi. Il rilevamento avviene un giorno solo all'anno, non vengono distinte le abitazioni in locazione da quelle in vendita, la statistica ancora non è in grado di comprendere i valori relativi alle residenze secondarie come pure la distribuzione per spazi funzionali. Tuttavia scorgiamo un dato significativo che accompagna la constatazione dell'inizio di arresto nella crescita nelle abitazioni: il tasso di abitazioni vuote è in crescita dal 2010. Particolarmente significativo è il dato relativo all'area periurbana che, dopo aver conosciuto un forte incremento delle abitazioni e della popolazione, ha attirato a sé un eccesso di offerta nella costruzione di alloggi, che ora inizia a manifestarsi in parte eccessiva. Occorrerà attendere che il mercato si corregga, ma nel frattempo potrebbe rivelarsi interessante osservare proprio come evolve la situazione di un'area così fortemente interessata dal cambiamento.

1.5 Conclusione: PPP e Alp Transit

La recente esplosione della comproprietà per piani, che ha sostituito il più classico appartamento in locazione, sembra aver definitivamente decretato la fine del sogno medioborghese anni '50-'60 della casetta monofamiliare con giardino. La provvisorietà del rapporto locativo, tollerata in mancanza (o in attesa) di alternative abbordabili, è stata più pragmaticamente sostituita dall'acquisto di una sua analogia in comproprietà, pur qualche volta seguita dalla delusione di non aver previsto gli inconvenienti della condivisione abitativa di oneri e diritti. In questo il Ticino si è avvicinato più alla vicina Italia e ad altre nazioni europee, che non al resto della Svizzera, dove il fenomeno PPP resta ancora molto differenziato in base alle diverse realtà cantonali. Chi si è fatto questa casa ha certamente voluto approfittare anche di una convergenza storica fatta di tassi di interesse ipotecari ai minimi storici e di possibilità di recuperare i finanziamenti del risparmio previdenziale. Le conseguenze di questo boom hanno poi spinto autorità politiche e finanziarie ad alzare l'asticella dei crediti, non potendo ancora agire sui tassi, ma intanto la strada era stata imboccata. Sociologicamente un popolo di "com-proprietari" potrebbe essere molto diverso da un popolo di inquilini, e anche questo è un elemento da considerare in un contesto in trasformazione che non ha ancora trovato un suo definitivo percorso. Sarà maggiormente la forma abitativa ad incidere sulle esigenze della popolazione, oppure sarà quest'ultima a decretare successi e necessità in termini di tipologie abitative? Al momento attuale non si può essere certi di nessuna delle due ipotesi. Una migliore comprensione dei fenomeni abitativi, e delle tipologie collegate dipenderà anche da fattori demografici come l'invecchiamento della popolazione, dal livello di benessere economico che potrà essere ancora raggiunto e mantenuto, ma certamente anche da fattori esterni che potrebbero determinare in modo importante le tipologie di offerta abitativa sia primaria sia secondaria, alberghiera, ospedaliera o altro.

Le caratteristiche climatiche, la posizione geografica o i fattori di attrazione nuovi o tradizionali del nostro cantone hanno sempre avuto, e ancora avranno per molto tempo una connessione con l'apertura di fatto della nostra geografia al Nord delle Alpi e alla Pianura Padana.

Il Ticino è un cantone posizionato sul principale asse nazionale, ma soprattutto continentale, Nord-Sud. Questa sua posizione, marcata già alla fine dell'800 con la costruzione della ferrovia e del primo tunnel ferroviario del S. Gottardo, ha segnato questo territorio, nel bene e nel male, come regione essenzialmente dipendente dai movimenti e dagli spostamenti di merci e persone a livello nazionale e continentale. Questa evoluzione, che ha favorito una indubbia apertura del cantone ai flussi e alle ricchezze economiche elargite dalla crescita e dalla liberalizzazione degli scambi, ha causato anche squilibri che il territorio racchiude e presenta per forza di evidenza. La realizzazione della Nuova Trasversale Ferroviaria Alpina perpetuerà questo carattere anche nei prossimi decenni, se non secoli. Una politica territoriale efficace in un contesto così aperto e sotto la pressione di movimenti e influenze internazionali potrebbe ritrovarsi periodicamente riportata alla casella di partenza da eventi e fattori sempre nuovi che potrebbero improvvisamente sia esasperarne che vanificarne intendimenti e misure. E' perciò importante che nella memoria del territorio e negli obiettivi della sua gestione possano anche trovare spazio e considerazione aspetti di dialogo e confronto anche di questa portata.

2 La nuova LPT e il settore immobiliare

L'esame del mercato immobiliare cantonale e delle sue caratteristiche ci permette ora di situare meglio la nostra analisi all'interno di un contesto conosciuto, almeno nei suoi elementi principali.

In questo senso crediamo che l'attuale momento del mercato sia determinato da una parte da una aspettativa di riduzione generale dei valori quantitativi, mentre dall'altra le dinamiche di crescita delle aree periurbane sembrano tendere ad una autocorrezione.

In un tale contesto gli operatori dell'immobiliare, promotori e investitori, sono posti in una situazione di maggiore attenzione ai fattori che possano favorire il mantenimento dell'offerta, una prospettiva che, a condizioni determinate, può essere ritrovata anche negli intendimenti della LPT e dunque condivisa con questi.

Si apre così a nostro avviso la possibilità di definire un nuovo punto di partenza sul quale sia gli intendimenti dell'ente pubblico regolatore che dell'economia privata possano accordarsi per valutare insieme come affrontarli. Un nuovo orizzonte che, mai come ora nel recente passato, potrebbe favorire una comunione di interessi fra attori e regolatori, fra obiettivi pubblici e interesse privato.

Procederemo definendo inizialmente alcuni importanti valori che guidano a nostro avviso le azioni degli operatori del settore immobiliare. Formuleremo poi delle ipotesi sulle possibilità che questi valori possano contenere ed esprimersi in consenso verso gli obiettivi della legge. Esprimeremo infine una tesi che considera le possibili sinergie e gli incentivi rappresentati dalle misure di attuazione degli intendimenti della legge.

2.1 I valori guida degli operatori, proprietari e promotori immobiliari

L'attività immobiliare, soprattutto quella a destinazione abitativa, rappresenta per il cittadino comune un campo di interesse sempre nuovo e vivo. L'andamento del settore immobiliare è tema ricorrente sia nelle discussioni al bar che sulla stampa, come pure nei dibattiti radiofonici o televisivi. Negli ultimi anni poi, la tendenza del "popolo di inquilini" a trasformarsi in "popolo di comproprietari" ha sottolineato questo accresciuto interesse per la forma abitativa di proprietà e dunque per l'andamento di questa economia.

Gli ultimi 10 anni, dall'entrata in vigore (nel 2005) dell'effettiva libera circolazione delle persone fra la Svizzera e il primo gruppo di 10 stati UE, sono stati per il settore immobiliare un periodo eccezionale di sviluppo, come non lo si conosceva dalla fine degli anni '80, allora stoppato dal crollo immobiliare e dalle misure straordinarie adottate dal Consiglio Federale (decreti urgenti del 1989) per frenare la valanga scoppiata con la bolla immobiliare.

Malgrado la crisi immobiliare americana del 2007/08 e le sue ripercussioni anche sulla nostra economia, l'attività immobiliare ha proseguito in questo decennio ad un ritmo tale da far costantemente temere il ripetersi di quelle particolari condizioni che a seguito di un rapido e costante rialzo di prezzi e volumi, generano poi il crollo improvviso della domanda e dei prezzi con conseguente contrazione di tutto il settore edile e dell'economia ad esso collegata.

Questo breve decennio immobiliare ha però messo in evidenza in modo ancora più chiaro quali siano i valori guida degli operatori immobiliari e come questi influenzino le azioni e le reazioni degli operatori agli andamenti talvolta controversi dell'economia e dello sviluppo della popolazione.

- Il primo valore guida da tenere presente è il PREZZO di mercato dei fondi.
- Il secondo valore guida può essere definito come l'OPPORTUNITÀ dell'investimento.
- Il terzo valore guida sono le possibili SINERGIE che lo stesso genera o riceve dal contesto che lo circonda.

2.1.1 Il prezzo dei terreni: ottica di lungo periodo

L'ipotesi

È risaputo che il valore dei fondi immobiliari e con esso il loro prezzo, in un'economia complessa come la nostra, dipenda a sua volta da due fattori: l'edificabilità e l'accessibilità. Ciò vale sia per l'investimento in proprio, sia per la costruzione per conto terzi.

Ritenuto come l'investimento immobiliare implichi un'ottica di lungo periodo, le aspettative di incremento dei valori dei fondi immobiliari in ragione del semplice tempo che passa, data per certa, o già ottenuta, la loro edificabilità, è una fonte di valore cui il proprietario difficilmente rinuncia.

Nello stesso tempo, come abbiamo constatato su tutto il territorio cantonale negli ultimi 50 anni, l'urbanizzazione e la rete dei servizi realizzati attorno alle zone di nuova edificazione ha fatto spesso seguito alla spinta all'edificazione stessa, promettendo così ai residenti il compimento delle aspettative di valorizzazione delle loro scelte, ad esempio in termini di collegamento con mezzi pubblici, di presenza di sedi scolastiche, negozi, ecc.

La dispersione abitativa nel decennio che abbiamo esaminato è dunque stata anche favorita dalla necessità di ottimizzare indirettamente l'incremento dei prezzi immobiliari, tralasciando le zone in cui questi avevano raggiunto valori inaccessibili per concentrarsi su quelle regioni in cui ancora, a parità di edificabilità, il prezzo unitario dei terreni rimaneva abbordabile. Questa dinamica, ora vista alla luce di una critica della "periurbanizzazione", ha comunque permesso ad ampie fasce di popolazione, in particolare del ceto medio, di accedere all'abitazione in proprio, casa unifamiliare o appartamento in PPP, di fatto consolidando un legame con il territorio, e riaffermando così un interesse di stabilità che ha dei riflessi economici e sociali non trascurabili.

La tesi

Gli intendimenti della nuova LPT potrebbero mettere in discussione questo principio di valorizzazione dei fondi nella misura in cui l'edificato al di fuori delle zone centrali (centro e periferia) si trovasse

penalizzato o scoraggiato. Così, da una parte verrebbe si frenata la crescita delle periferie (ciò che rappresenta uno degli intendimenti della Legge), ma dall'altra questi comparti resterebbero in un limbo di indefinitezza che potrebbe danneggiare coloro che sull'evoluzione del valore della proprietà hanno anche costruito un avvenire familiare e sociale. Non potendo più contare su un incremento nel tempo dell'edificato, e circondati da fondi ormai dall'edificazione compromessa, resterebbero come pezzi incompiuti di uno sviluppo che non promette più valore a nessuno e dunque tende a bloccarsi marginalizzando i residenti. Nemmeno l'ente pubblico, che grazie a questa programmata valorizzazione potrebbe aver progettato servizi e collegamenti in e con queste zone, restandone incompiuta l'edificazione, non potrà contare sui mezzi finanziari diretti per il suo completamento, condannandola ad un'eterna marginalità.

Diverso sarebbe il caso di zone ancora non edificate e non urbanizzate, benché edificabili. Queste zone, opportunamente classificate, potrebbero rappresentare una interessante "moneta di scambio" con i comuni chiamati a riconvertire i piani regolatori. Questo almeno laddove sia ancora possibile, poiché in presenza di valori ancora contenuti (terreni non interessanti e non edificati), trasferire o compensare questa edificabilità su comparti più centrali.

In ogni caso, si tratti di periferie parzialmente edificate o del tutto inedificate, sarà importante che queste regioni non vengano trascurate da una nuova pianificazione. È a nostro avviso importante permettere in queste zone la realizzazione, con misure sostitutive, degli intendimenti precedenti che assicuravano valore e prospettive. Perciò, perdendo quota il semplice incremento di valore dato dal tempo, resta la necessità di riqualificare queste zone apportando nuovo valore anche se in modo diverso da quanto atteso, ad esempio in termini di collegamenti adeguati con la rete dei trasporti pubblici, oppure conferendo nuovi usi e destinazioni ai fondi inedificati. Una zona di svago organizzata e curata, un polo locale paesaggistico o turistico laddove non possano più essere edificate abitazioni, potrebbe forse compensare, in termini qualitativi e quantitativi, una perdita di valore dei fondi a causa della frenata edificabilità.

2.1.2 L'investimento come opportunità: lavoro e guadagno

L'ipotesi

L'operatore immobiliare, in questo caso soprattutto il promotore, cioè colui che sviluppa progetti immobiliari destinati alla rivendita, sia in proprietà per piani, sia quali immobili di reddito crea, con i suoi progetti, lavoro per l'immediato e guadagno per il futuro. Questo guadagno, motore dell'impresa, è quello che gli permetterà di procurarsi i mezzi propri per sostenere nuove promozioni, nuovo lavoro e nuovo guadagno. L'imprenditore agisce sulla scorta di una sua previsione sull'andamento dell'economia, sui bisogni della popolazione, sulle informazioni circa le grandi e piccole tendenze strutturali, sociali e culturali che hanno impatto sul territorio.

Con le sue decisioni l'imprenditore promotore crea anche valore per la società, anticipando non raramente lo sviluppo degli assi di traffico e gli enti pubblici o privati fornitori di servizi per la collettività.

Il promotore è una figura essenziale per lo sviluppo economico delle regioni, senza una tale figura mal si comprende come potrebbero le risorse concentrarsi attorno ad un progetto immobiliare, che sempre di più si configura come un intervento di natura e di obiettivo collettivo e sociale nella realizzazione, anche se non nel rischio, e questo a vantaggio della collettività stessa.

La tesi

Con questa figura, più che con le decisioni della stessa, è chiamata a confrontarsi la nuova Legge. Gli obiettivi e i mezzi espressi dai piani regolatori attuali hanno creato una dinamica di aspettative e di valore che i promotori sono stati capaci di leggere e che sono stati alla base delle loro decisioni. Non è possibile per legge decretare un movimento di creatività imprenditoriale come quella che ha finora garantito il soddisfacimento delle necessità abitative della popolazione.

Tuttavia, in mancanza di figure alternative e di risorse adeguate, a meno che non si voglia provare a rinverdire i fasti della pianificazione di sovietica memoria, i bisogni della popolazione in termini di alloggi potranno ancora essere potenzialmente garantiti dall'attività di operatori che talvolta non rispondono agli stimoli appositamente creati per loro, ma andranno a cercare nuove opportunità e nuovi valori

laddove non erano ancora stati pensati e laddove ancora sono da realizzare. Comprendere i meccanismi di questa dinamica, conoscere questo pensiero e interloquire con esso, rendendolo parte di un progetto che può avere intendimenti più ampi, pur rispettando gli obiettivi dei diversi attori, non può essere lasciato o confinato nei paragrafi di una legge, foss'anche della più perfetta. Occorrerà che uomini dialoghino, si confrontino e decidano. Su queste basi potrà reggersi il coinvolgimento di operatori, proprietari e investitori con l'ente pubblico per la creazione del benessere futuro.

2.1.3 Le sinergie territoriali come fonte di valore

L'ipotesi

L'investitore immobiliare può essere una persona fisica o giuridica, un ente pubblico o un fondo immobiliare, una fondazione di investimento o un istituto previdenziale. In ogni caso una valutazione attenta delle opportunità che l'investimento immobiliare offre non trascurerà le sinergie che questo investimento procurerà al suo promotore e ai futuri utenti. L'investitore attento si situa in un contesto pluridimensionale dove strutture, organizzazioni, regole, e gli effetti di decisioni per ogni livello di competenza che abbia impatto territoriale si sommano, si scontrano, si valorizzano a vicenda. È questo il valore di lungo periodo che cerca l'investitore, la concretizzazione della sua visione sul futuro di un luogo, di una regione, di un intero cantone. Lui sa che dalle concrete misure adottate da ogni livello decisionale in vista degli obiettivi che trovano spazio sul territorio, il proprio intervento potrà crescere, valorizzarsi e valorizzare i dintorni, costituendo nel tempo un elemento di definizione del contesto sociale ed economico.

La tesi

La possibilità di inserire il moto di questo investitore in un quadro più ampio di sviluppo regionale, sia esso guidato dall'ente pubblico o conseguente a scelte di natura privata, sarà in futuro una delle chiavi di accesso agli obiettivi di uno sviluppo territoriale al servizio della popolazione, creatore di valore e di opportunità.

Una grossa trasversale alpina si completa sul nostro territorio e, come una nuova spina dorsale, attraversa la metà abitata e attiva del nostro paese. Anche qui si scorgono rischi di nuova marginalità e di ricadute solo parziali, a causa soprattutto della rapidità di collegamento che spingeranno sì molta gente a passare attraverso il nostro paese, ma anche ad andarsene più in fretta di quanto non siano venuti, essendo ormai anche altre interessanti mete sempre più a portata di treno, aereo o automobile che sia.

Tuttavia, il territorio disponibile sempre più limitato, la necessità oggettiva di una migliore efficienza nell'uso dei mezzi e dei servizi, come pure la pressione della popolazione per un miglior equilibrio fra l'offerta di abitazioni e la disponibilità di servizi di contorno, di aree di svago, di collegamenti a mobilità variabile, potrebbero far nascere una "partnership" non del tutto sconosciuta nemmeno alle nostre latitudini, sul modello di quanto già realizzato ad esempio attorno ai poli sportivi delle grandi città, dove servizi diversi sono stati integrati in un'ottica di progetto e realizzati in collaborazione fra enti privati e pubblici con esiti positivi. Forse proprio da questi esempi potranno arrivare nuove intuizioni circa i sentieri da percorrere per coprire i sempre nuovi bisogni di una popolazione che si vuole ancora in crescita.

2.2 Le modalità di interazione fra valori guida e intendimenti della LPT

Le relazioni fra l'ente pubblico e gli operatori dell'economia sono spesso viste come in un rapporto di subordinazione fra il regolatore, chiamato a stabilire linee di contenimento, e l'intraprendente, visto spesso come uno sregolato disturbatore di un ordine cui l'attività e gli intendimenti del bene pubblico devono tendere.

Questa logica fundamentalmente statalista riesce con fatica a mobilitare le risorse che una società aperta, complessa e globale come la nostra chiede e nello stesso tempo offre. Proviamo in questo capitolo a tracciare alcune linee di una nuova possibile collaborazione fra ente regolatore e società regolata, in vista e con riguardo agli intendimenti della nuova LPT.

2.2.1 Dalla logica dell'indice di sfruttamento a quella di progetto

La rigidità dei Piani regolatori, che negli anni hanno garantito la certezza e rappresentato la cornice di uno sviluppo in gran parte condiviso, si è espressa tipicamente nel concetto di indice di sfruttamento. Questo elemento, con il tempo affiancato da altri parametri sempre più dettagliati e precisi, può rivelare alcune difficoltà nell'esprimere compiutamente gli intendimenti di una pianificazione maggiormente adeguata alla crescente complessità del tessuto territoriale.

Alcuni pochi e qualificati esempi di piccoli e medi quartieri residenziali progettati o realizzati negli ultimi decenni, spesso con forti tratti sia architettonici che sociali, hanno mostrato una dinamica realizzativa diversa, che potrebbe, in un'ottica di complementarità, permettere l'inserimento di una logica di progetto all'interno e a fianco dei parametri edificatori classici.

2.2.2 Grande può essere efficiente, ma piccolo è bello

Una logica come quella sopra descritta sembrerebbe subito da applicare a grandi numeri, superfici, impianti e costruzioni. Solo così parrebbe possibile concorrere al risparmio e all'efficienza energetici, all'efficacia del trasporto collettivo, alla copertura dei costi dei servizi. In realtà chi percorra con attenzione il nostro territorio non può non scorgere, da una parte, ambiti edificati irrimediabilmente rovinati dalla mancanza di capacità di lettura del territorio, e dall'altra molti nuclei tradizionali dei nostri piccoli villaggi che ancora esprimono e spesso declinano nel concreto questa capacità. Occorre una attenzione al dettaglio, alla valorizzazione dell'esistente, come pure una forte spinta visionaria per poter entrare in una nuova e fluida sostanza territoriale caratterizzata da movimento, cambiamento e tecnologia, volendo salvaguardare la misura umana come termine di paragone e misura di successo.

2.2.3 Ticino città diffusa, sostenibile e multidimensionale

Alptransit 2020 causerà un moto centripeto attorno ai principali assi di comunicazione e trasporto. La società della comunicazione non può che essere assetata di movimento. Il trasporto collettivo e individuale permetteranno il soddisfacimento di questo desiderio causando un accentramento naturale della domanda di abitazioni, svago, servizi e attività economiche. La valutazione dell'impatto delle misure territoriali non potrà più essere letta all'interno di aree predefinite dalla politica o dalla geografia. Sempre più livelli e dimensioni si accavalleranno, sempre più interessi espressi e indotti parteciperanno e decreteranno il successo o il fallimento di ogni misura adottata, diretta o indiretta. Ma soprattutto la politica territoriale non sarà sempre in grado di esprimere e concretizzare i propri obiettivi. Spesso sarà essa stessa vittima e spettatrice inerme di effetti collaterali non prevedibili sia delle misure adottate, sia di quelle non adottate, e si troverà altrettanto spesso paziente spettatrice di dinamiche autogene che la società e l'economia comunque continueranno a trovare, a realizzare e a concretizzare. Anche di questo occorrerà fare ogni volta utile tesoro per comprendere sempre meglio un ruolo che da direttore si trasformerà in accompagnatore, in catalizzatore, in stimolatore o correttore, oppure resterà schiacciata fra l'isteria della norma repressiva e il desiderio di un bene comune sempre più lontano e irrealizzabile.

2.2.4 Vitalità ai centri, identità alle periferie

La fuga dai centri della popolazione residente e la sua sostituzione con nuovi non residenti di origine perlopiù straniera è stata favorita da, ed ha alimentato, due effetti principali: il rincaro dei fondi nelle zone centrali, che questa attrattiva asimmetrica continua a stimolare, e lo svuotamento sociale dei centri città. Lugano e Locarno in modo quasi definitivo, Bellinzona in un processo in corso, mentre ancora resistono Mendrisio e Chiasso, i nostri centri assumono sempre più il volto di città-spettacolo, in assenza di una vita propria. I centri si rivitalizzano a colpi di manifestazioni estive o invernali, decontestualizzate e consumistiche, che attirano da fuori le folle per brevi momenti di vita apparente.

Questa assenza di vita sociale propria, evidente spesso anche nel grado di violenza con cui si esprimono i caratteri marginali che non condividono e non partecipano di questo processo, non trova però riflesso, tranne qualche eccezione, in una nuova vitalità sociale delle periferie e dei centri discosti, dove resta difficile trovare risorse per mobilitare una nuova identità non ancora pienamente acquisita.

Proprio nelle nuove periferie si presenta più arduo lo scovare il legame fra la politica territoriale e la qualità di vita dei residenti, e questo anche laddove le migliori intenzioni abbiano espresso intendimenti e strutture indirizzate al benessere della popolazione. Anche la concretizzazione, o la semplice accettazione di un elemento territoriale o di patrimonio costruito non può più essere data per scontata e deve sempre essere ripensata, messa alla prova e ricondivisa, almeno laddove il contesto sociale, culturale e di provenienza dei residenti ancora lo permetta o almeno non lo impedisca.

2.3 Il processo decisionale e la partecipazione degli operatori immobiliari

Dialogo, collaborazione e coinvolgimento: queste le parole d'ordine con le quali gli enti responsabili dell'applicazione della nuova legge intendono favorire l'accettazione delle misure che saranno attuate nel tempo. Parole forti, difficili e delicate, che meritano di essere pensate e accompagnate da adeguate strutture decisionali e processi partecipativi. Esprimiamo qualche auspicio.

2.3.1 Un cantiere sempre aperto

Il primo auspicio è che l'applicazione della legge sia un cantiere sempre aperto. Nell'attuazione delle politiche territoriali nulla è più negativo del definitivo, poiché già il giorno successivo l'attuazione di una misura o di un'opera c'è chi trova che potrebbe essere ancora meglio altrimenti. Interiorizzare questa dinamica, facendo anche in modo che le misure adottate esprimano la delicatezza e nello stesso tempo la forza della condivisione delle idee che le hanno permesse può sembrare un obiettivo ambizioso, o forse irrealizzabile. Ma è a nostro avviso la strada per una educazione alla coscienza territoriale del cittadino/imprenditore utente del territorio e dei suoi servizi e perciò una chiave del suo successo.

2.3.2 Il difficile equilibrio

L'attività pianificatoria è spesso vista come una attività che precede, e che dunque guida, l'attuazione di misure in vista di un risultato. Nella realtà questa dinamica lineare si scontra quasi sempre con la riluttanza dei destinatari, sia come gruppo che come singoli, a lasciar pensare da altri, in modo impositivo e statico, le proprie necessità, a lasciar definire i propri obiettivi, desideri e pensieri.

Il processo di pianificazione, un tempo retto dalla solidità di un approccio tecnico-giuridico, potrebbe evolvere verso una maggiore flessibilità, sia nel suo momento iniziale di definizione degli obiettivi e delle strategie, sia soprattutto nelle fasi di revisione e adattamento.

La frequenza degli intervalli di revisione, l'estensione degli interventi, le modalità di coinvolgimento della popolazione e dei gruppi portatori di interesse, la capacità di proporre visioni e adattamenti strategici, possono essere orientati in modo da contribuire al raggiungimento dell'obiettivo di una pianificazione sempre più condivisa, attenta e vicina alle necessità della popolazione e dei valori territoriali riconosciuti.

Agli attori della pianificazione è chiesto un lavoro delicato e sottile, alla ricerca del difficile equilibrio fra la necessità della regola e la flessibilità nella sua interpretazione e attuazione nel tempo.

2.3.3 Informare per condividere

La società della comunicazione non potrà che esprimersi massicciamente, talvolta anche in modo violento e sordo, sulle misure e gli effetti della pianificazione. Esasperando situazioni particolari, rivelando intendimenti apparenti, forzando la lettura della realtà, i mezzi individuali o collettivi di informazione creeranno nuovi miti, nuovi umori e reazioni non sempre coordinate e pacifiche riguardo alle misure che hanno un impatto sulla mobilità, sull'abitazione, sulle modalità di vita della popolazione. Nella misura in cui i mezzi di comunicazione non saranno privi di condizionamenti, anche gli indirizzi della pianificazione potranno essere distorti da una lettura ideologica o superficiale. Solo la preparazione e la cura delle attività informative, dei mezzi a disposizione e delle modalità di comunicazione potranno portare a una migliore comprensione e una più ampia condivisione attiva delle misure proposte.

2.3.4 Lo spirito imprenditoriale per dialogare con l'imprenditore

Da ultimo, ma non per ultimo, le sfide che devono essere affrontate per pensare, coordinare, condividere, rivedere, elaborare, comunicare e motivare alla creazione di una politica territoriale condivisa e propositiva, soprattutto desiderosa di coinvolgere con la società anche l'economia privata e gli attori del settore immobiliare, richiedono probabilmente di abbandonare un'ottica di "funzionariato"

posata e programmatica, lasciando il posto ad uno “spirito da imprenditori”. Questo è caratterizzato in particolare da una forte motivazione verso l’acquisizione di consenso da parte dei “finanziatori” e dei “clienti finali” attorno ad una idea espressa e che si vuole partecipata. Nella misura in cui ai finanziatori possono essere sostituiti i contribuenti e ai clienti finali gli utenti, siano essi gruppi di pressione, partiti politici, lobby agricole o singoli cittadini, ogni nuova idea, ogni nuova proposta e nuova misura, potrà essere veicolo di questo “spirito” che talvolta potrà anche scontrarsi con l’insuccesso o la delusione, ma che nel costante riprovare e rimettersi in discussione acquisirà presto anche una dimensione e una “velocità di crociera” che muoverà in sintonia e in sinergia con il tessuto territoriale cui si rivolge.

2.4 Conclusione

Nella complessità della società odierna e dell'economia locale globalizzata, la politica territoriale sembra dover rincorrere sogni. Da sempre mossa dalle migliori intenzioni e verso le più alte aspettative, essa convive con l'infrangersi dei desideri contro una realtà ostile e contraddittoria.

Perennemente in ritardo su una società sempre più mobile e sconnessa, essa deve preoccuparsi di collegare e ricondurre le scelte collettive verso la stabilità di un futuro che nel migliore dei casi vedrà attuarsi quando sarà già passato. Oppure accettare di ricevere il premio che talvolta l'insostenibile leggerezza delle scelte democratiche non risparmia ai più audaci.

Più alte e perfette le promesse racchiuse in magnifici e puliti piani di quartiere, portali urbani, parchi nazionali o poli di sviluppo, più stridenti e insopportabili ci circondano comparti, edifici e collegamenti che non testimoniano di realizzate aspettative o raggiunta qualità di vita.

Eppure è questo il difficile equilibrio che la partecipazione alla realizzazione del bene comune chiede, anzi impone. Perché questi non è altro che quel bene la cui realizzazione non è possibile se non in comune.

Il nostro territorio non è privo di storia, esempi o persone che possono contribuire con il loro semplice esistere, operare ed esprimersi, alla costruzione di un comune consenso attorno un comune problema.

L'immobiliare è da sempre un settore di servizio, di sostegno e di accompagnamento delle scelte, opportunità, aspettative e visioni che la collettività riesce ad esprimere, dato un contesto e un tempo. Il tempo è quello attuale, il contesto è la Legge che abbiamo qui cercato di incontrare come su un campo neutro, dove possa esprimere anche un meglio diverso di sé.

L'applicazione della Legge sulla Pianificazione del Territorio/ Piano direttore cantonale e il settore immobiliare

**EVOLUZIONE RECENTE DEGLI INDICATORI DEL MERCATO
IMMOBILIARE RESIDENZIALE CANTONALE
RIFLESSIONI PER UN INDIRIZZO ARMONICO DELLO SVILUPPO
TERRITORIALE**

ALLEGATO

Sommario

1	Popolazione.....	6
1.1	Canton Ticino.....	6
1.2	Luganese.....	8
1.3	Locarnese.....	10
1.4	Bellinzonese.....	12
1.5	Mendrisiotto.....	14
1.6	Tre Valli.....	16
2	Movimenti migratori.....	18
2.1	Canton Ticino.....	18
3	Edilizia.....	21
3.1	Aumento netto delle abitazioni e abitazioni effettive.....	21
3.1.1	Canton Ticino.....	21
3.1.2	Luganese.....	22
3.1.3	Locarnese.....	23
3.1.4	Bellinzonese.....	24
3.1.5	Mendrisiotto.....	25
3.1.6	Tre Valli.....	26
3.2	Domande e autorizzazioni, dal 2011 al 2015.....	27
3.2.1	Edilizia abitativa (CHF >= 100.000).....	27
4	Compravendite PPP.....	28
4.1	Canton Ticino.....	28
4.2	Luganese.....	29
4.3	Locarnese.....	30
4.4	Bellinzonese.....	31
4.5	Mendrisiotto.....	32
4.6	Tre Valli.....	33
5	Abitazioni vuote.....	34
5.1	% abitazioni vuote sul totale delle abitazioni effettive per spazio funzionale, 2010 - 2014.....	34
5.2	% abitazioni vuote sul totale delle abitazioni effettive per regione geografica e spazio funzionale, dal 2010 al 2014.....	35
5.3	Numero abitazioni vuote per anno e spazio funzionale, dal 2010 al 2016.....	36
5.4	Numero abitazioni vuote per anno, regione geografica e spazio funzionale, dal 2010 al 2016.....	36
6	Appendice.....	37
6.1	Richiesta dati e scambi mail.....	37
6.1.1	Popolazione e movimenti migratori.....	37
6.1.2	Costruzione delle periferie.....	37
6.1.3	Compravendite PPP.....	37
6.1.4	Abitazioni vuote.....	37
6.2	Tabella di aggregazione comuni in regioni geografiche e spazi funzionali.....	38
6.2.1	Centro.....	38
6.2.2	Suburbano.....	39
6.2.3	Periurbano.....	40
6.2.4	Retroterra.....	42
6.2.5	Montagna.....	43

indice figure

<i>Figura 1- Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Canton Ticino, base 2005.....</i>	<i>6</i>
<i>Figura 2 - Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Luganese.....</i>	<i>8</i>
<i>Figura 3- Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Locarnese.....</i>	<i>10</i>
<i>Figura 4- Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Bellinzonese.....</i>	<i>12</i>
<i>Figura 5 - Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Mendrisiotto.....</i>	<i>14</i>
<i>Figura 6 - Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nelle Tre Valli.....</i>	<i>16</i>
<i>Figura 7- Saldi migratori nel Canton Ticino per tipologia di flusso e spazio funzionale nel Canton Ticino.....</i>	<i>18</i>
<i>Figura 8- Saldi migratori intercomunali per spazio funzionale.....</i>	<i>19</i>
<i>Figura 9- Saldi migratori intercantonali per spazio funzionale.....</i>	<i>19</i>
<i>Figura 10- Saldi migratori internazionali per spazio funzionale.....</i>	<i>20</i>
<i>Figura 11- Indice numero effettivo di abitazioni nel Canton Ticino per spazio funzionale, base anno 2005.....</i>	<i>21</i>
<i>Figura 12- Indice numero effettivo di abitazioni nel Luganese per spazio funzionale, base anno 2005.....</i>	<i>22</i>
<i>Figura 13- Indice numero effettivo di abitazioni nel Locarnese per spazio funzionale, base anno 2005.....</i>	<i>23</i>
<i>Figura 14- Indice numero effettivo di abitazioni nel Bellinzonese per spazio funzionale, base anno 2005.....</i>	<i>24</i>
<i>Figura 15- Indice numero effettivo di abitazioni nel Mendrisiotto per spazio funzionale, base anno 2005.....</i>	<i>25</i>
<i>Figura 16 - Indici progetti abitativi uni e plurifamiliari (CHF >= 100.000), P = Valori provvisori.....</i>	<i>27</i>
<i>Figura 17- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nel Canton Ticino.....</i>	<i>28</i>
<i>Figura 18- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nel Luganese.....</i>	<i>29</i>
<i>Figura 19- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nel Locarnese.....</i>	<i>30</i>
<i>Figura 20- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nel Bellinzonese.....</i>	<i>31</i>
<i>Figura 21- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nel Mendrisiotto.....</i>	<i>32</i>
<i>Figura 22- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nelle Tre Valli.....</i>	<i>33</i>

Indice tabelle

Tabella 1- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Canton Ticino	6
Tabella 2- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nel Canton Ticino, base 2005	7
Tabella 3- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Luganese	8
Tabella 4- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nel Luganese, base 2005	9
Tabella 5- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Locarnese	10
Tabella 6- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nel Locarnese, base 2005	11
Tabella 7- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Bellinzonese	12
Tabella 8- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nel Bellinzonese, base 2005.....	13
Tabella 9- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Mendrisiotto	14
Tabella 10- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nel Mendrisiotto, base 2005.....	15
Tabella 11- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Tre Valle	16
Tabella 12- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nelle Tre Valli, base 2005	17
Tabella 13- Saldi migratori della pop. residente perm. per spazio funzionale e flusso nel Canton Ticino	18
Tabella 14- Saldi migratori della pop. residente perm. per regione geografica, spazio funzionale e flusso.....	20
Tabella 15- Aumenti netti abitazioni nel Canton Ticino.....	21
Tabella 16- Numero effettivo abitazioni nel Canton Ticino	21
Tabella 17- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Canton Ticino.....	21
Tabella 18- Aumenti netti abitazioni nel Luganese.....	22
Tabella 19- Numero effettivo abitazioni nel Luganese	22
Tabella 20- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Luganese	22
Tabella 21- Aumenti netti abitazioni nel Locarnese.....	23
Tabella 22- Numero effettivo abitazioni nel Locarnese	23
Tabella 23- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Locarnese	23
Tabella 24- Aumenti netti abitazioni nel Canton Bellinzonese.....	24
Tabella 25- Numero effettivo abitazioni nel Bellinzonese.....	24
Tabella 26- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Bellinzonese	24
Tabella 27- Aumenti netti abitazioni nel Mendrisiotto	25
Tabella 28- Numero effettivo abitazioni nel Mendrisiotto.....	25
Tabella 29- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Mendrisiotto	25
Tabella 30- - Indice numero effettivo di abitazioni nelle Tre Valli per spazio funzionale, base anno 2005	26
Tabella 31- Aumenti netti abitazioni nelle Tre Valli.....	26
Tabella 32- Numero effettivo abitazioni nelle Tre Valli	26
Tabella 33- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Canton Ticino.....	26
Tabella 34- Numero e volume delle transazioni PPP nel Canton Ticino	28
Tabella 35- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nel Canton Ticino.....	28
Tabella 36- Numero e volume delle transazioni PPP nel Luganese.....	29
Tabella 37- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nel Luganese	29
Tabella 38- Numero e volume delle transazioni PPP nel Locarnese.....	30
Tabella 39- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nel Locarnese	30
Tabella 40- Numero e volume delle transazioni PPP nel Bellinzonese	31
Tabella 41- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nel Bellinzonese	31
Tabella 42- Numero e volume delle transazioni PPP nel Mendrisiotto	32
Tabella 43- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nel Mendrisiotto	32
Tabella 44- Numero e volume delle transazioni PPP nelle Tre Valli.....	33
Tabella 45- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nelle Tre Valli	33

1 Popolazione

1.1 Canton Ticino

Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Canton Ticino

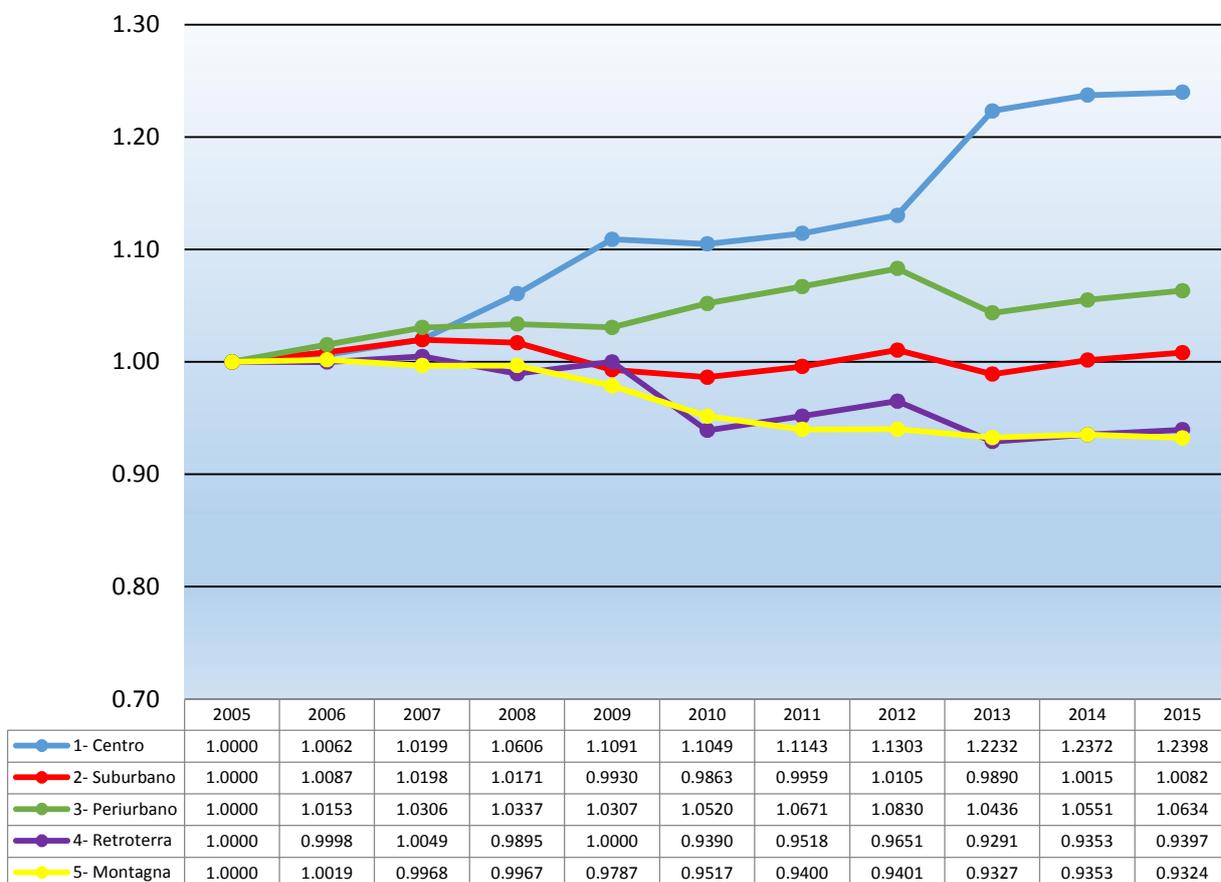


Figura 1- Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Canton Ticino, base 2005

Fascia (10)	1- Centro			2- Suburbano			3- Periurbano			4- Retroterra			5- Montagna		
	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
00-09	9.778	10.686	12.260	9.932	9.276	9.238	6.511	6.407	6.257	2.688	2.362	2.415	1.157	957	1.040
10-19	10.429	11.841	12.704	10.617	10.599	10.341	6.670	7.046	6.939	2.775	2.613	2.618	1.445	1.266	1.111
20-29	13.455	14.758	16.360	10.640	10.074	10.621	6.408	6.440	6.641	2.997	2.826	2.782	1.493	1.427	1.352
30-39	18.102	17.759	18.105	15.965	13.297	11.729	9.907	8.393	7.553	4.362	3.476	3.212	1.873	1.577	1.416
40-49	17.273	20.681	22.367	16.356	17.353	16.795	10.478	11.824	11.093	4.549	4.518	4.200	2.208	2.137	1.839
50-59	14.808	16.251	20.863	13.740	13.307	15.480	8.367	9.127	10.580	3.920	3.838	4.165	2.009	2.115	2.180
60-69	13.667	14.907	16.322	12.113	12.593	12.227	6.836	8.110	8.035	3.478	3.365	3.280	1.689	1.800	1.938
70-79	10.462	11.983	13.744	7.654	8.736	10.127	4.458	5.243	5.823	2.436	2.467	2.650	1.369	1.348	1.452
80-89	5.611	6.725	7.906	3.712	4.200	4.885	2.261	2.616	2.885	1.246	1.269	1.382	902	844	852
90+	1.421	1.483	1.957	917	821	1.038	575	512	626	306	270	318	251	230	243
Totale	115.006	127.074	142.588	101.646	100.256	102.481	62.471	65.718	66.432	28.757	27.004	27.022	14.396	13.701	13.423

Tabella 1- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Canton Ticino

Fascia	1- Centro		2- Suburbano		3- Periurbano		4- Retroterra		5- Montagna	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
00-09	1,0929	1,2538	0,9340	0,9301	0,9840	0,9610	0,8787	0,8984	0,8271	0,8989
10-19	1,1354	1,2181	0,9983	0,9740	1,0564	1,0403	0,9416	0,9434	0,8761	0,7689
20-29	1,0968	1,2159	0,9468	0,9982	1,0050	1,0364	0,9429	0,9283	0,9558	0,9056
30-39	0,9811	1,0002	0,8329	0,7347	0,8472	0,7624	0,7969	0,7364	0,8420	0,7560
40-49	1,1973	1,2949	1,0610	1,0268	1,1285	1,0587	0,9932	0,9233	0,9678	0,8329
50-59	1,0974	1,4089	0,9685	1,1266	1,0908	1,2645	0,9791	1,0625	1,0528	1,0851
60-69	1,0907	1,1943	1,0396	1,0094	1,1864	1,1754	0,9675	0,9431	1,0657	1,1474
70-79	1,1454	1,3137	1,1414	1,3231	1,1761	1,3062	1,0127	1,0878	0,9847	1,0606
80-89	1,1985	1,4090	1,1315	1,3160	1,1570	1,2760	1,0185	1,1091	0,9357	0,9446
90+	1,0436	1,3772	0,8953	1,1320	0,8904	1,0887	0,8824	1,0392	0,9163	0,9681
Totale	1,1049	1,2398	0,9863	1,0082	1,0520	1,0634	0,9390	0,9397	0,9517	0,9324

Tabella 2- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nel Canton Ticino, base 2005

- **Centro:** Rispetto alle altre aree ha sperimentato gli aumenti più consistenti. Le fasce maggiormente interessate sono state <50-59> e <80-89>; la più debole <30-39> che, nel 2010, ha subito una flessione rispetto al 2005.
- **Suburbano:** Nel complesso stabile. Il suburbano assiste ad una flessione delle fasce fino ai 39 anni, seguite da aumenti in quelle successive.
- **Periurbano:** Dopo il centro è l'area più vivace. In generale ha subito un aumento. Da rilevare una netta flessione della fascia <30-39>.
- **Retroterra:** Dinamica al ribasso. Interessate tutte le fasce eccetto, nel 2015, <50-59> e <70-90+>.
- **Montagna:** Dinamica al ribasso. Interessate tutte le fasce eccetto, nel 2015, <50-79>.

1.2 Luganese

Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Luganese

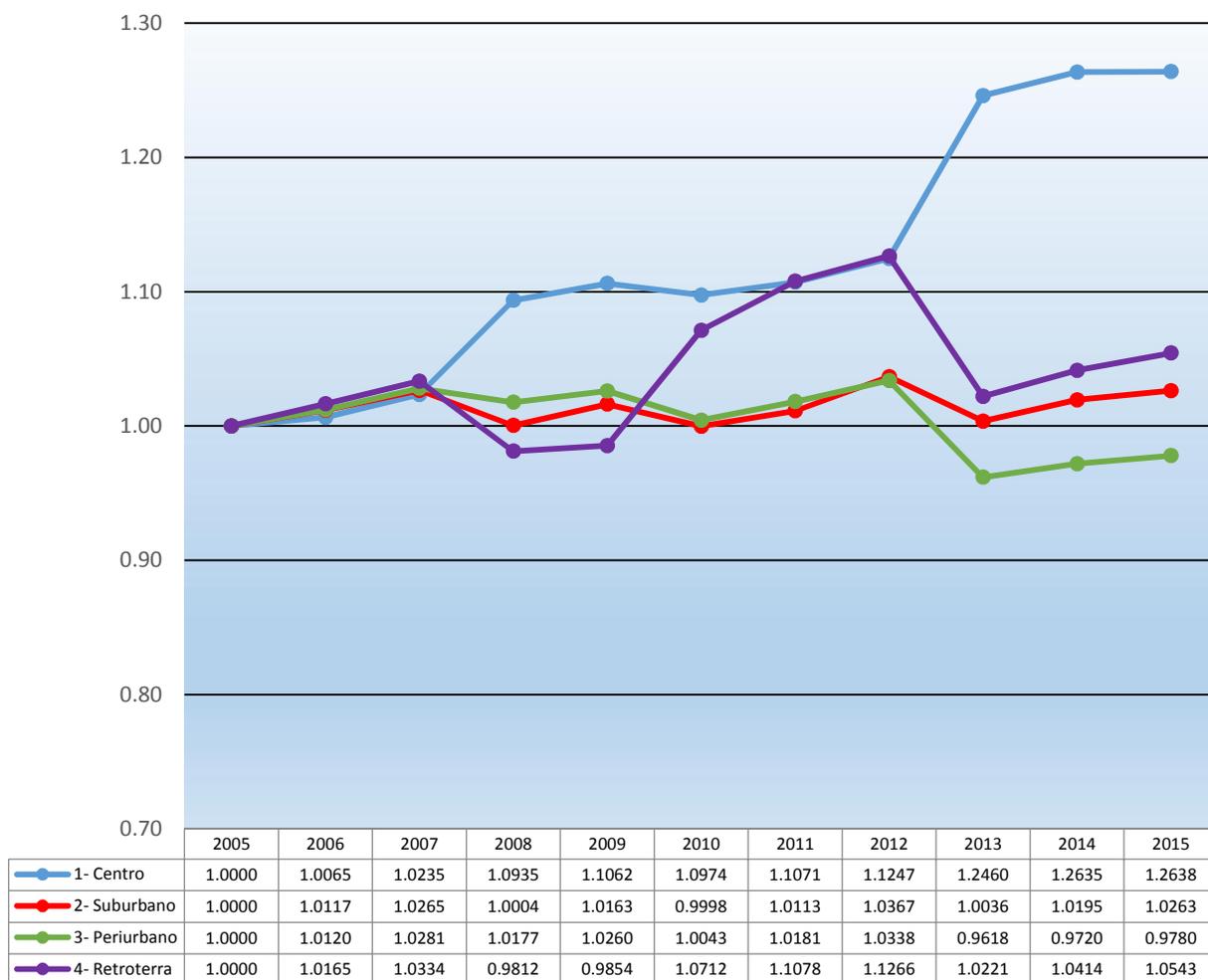


Figura 2 - Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Luganese

Fascia	1- Centro			2- Suburbano			3- Periurbano			4- Retroterra		
	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
00-09	4.920	5.395	6.446	3.930	3.740	3.711	3.130	3.001	2.805	804	765	780
10-19	5.230	5.920	6.469	4.318	4.269	4.212	3.258	3.215	3.075	772	788	782
20-29	6.757	7.476	8.681	4.086	3.862	4.278	2.997	2.942	2.885	765	829	857
30-39	9.536	9.270	9.421	6.139	5.391	4.565	4.830	3.921	3.286	1.234	1.181	1.038
40-49	8.906	10.594	11.918	6.295	6.679	6.615	5.136	5.489	5.041	1.249	1.511	1.421
50-59	7.523	8.115	10.786	5.354	5.113	5.968	4.013	4.260	4.806	1.076	1.232	1.324
60-69	6.894	7.451	8.243	4.407	4.769	4.610	3.323	3.731	3.524	928	978	959
70-79	5.225	5.976	6.938	2.657	3.125	3.639	2.167	2.351	2.571	610	710	696
80-89	2.723	3.221	3.964	1.216	1.472	1.739	1.080	1.191	1.270	339	360	355
90+	718	707	980	302	278	386	281	243	287	98	82	91
Totale	58.432	64.125	73.846	38.704	38.698	39.723	30.215	30.344	29.550	7.875	8.436	8.303

Tabella 3- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Luganese

Fascia	1- Centro		2- Suburbano		3- Periurbano		4- Retroterra	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
00-09	1,0965	1,3102	0,9517	0,9443	0,9588	0,8962	0,9515	0,9701
10-19	1,1319	1,2369	0,9887	0,9755	0,9868	0,9438	1,0207	1,0130
20-29	1,1064	1,2847	0,9452	1,0470	0,9816	0,9626	1,0837	1,1203
30-39	0,9721	0,9879	0,8782	0,7436	0,8118	0,6803	0,9571	0,8412
40-49	1,1895	1,3382	1,0610	1,0508	1,0687	0,9815	1,2098	1,1377
50-59	1,0787	1,4337	0,9550	1,1147	1,0615	1,1976	1,1450	1,2305
60-69	1,0808	1,1957	1,0821	1,0461	1,1228	1,0605	1,0539	1,0334
70-79	1,1437	1,3278	1,1761	1,3696	1,0849	1,1864	1,1639	1,1410
80-89	1,1829	1,4557	1,2105	1,4301	1,1028	1,1759	1,0619	1,0472
90+	0,9847	1,3649	0,9205	1,2781	0,8648	1,0214	0,8367	0,9286
Totale	1,0974	1,2638	0,9998	1,0263	1,0043	0,9780	1,0712	1,0543

Tabella 4- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nel Luganese, base 2005

- **Centro:** Considerazioni simili a quelle fatte per il Cantone nel suo complesso. Il centro si dimostra l'area più vivace. Le fasce maggiormente interessate sono <50-59> e <80-89>; la più debole <30-39>.
- **Suburbano:** Nel complesso stabile. Flessione della fascia <0-39>, ad eccezione di <20-29> 2015. Particolarmente forte la contrazione della fascia <30-39> nel confronto con il 2015.
- **Periurbano:** Stabile nel confronto con il 2010, quest'area rivela una contrazione con il 2015. Dinamica al ribasso nella fascia <0-49>. Contrazione importante nella fascia <30-39>.
- **Retroterra:** Dinamica in generale lievemente al rialzo. Fasce <00-09> e <30-39> al ribasso. Importante la contrazione nel confronto con il 2015 per la fascia <30-39>.
- **Montagna:** Nessun dato disponibile.

1.3 Locarnese

Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Locarnese



Figura 3- Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Locarnese

Fascia (10)	1- Centro			2- Suburbano			3- Periurbano			4- Retroterra			5- Montagna		
	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
00-09	1.443	1.389	1.467	2.063	1.924	1.993	1.640	1.746	1.676	307	171	186	312	223	213
10-19	1.599	1.650	1.592	2.153	2.333	2.429	1.718	2.051	1.994	318	207	195	390	335	287
20-29	1.996	2.050	2.030	2.320	2.265	2.320	1.587	1.821	1.897	331	271	229	340	347	339
30-39	2.544	2.276	2.345	3.410	2.779	2.721	2.422	2.319	2.112	559	276	258	456	358	334
40-49	2.583	2.849	2.677	3.626	4.053	3.933	2.641	3.372	3.080	644	419	380	656	578	463
50-59	2.214	2.351	2.754	3.212	3.250	3.839	2.180	2.619	2.999	607	467	494	619	598	626
60-69	2.154	2.170	2.302	3.128	3.348	3.367	1.825	2.476	2.462	618	542	511	511	523	560
70-79	1.690	1.867	2.032	2.086	2.537	3.055	1.174	1.628	1.791	461	339	442	408	355	398
80-89	924	1.073	1.190	1.129	1.281	1.482	638	791	863	267	212	193	286	239	239
90+	253	247	306	254	247	313	151	153	192	55	34	51	76	60	61
Totale	17.400	17.922	18.695	23.381	24.017	25.452	15.976	18.976	19.066	4.167	2.938	2.939	4.054	3.616	3.520

Tabella 5- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Locarnese

Fascia	1- Centro		2- Suburbano		3- Periurbano		4- Retroterra		5- Montagna	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
00-09	0,9626	1,0166	0,9326	0,9661	1,0646	1,0220	0,5570	0,6059	0,7147	0,6827
10-19	1,0319	0,9956	1,0836	1,1282	1,1938	1,1607	0,6509	0,6132	0,8590	0,7359
20-29	1,0271	1,0170	0,9763	1,0000	1,1474	1,1953	0,8187	0,6918	1,0206	0,9971
30-39	0,8947	0,9218	0,8150	0,7979	0,9575	0,8720	0,4937	0,4615	0,7851	0,7325
40-49	1,1030	1,0364	1,1178	1,0847	1,2768	1,1662	0,6506	0,5901	0,8811	0,7058
50-59	1,0619	1,2439	1,0118	1,1952	1,2014	1,3757	0,7694	0,8138	0,9661	1,0113
60-69	1,0074	1,0687	1,0703	1,0764	1,3567	1,3490	0,8770	0,8269	1,0235	1,0959
70-79	1,1047	1,2024	1,2162	1,4645	1,3867	1,5256	0,7354	0,9588	0,8701	0,9755
80-89	1,1613	1,2879	1,1346	1,3127	1,2398	1,3527	0,7940	0,7228	0,8357	0,8357
90+	0,9763	1,2095	0,9724	1,2323	1,0132	1,2715	0,6182	0,9273	0,7895	0,8026
Totale	1,0300	1,0744	1,0272	1,0886	1,1878	1,1934	0,7051	0,7053	0,8920	0,8683

Tabella 6- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nel Locarnese, base 2005

- **Centro:** Crescita debole ma costante nell'arco di tempo considerato (+7,44% complessivo dal 2005 al 2015). La fascia d'età <50-90+> si rivela generalmente la più vivace, mentre la peggiore <30-39>.
- **Suburbano:** Nel complesso la dinamica assimilabile a quella del centro.
- **Periurbano:** Quest' spazio funzionale registra i tassi di crescita più elevati. Anche in questo caso la fascia più vivace è quella <50-90+>, mentre la peggiore <30-39>.
- **Retroterra:** Difficilmente interpretabile. Ampie variazioni di segno opposto sembrano essersi verificate nel periodo 2008-2009. Probabile impatto di fusioni comunali e conseguente appiattimento dei dati. Il retroterra è l'area che ha sofferto la peggiore contrazione.
- **Montagna:** Netta contrazione generalizzata a partire dal 2009. Unica fascia con sensibile crescita quella <60-69>.

1.4 Bellinzonese

Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Bellinzonese

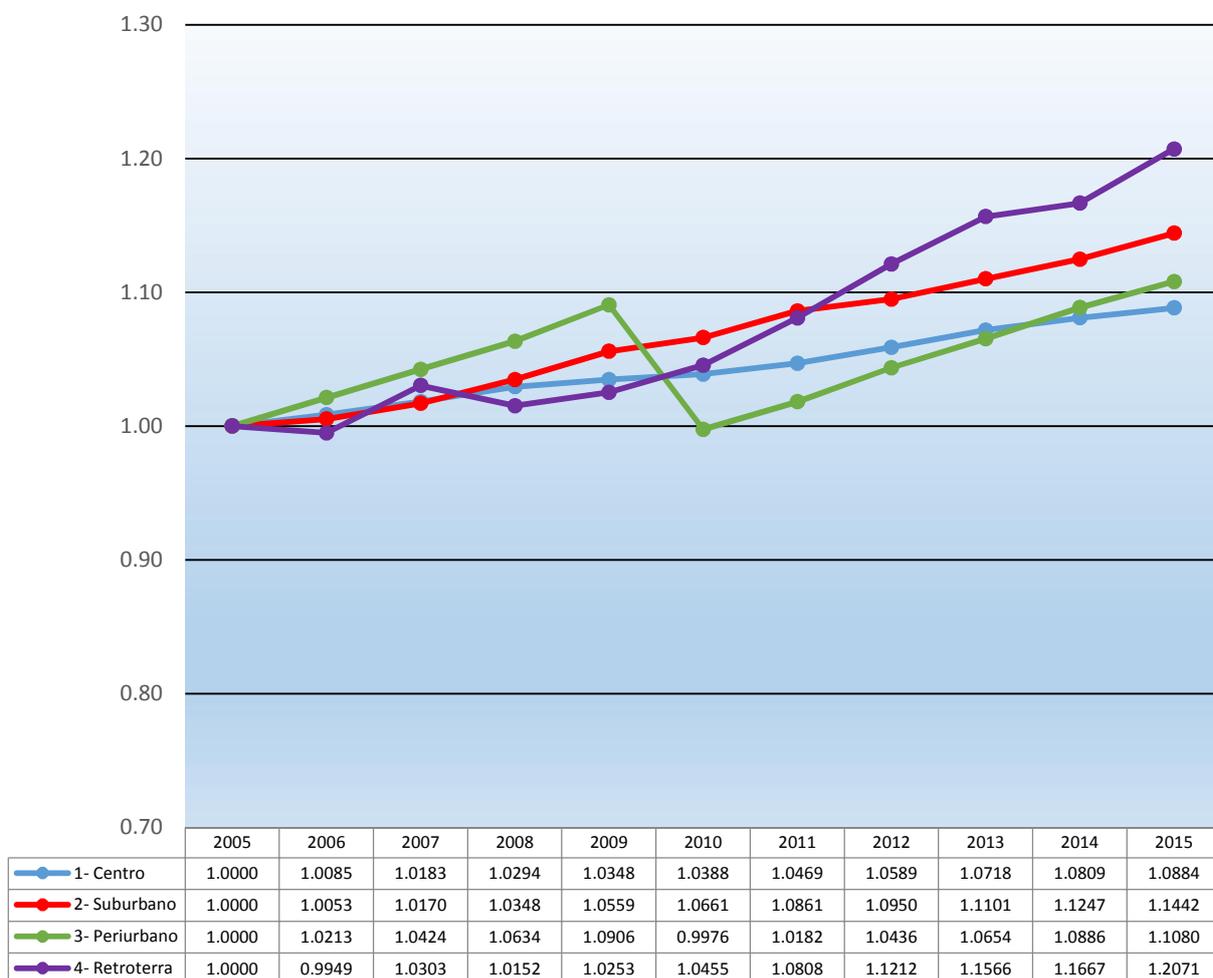


Figura 4- Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Bellinzonese

Fascia	1- Centro			2- Suburbano			3- Periurbano			4- Retroterra		
	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
00-09	2.288	2.340	2.525	1.473	1.538	1.636	1.051	1.088	1.182	11	11	15
10-19	2.414	2.537	2.521	1.494	1.529	1.601	1.011	1.038	1.153	21	23	20
20-29	3.055	3.089	3.125	1.585	1.772	1.857	1.120	1.047	1.160	17	12	20
30-39	3.770	3.627	3.689	2.368	2.149	2.179	1.622	1.320	1.411	27	24	26
40-49	3.808	4.140	4.054	2.289	2.598	2.648	1.549	1.692	1.803	32	35	41
50-59	3.219	3.320	3.895	1.840	1.934	2.328	1.284	1.276	1.528	25	34	37
60-69	2.714	2.929	3.013	1.545	1.706	1.684	923	1.033	1.156	33	36	39
70-79	2.047	2.166	2.411	864	1.094	1.343	620	646	737	22	18	27
80-89	1.157	1.270	1.361	408	475	592	299	319	375	10	12	11
90+	275	290	341	108	103	121	67	64	72		2	3
Totale	24.747	25.708	26.935	13.974	14.898	15.989	9.546	9.523	10.577	198	207	239

Tabella 7- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Bellinzonese

Fascia	1- Centro		2- Suburbano		3- Periurbano		4- Retroterra	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
00-09	1,0227	1,1036	1,0441	1,1107	1,0352	1,1246	1,0000	1,3636
10-19	1,0510	1,0443	1,0234	1,0716	1,0267	1,1405	1,0952	0,9524
20-29	1,0111	1,0229	1,1180	1,1716	0,9348	1,0357	0,7059	1,1765
30-39	0,9621	0,9785	0,9075	0,9202	0,8138	0,8699	0,8889	0,9630
40-49	1,0872	1,0646	1,1350	1,1568	1,0923	1,1640	1,0938	1,2813
50-59	1,0314	1,2100	1,0511	1,2652	0,9938	1,1900	1,3600	1,4800
60-69	1,0792	1,1102	1,1042	1,0900	1,1192	1,2524	1,0909	1,1818
70-79	1,0581	1,1778	1,2662	1,5544	1,0419	1,1887	0,8182	1,2273
80-89	1,0977	1,1763	1,1642	1,4510	1,0669	1,2542	1,2000	1,1000
90+	1,0545	1,2400	0,9537	1,1204	0,9552	1,0746		
Totale	1,0388	1,0884	1,0661	1,1442	0,9976	1,1080	1,0455	1,2071

Tabella 8- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nel Bellinzonese, base 2005

- **Centro:** Crescita debole ma costante nell'arco di tempo considerato. La fascia d'età maggiormente penalizzata è <30-39>.
- **Suburbano:** Dinamica in crescita più accentuata che nel centro. In contrazione la fascia <30-39>.
- **Periurbano:** Sviluppo in due fasi, la prima fino al 2009, la seconda dal 2010, con tendenza stabile alla crescita. Non è chiara la ragione dell'improvviso calo del 2010.
- **Retroterra:** Nel retroterra una dinamica certamente significativa in termini relativi, meno in termini assoluti. A seguito degli accorpamenti intervenuti dal 2009 al 2013..
- **Montagna:** Nessun dato disponibile.

1.5 Mendrisiotto

Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Mendrisiotto



Figura 5 - Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nel Mendrisiotto

Fascia	1- Centro			2- Suburbano			3- Periurbano			4- Retroterra		
	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
00-09	1.127	1.562	1.822	2.466	2.074	1.898	690	572	594	111	13	
10-19	1.186	1.734	2.122	2.652	2.468	2.099	683	742	717	138	33	
20-29	1.647	2.143	2.524	2.649	2.175	2.166	704	630	699	99	36	
30-39	2.252	2.586	2.650	4.048	2.978	2.264	1.033	833	744	196	30	
40-49	1.976	3.098	3.718	4.146	4.023	3.599	1.152	1.271	1.169	219	50	
50-59	1.852	2.465	3.428	3.334	3.010	3.345	890	972	1.247	176	48	
60-69	1.905	2.357	2.764	3.033	2.770	2.566	765	870	893	139	49	
70-79	1.500	1.974	2.363	2.047	1.980	2.090	497	618	724	132	27	
80-89	807	1.161	1.391	959	972	1.072	244	315	377	56	24	
90+	175	239	330	253	193	218	76	52	75	7	7	
Totale	14.427	19.319	23.112	25.587	22.643	21.317	6.734	6.875	7.239	1.273	317	

Tabella 9- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Mendrisiotto

Fascia	1- Centro		2- Suburbano		3- Periurbano		4- Retroterra	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
00-09	1,3860	1,6167	0,8410	0,7697	0,8290	0,8609	0,1171	
10-19	1,4621	1,7892	0,9306	0,7915	1,0864	1,0498	0,2391	
20-29	1,3012	1,5325	0,8211	0,8177	0,8949	0,9929	0,3636	
30-39	1,1483	1,1767	0,7357	0,5593	0,8064	0,7202	0,1531	
40-49	1,5678	1,8816	0,9703	0,8681	1,1033	1,0148	0,2283	
50-59	1,3310	1,8510	0,9028	1,0033	1,0921	1,4011	0,2727	
60-69	1,2373	1,4509	0,9133	0,8460	1,1373	1,1673	0,3525	
70-79	1,3160	1,5753	0,9673	1,0210	1,2435	1,4567	0,2045	
80-89	1,4387	1,7237	1,0136	1,1178	1,2910	1,5451	0,4286	
90+	1,3657	1,8857	0,7628	0,8617	0,6842	0,9868	1,0000	
Totale	1,3391	1,6020	0,8849	0,8331	1,0209	1,0750	0,2490	

Tabella 10- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nel Mendrisiotto, base 2005

- **Centro:** A seguito delle aggregazioni 2009 e 2013 si nota una discontinuità negli indici. Al netto di queste variazioni la dinamica non presenta andamenti significativi.
- **Suburbano:** Compensate le aggregazioni la crescita dell'area non sembra significativa.
- **Periurbano:** Apparente crescita probabilmente riconducibile alle aggregazioni.
- **Retroterra:** Con le aggregazioni intervenute dal 2009 al 2013 si assiste ad una ricomposizione degli spazi a favore di zone più centrali, da qui l'assenza di dati per il 2015.
- **Montagna:** Nessun dato disponibile.

1.6 Tre Valli

Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nelle Tre Valli

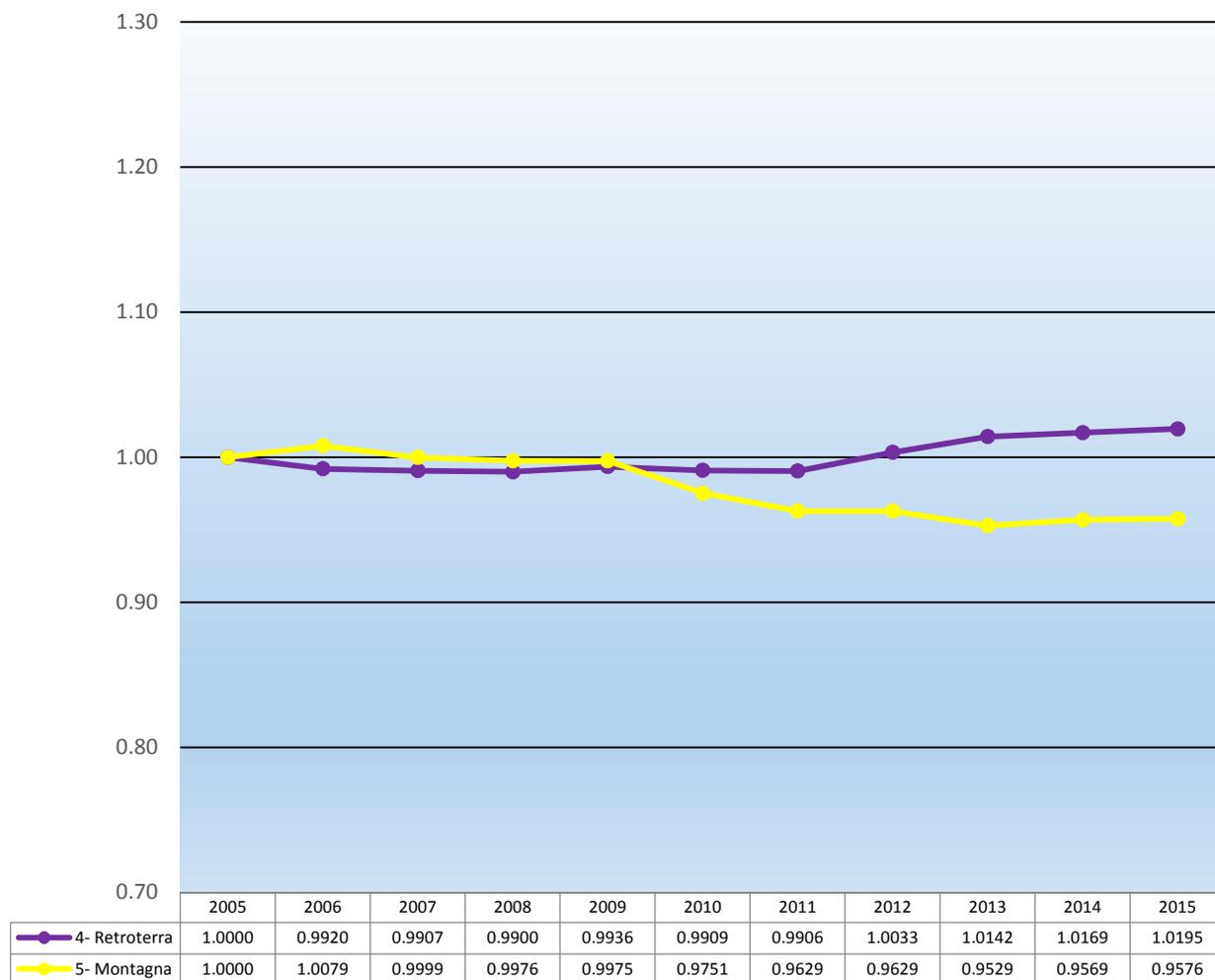


Figura 6 - Indice popolazione residente permanente per spazio funzionale nelle Tre Valli

Fascia (10)	4- Retroterra			5- Montagna		
	2005	2010	2015	2005	2010	2015
00-09	1.455	1.402	1.434	845	734	827
10-19	1.526	1.562	1.621	1.055	931	824
20-29	1.785	1.678	1.676	1.153	1.080	1.013
30-39	2.346	1.965	1.890	1.417	1.219	1.082
40-49	2.405	2.503	2.358	1.552	1.559	1.376
50-59	2.036	2.057	2.310	1.390	1.517	1.554
60-69	1.760	1.760	1.771	1.178	1.277	1.378
70-79	1.211	1.373	1.485	961	993	1.054
80-89	574	661	823	616	605	613
90+	146	145	173	175	170	182
Totale complessivo	15.244	15.106	15.541	10.342	10.085	9.903

Tabella 11- Popolazione residente permanente per fascia di età nel Tre Valle

Fascia	4- Retroterra		5- Montagna	
	2010	2015	2010	2015
00-09	0,9636	0,9856	0,8686	0,9787
10-19	1,0236	1,0623	0,8825	0,7810
20-29	0,9401	0,9389	0,9367	0,8786
30-39	0,8376	0,8056	0,8603	0,7636
40-49	1,0407	0,9805	1,0045	0,8866
50-59	1,0103	1,1346	1,0914	1,1180
60-69	1,0000	1,0063	1,0840	1,1698
70-79	1,1338	1,2263	1,0333	1,0968
80-89	1,1516	1,4338	0,9821	0,9951
90+	0,9932	1,1849	0,9714	1,0400
Totale complessivo	0,9909	1,0195	0,9751	0,9576

Tabella 12- Indice popolazione residente permanente per fascia di età nelle Tre Valli, base 2005

- **Centro:** Nessun dato disponibile.
- **Suburbano:** Nessun dato disponibile.
- **Periurbano:** Nessun dato disponibile.
- **Retroterra:** Movimento poco significativo con lieve crescita per cessione dalla montagna.
- **Montagna:** In diminuzione, probabile cessione al retroterra.

2 Movimenti migratori

2.1 Canton Ticino

Regione Funzionale	Intercomunale		Intercomunale Totale	Intercantonale		Intercantonale Totale	Internazionale		Internazionale Totale	Totale
	2006 - 2010	2011 - 2015		2006 - 2010	2011 - 2015		2006 - 2010	2011 - 2015		
1- Centro	-2.235	-2.676	-4.911	363	-1.264	-901	9.198	9.745	18.943	13.131
2- Suburbano	1.387	1.334	2.721	356	-336	20	4.011	3.723	7.734	10.475
3- Periurbano	1.502	1.274	2.776	169	-393	-224	2.074	2.115	4.189	6.741
4- Retroterra	-427	320	-107	226	-88	138	1.168	734	1.902	1.933
5- Montagna	-227	-252	-479	76	-132	-56	524	210	734	199
Totale				1.190	-2.213	-1.023	16.975	16.527	33.502	32.479

Tabella 13- Saldi migratori della pop. residente perm. per spazio funzionale e flusso nel Canton Ticino

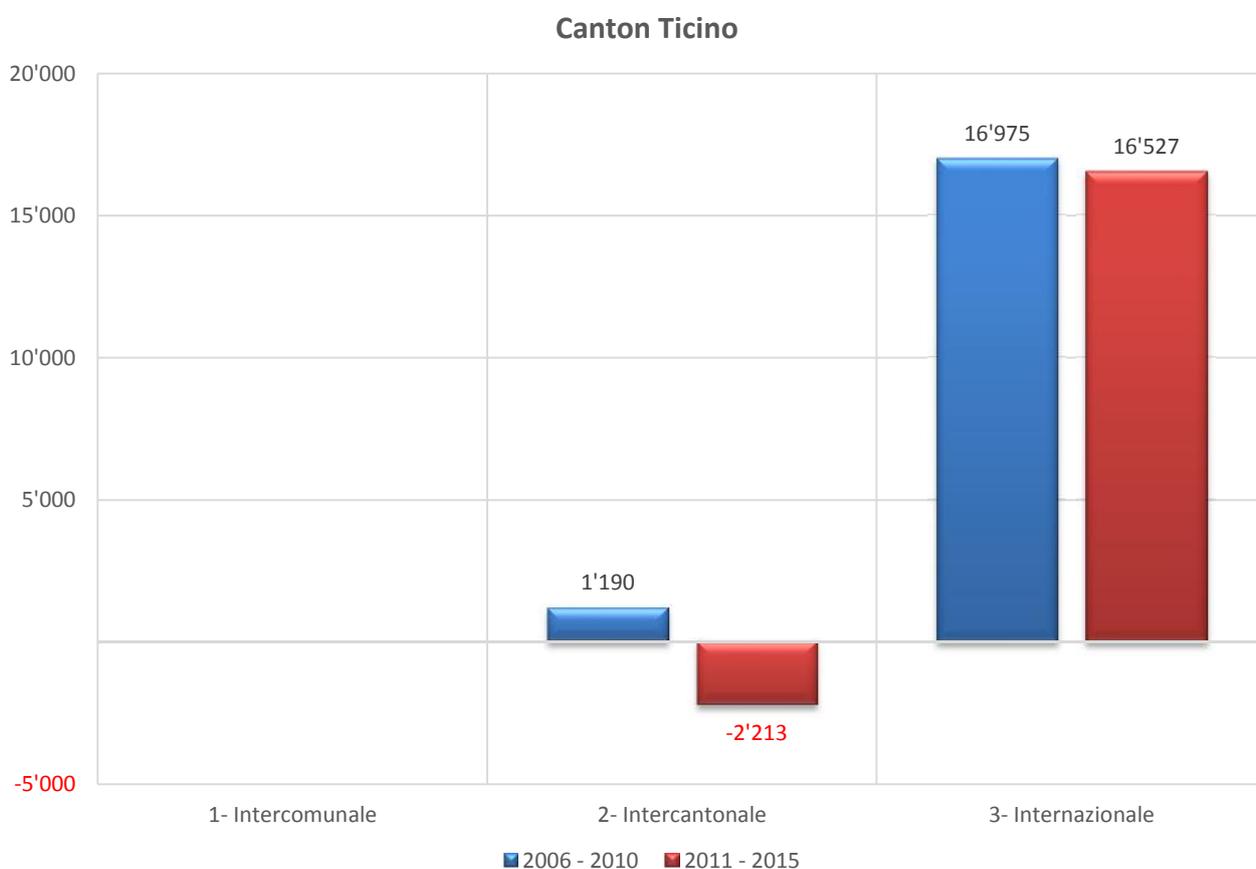


Figura 7- Saldi migratori nel Canton Ticino per tipologia di flusso e spazio funzionale nel Canton Ticino

Saldi migratori intercomunal

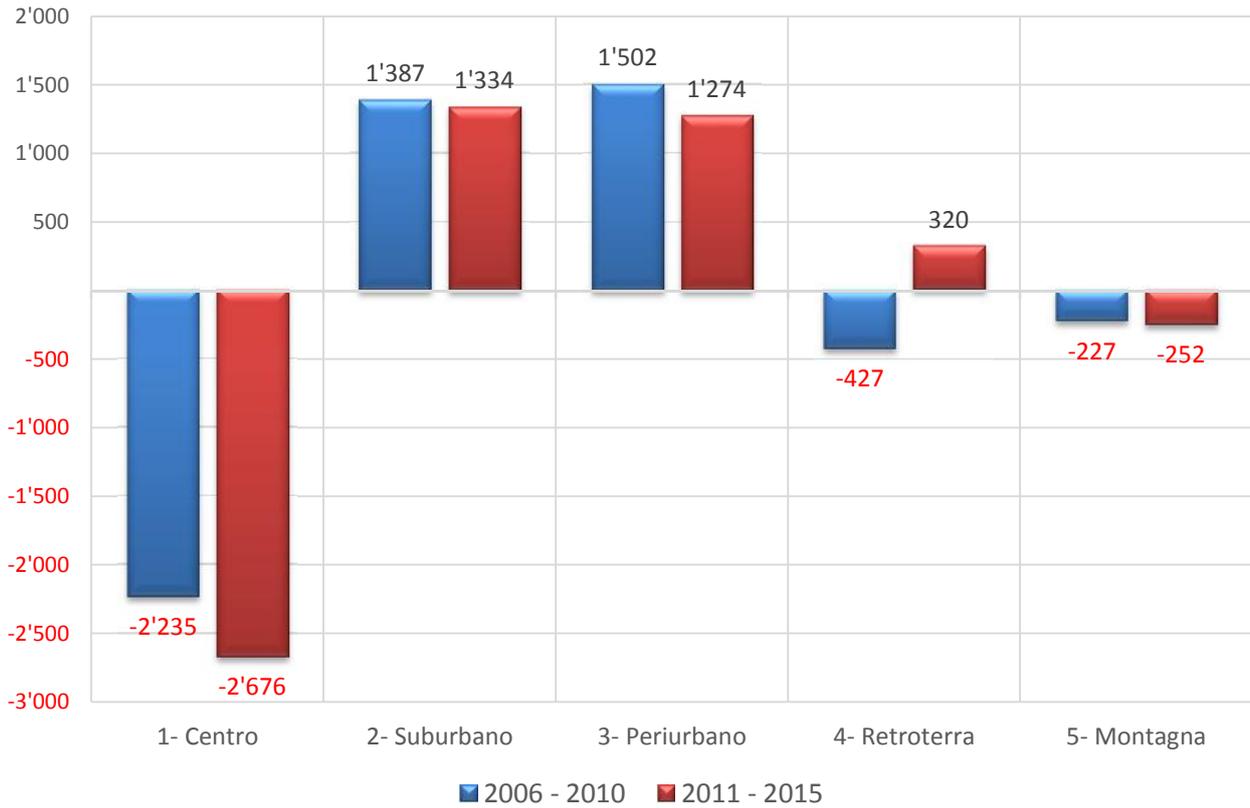


Figura 8- Saldi migratori intercomunal per spazio funzionale

Saldi migratori intercantionali

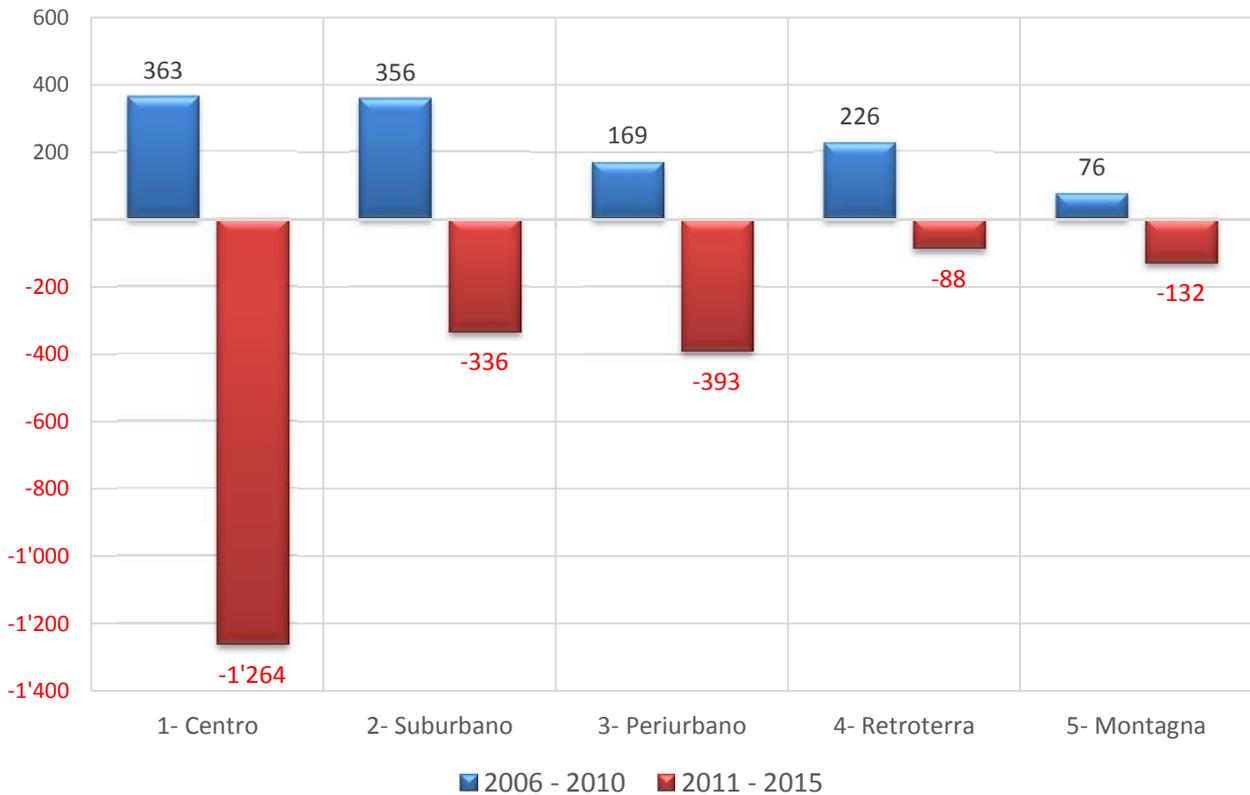


Figura 9- Saldi migratori intercantionali per spazio funzionale

Saldi migratori internazionali

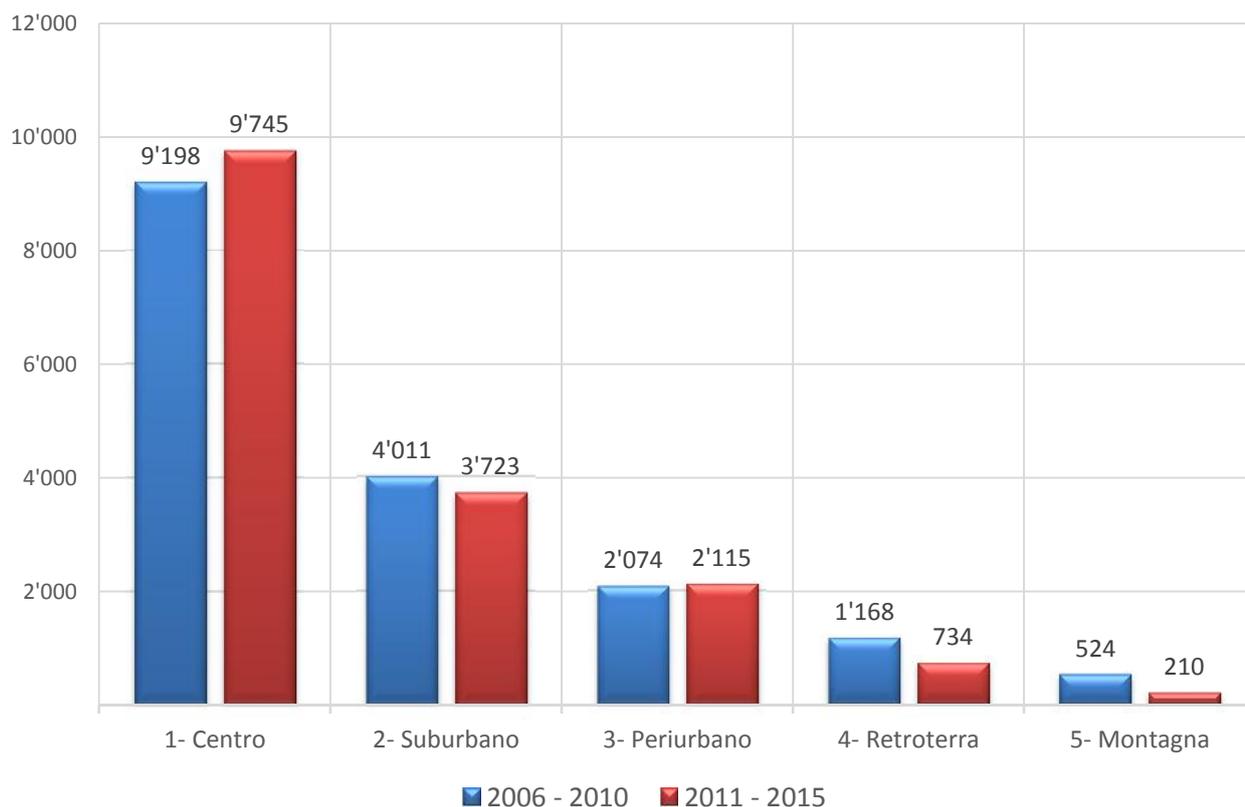


Figura 10- Saldi migratori internazionali per spazio funzionale

Regione Geografica	Regione Funzionale	Intercomunale		Intercomunale Totale	2- Intercantonale		Intercantonale Totale	3- Internazionale		Internazionale Totale	Totale
		2006 - 2010	2011 - 2015		2006 - 2010	2011 - 2015		2006 - 2010	2011 - 2015		
Bellinzonese	1- Centro	57	-133	-76	135	-94	41	871	1.013	1.884	1.849
	2- Suburbano	333	398	731	48	-105	-57	526	411	937	1.611
	3- Periurbano	523	559	1.082	40	-102	-62	284	299	583	1.603
	4- Retroterra	8	36	44	10	2	12	6	3	9	65
Bellinzonese Totale		921	860	1.781	233	-299	-66	1.687	1.726	3.413	5.128
Locarnese	1- Centro	-2	4	2	248	28	276	836	672	1.508	1.786
	2- Suburbano	119	260	379	255	154	409	889	503	1.392	2.180
	3- Periurbano	266	151	417	149	-3	146	521	435	956	1.519
	4- Retroterra	-202	-57	-259	153	52	205	177	77	254	200
5- Montagna	-47	-55	-102	72	-1	71	136	28	164	133	
Locarnese Totale		134	303	437	877	230	1.107	2.559	1.715	4.274	5.818
Luganese	1- Centro	-1.940	-2.662	-4.602	-22	-761	-783	6.443	6.488	12.931	7.546
	2- Suburbano	769	681	1.450	18	-306	-288	1.739	1.673	3.412	4.574
	3- Periurbano	628	534	1.162	-32	-234	-266	1.106	1.115	2.221	3.117
	4- Retroterra	285	406	691	21	16	37	388	264	652	1.380
Luganese Totale		-258	-1.041	-1.299	-15	-1.285	-1.300	9.676	9.540	19.216	16.617
Mendrisiotto	1- Centro	-350	115	-235	2	-437	-435	1.048	1.572	2.620	1.950
	2- Suburbano	166	-5	161	35	-79	-44	857	1.136	1.993	2.110
	3- Periurbano	85	30	115	12	-54	-42	163	266	429	502
	4- Retroterra	-10	-2	-12	-9		-9	18	3	21	
Mendrisiotto Totale		-109	138	29	40	-570	-530	2.086	2.977	5.063	4.562
Tre Valli	4- Retroterra	-508	-63	-571	51	-158	-107	579	387	966	288
	5- Montagna	-180	-197	-377	4	-131	-127	388	182	570	66
Tre Valli Totale		-688	-260	-948	55	-289	-234	967	569	1.536	354
Totale					1.190	-2.213	-1.023	16.975	16.527	33.502	32.479

Tabella 14- Saldi migratori della pop. residente perm. per regione geografica, spazio funzionale e flusso

3 Edilizia

3.1 Aumento netto delle abitazioni e abitazioni effettive

3.1.1 Canton Ticino

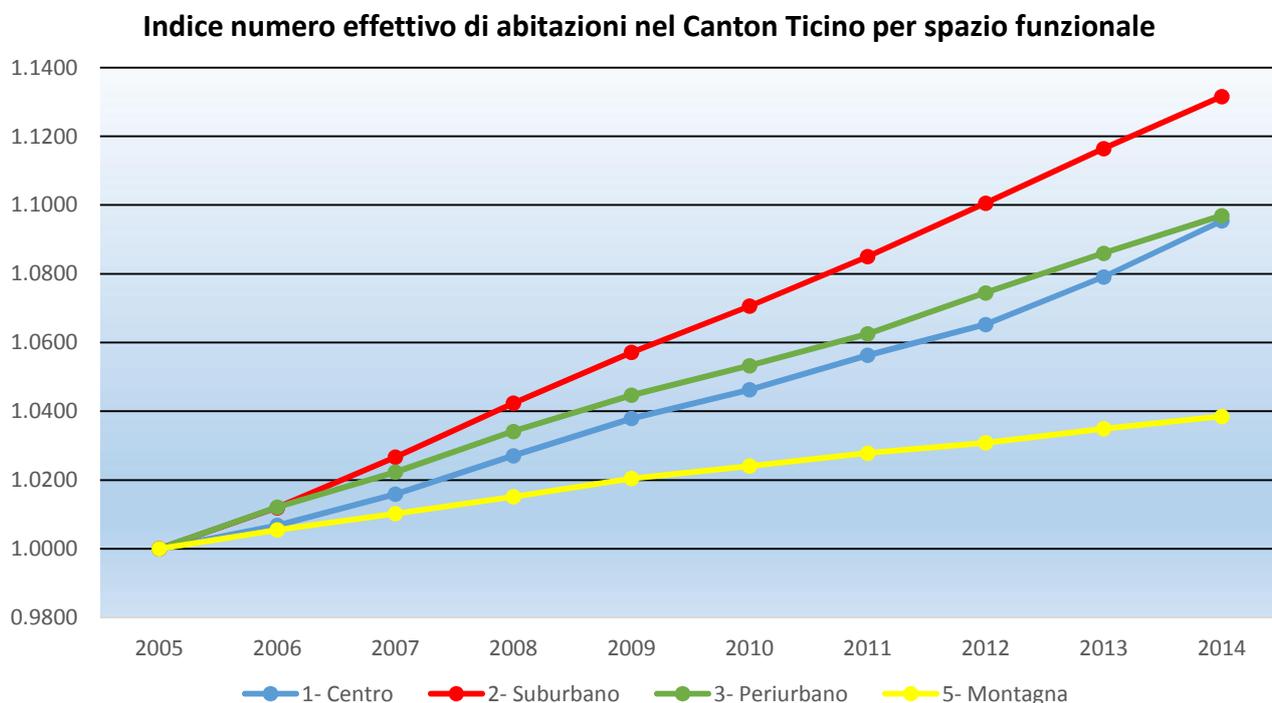


Figura 11- Indice numero effettivo di abitazioni nel Canton Ticino per spazio funzionale, base anno 2005

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1- Centro	787	533	718	881	851	659	789	709	1.088	1283
2- Suburbano	733	626	775	822	777	706	755	817	833	795
3- Periurbano	607	494	417	483	430	351	377	487	470	448
4- Retroterra	217	177	200	143	243	146	141	115	163	354
5- Montagna	73	89	77	80	86	59	61	49	66	58
Totale complessivo	2.417	1.919	2.187	2.409	2.387	1.921	2.123	2.177	2.620	2938

Tabella 15- Aumenti netti abitazioni nel Canton Ticino

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1- Centro	78.728	79.261	79.979	80.860	81.711	82.370	83.159	83.868	84.956	86.239
2- Suburbano	52.486	53.112	53.887	54.709	55.486	56.192	56.947	57.764	58.597	59.392
3- Periurbano	40.811	41.305	41.722	42.205	42.635	42.986	43.363	43.850	44.320	44.768
4- Retroterra	17.507	17.684	17.884	18.027	18.270	18.416	18.557	18.672	18.835	19.189
5- Montagna	16.229	16.318	16.395	16.475	16.561	16.620	16.681	16.730	16.796	16.854
Totale complessivo	205.761	207.680	209.867	212.276	214.663	216.584	218.707	220.884	223.504	226.442

Tabella 16- Numero effettivo abitazioni nel Canton Ticino

Spazio funzionale	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Media
1- Centro	0,68%	0,91%	1,10%	1,05%	0,81%	0,96%	0,85%	1,30%	1,51%	1,02%
2- Suburbano	1,19%	1,46%	1,53%	1,42%	1,27%	1,34%	1,43%	1,44%	1,36%	1,37%
3- Periurbano	1,21%	1,01%	1,16%	1,02%	0,82%	0,88%	1,12%	1,07%	1,01%	1,03%
4- Retroterra	1,01%	1,13%	0,80%	1,35%	0,80%	0,77%	0,62%	0,87%	1,88%	1,02%
5- Montagna	0,55%	0,47%	0,49%	0,52%	0,36%	0,37%	0,29%	0,39%	0,35%	0,42%
Totale complessivo	0,93%	1,05%	1,15%	1,12%	0,89%	0,98%	1,00%	1,19%	1,31%	1,07%

Tabella 17- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Canton Ticino

3.1.2 Luganese

Indice numero effettivo di abitazioni nel Luganese per spazio funzionale

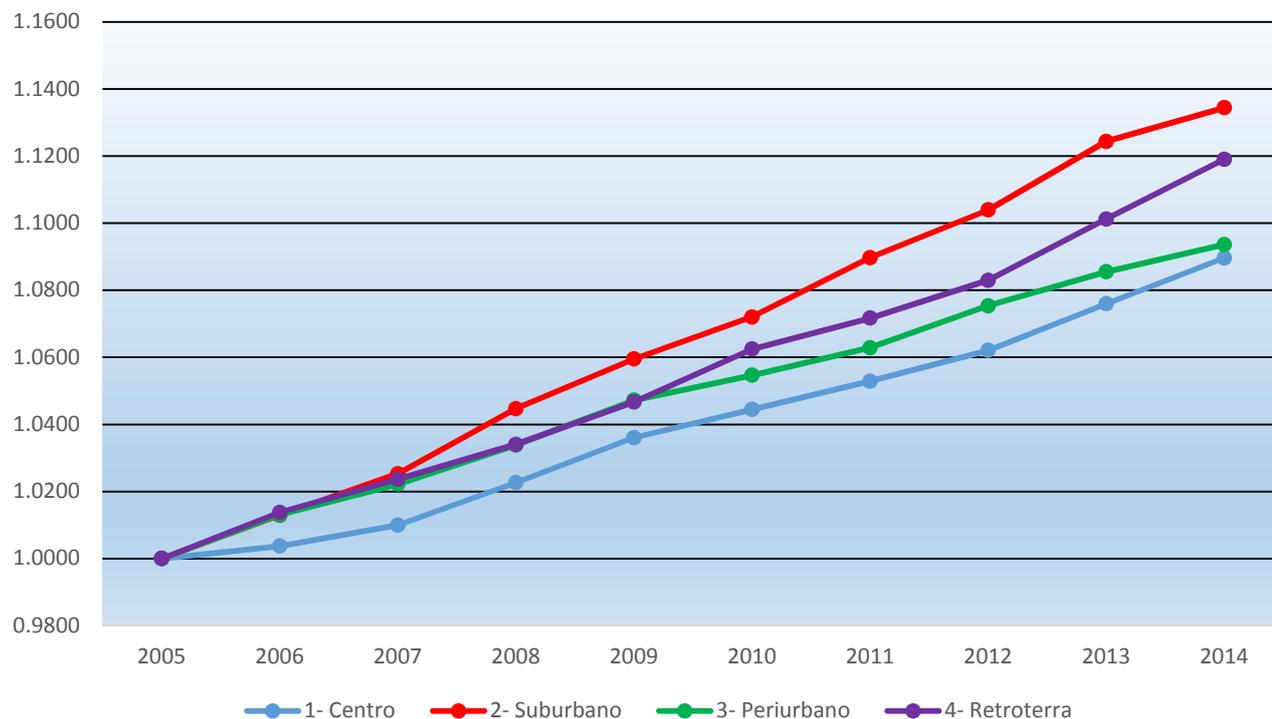


Figura 12- Indice numero effettivo di abitazioni nel Luganese per spazio funzionale, base anno 2005

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1- Centro	306	153	258	527	555	348	351	379	576	566
2- Suburbano	269	237	228	358	272	231	326	262	376	185
3- Periurbano	246	220	156	198	227	126	140	212	172	138
4- Retroterra	81	61	44	46	56	70	41	50	81	79
Totale complessivo	902	671	686	1.129	1.110	775	858	903	1.205	968

Tabella 18- Aumenti netti abitazioni nel Luganese

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1- Centro	41.438	41.591	41.849	42.376	42.931	43.279	43.630	44.009	44.585	45.151
2- Suburbano	18.410	18.647	18.875	19.233	19.505	19.736	20.062	20.324	20.700	20.885
3- Periurbano	16.971	17.191	17.347	17.545	17.772	17.898	18.038	18.250	18.422	18.560
4- Retroterra	4.436	4.497	4.541	4.587	4.643	4.713	4.754	4.804	4.885	4.964
Totale complessivo	81.255	81.926	82.612	83.741	84.851	85.626	86.484	87.387	88.592	89.560

Tabella 19- Numero effettivo abitazioni nel Luganese

Spazio funzionale	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Media
1- Centro	0,37%	0,62%	1,26%	1,31%	0,81%	0,81%	0,87%	1,31%	1,27%	0,96%
2- Suburbano	1,29%	1,22%	1,90%	1,41%	1,18%	1,65%	1,31%	1,85%	0,89%	1,41%
3- Periurbano	1,30%	0,91%	1,14%	1,29%	0,71%	0,78%	1,18%	0,94%	0,75%	1,00%
4- Retroterra	1,38%	0,98%	1,01%	1,22%	1,51%	0,87%	1,05%	1,69%	1,62%	1,26%
Totale complessivo	0,83%	0,84%	1,37%	1,33%	0,91%	1,00%	1,04%	1,38%	1,09%	1,09%

Tabella 20- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Luganese

3.1.3 Locarnese

Indice numero effettivo di abitazioni nel Locarnese per spazio funzionale

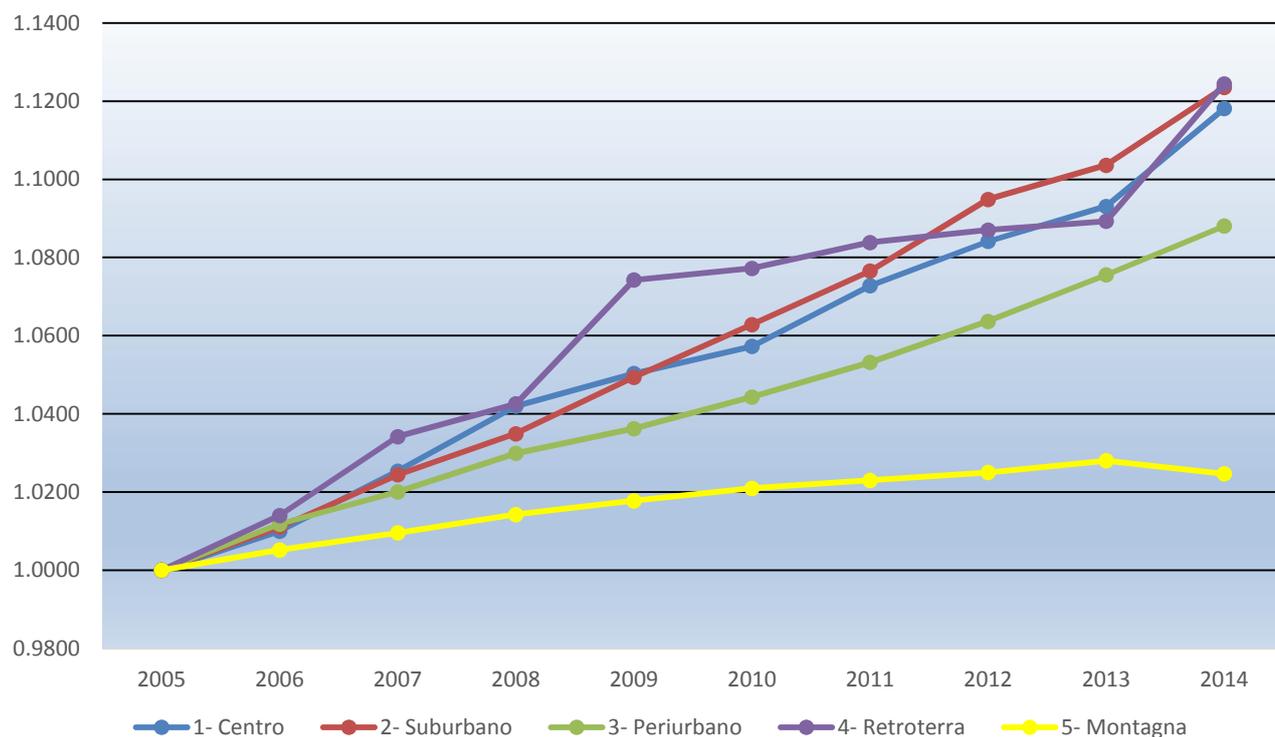


Figura 13- Indice numero effettivo di abitazioni nel Locarnese per spazio funzionale, base anno 2005

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1- Centro	236	120	184	199	100	83	186	136	107	300
2- Suburbano	248	195	237	185	256	238	242	324	154	352
3- Periurbano	164	174	121	145	93	119	131	154	175	184
4- Retroterra	41	57	82	34	129	12	27	13	9	143
5- Montagna	33	31	26	28	21	19	12	12	18	-20
Totale complessivo	722	577	650	591	599	471	598	639	463	959

Tabella 21- Aumenti netti abitazioni nel Locarnese

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1- Centro	11.980	12.100	12.284	12.483	12.583	12.666	12.852	12.988	13.095	13.395
2- Suburbano	17.671	17.866	18.103	18.288	18.544	18.782	19.024	19.348	19.502	19.854
3- Periurbano	14.717	14.891	15.012	15.157	15.250	15.369	15.500	15.654	15.829	16.013
4- Retroterra	4.066	4.123	4.205	4.239	4.368	4.380	4.407	4.420	4.429	4.572
5- Montagna	5.960	5.991	6.017	6.045	6.066	6.085	6.097	6.109	6.127	6.107
Totale complessivo	54.394	54.971	55.621	56.212	56.811	57.282	57.880	58.519	58.982	59.941

Tabella 22- Numero effettivo abitazioni nel Locarnese

Spazio funzionale	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Media
1- Centro	1,00%	1,52%	1,62%	0,80%	0,66%	1,47%	1,06%	0,82%	2,29%	1,25%
2- Suburbano	1,10%	1,33%	1,02%	1,40%	1,28%	1,29%	1,70%	0,80%	1,80%	1,30%
3- Periurbano	1,18%	0,81%	0,97%	0,61%	0,78%	0,85%	0,99%	1,12%	1,16%	0,94%
4- Retroterra	1,40%	1,99%	0,81%	3,04%	0,27%	0,62%	0,29%	0,20%	3,23%	1,31%
5- Montagna	0,52%	0,43%	0,47%	0,35%	0,31%	0,20%	0,20%	0,29%	-0,33%	0,27%
Totale complessivo	1,06%	1,18%	1,06%	1,07%	0,83%	1,04%	1,10%	0,79%	1,63%	1,08%

Tabella 23- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Locarnese

3.1.4 Bellinzonese

Indice numero effettivo di abitazioni nel Bellinzonese per spazio funzionale

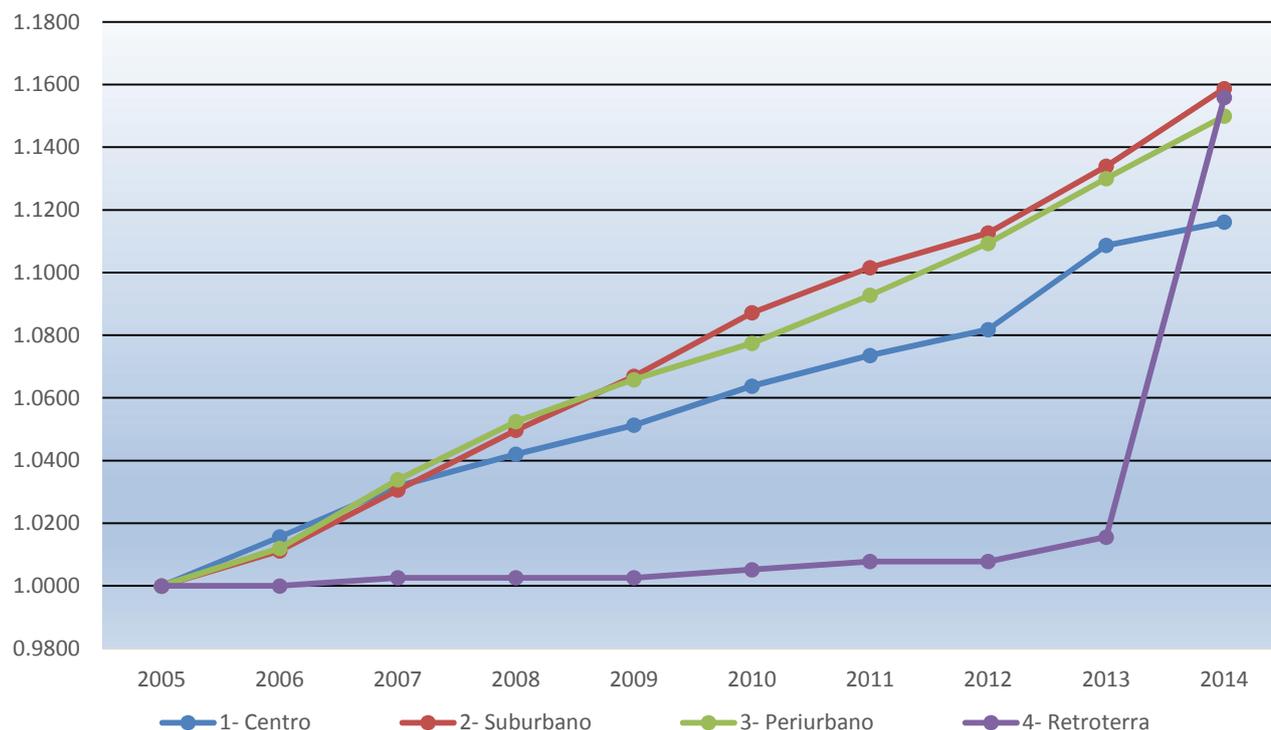


Figura 14- Indice numero effettivo di abitazioni nel Bellinzonese per spazio funzionale, base anno 2005

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1- Centro	146	202	209	131	120	161	126	107	346	96
2- Suburbano	78	77	133	131	118	139	99	76	146	170
3- Periurbano	129	61	111	94	68	59	78	84	105	101
4- Retroterra	2	0	1	0	0	1	1	0	3	54
Totale complessivo	355	340	454	356	306	360	304	267	600	421

Tabella 24- Aumenti netti abitazioni nel Canton Bellinzonese

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1- Centro	12.903	13.105	13.314	13.445	13.565	13.726	13.852	13.959	14.305	14.401
2- Suburbano	6.862	6.939	7.072	7.203	7.321	7.460	7.559	7.635	7.781	7.951
3- Periurbano	5.076	5.137	5.248	5.342	5.410	5.469	5.547	5.631	5.736	5.837
4- Retroterra	385	385	386	386	386	387	388	388	391	445
Totale complessivo	25.226	25.566	26.020	26.376	26.682	27.042	27.346	27.613	28.213	28.634

Tabella 25- Numero effettivo abitazioni nel Bellinzonese

Spazio funzionale	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Media
1- Centro	1,57%	1,59%	0,98%	0,89%	1,19%	0,92%	0,77%	2,48%	0,67%	1,23%
2- Suburbano	1,12%	1,92%	1,85%	1,64%	1,90%	1,33%	1,01%	1,91%	2,18%	1,65%
3- Periurbano	1,20%	2,16%	1,79%	1,27%	1,09%	1,43%	1,51%	1,86%	1,76%	1,56%
4- Retroterra	0,00%	0,26%	0,00%	0,00%	0,26%	0,26%	0,00%	0,77%	13,81%	1,62%
Totale complessivo	1,35%	1,78%	1,37%	1,16%	1,35%	1,12%	0,98%	2,17%	1,49%	1,42%

Tabella 26- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Bellinzonese

3.1.5 Mendrisiotto

Indice numero effettivo di abitazioni nel Mendrisiotto per spazio funzionale

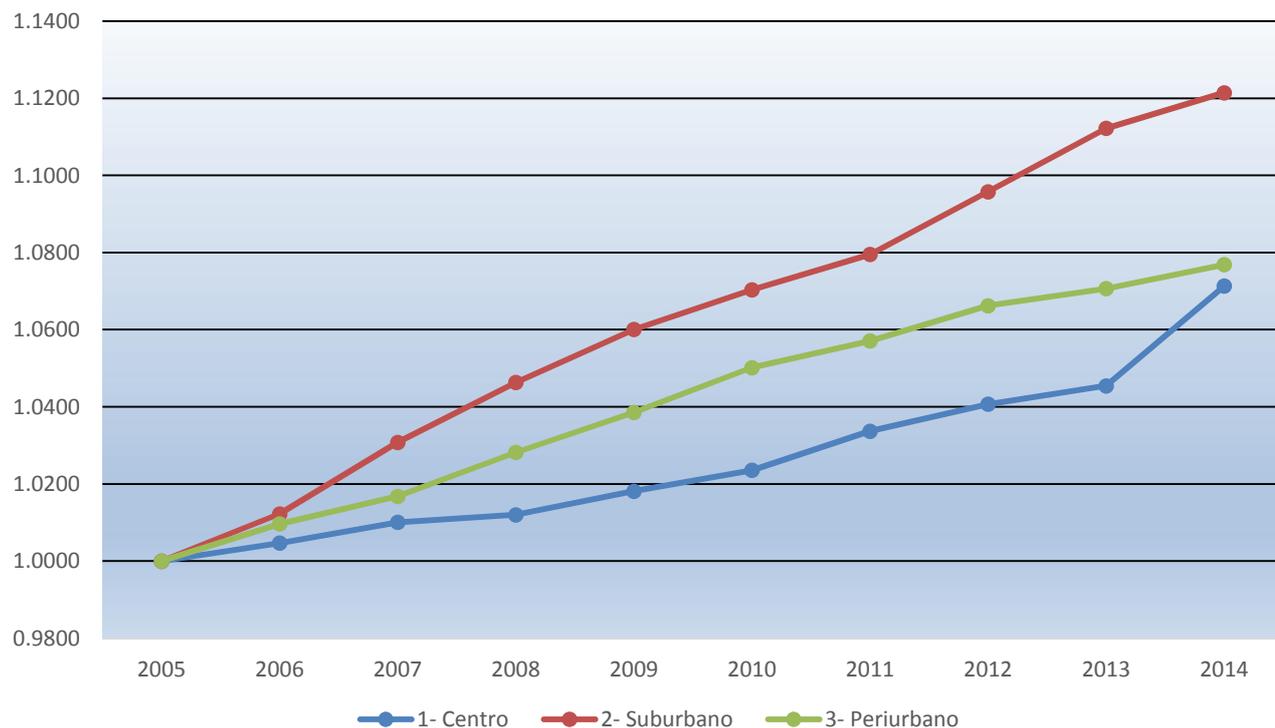


Figura 15- Indice numero effettivo di abitazioni nel Mendrisiotto per spazio funzionale, base anno 2005

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1- Centro	99	58	67	24	76	67	126	87	59	321
2- Suburbano	138	117	177	148	131	98	88	155	157	88
3- Periurbano	68	39	29	46	42	47	28	37	18	25
4- Retroterra*	10	4	8	4	2	2	1	2	0	0
Totale complessivo	315	218	281	222	251	214	243	281	234	434

Tabella 27- Aumenti netti abitazioni nel Mendrisiotto

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1- Centro	12.407	12.465	12.532	12.556	12.632	12.699	12.825	12.912	12.971	13.292
2- Suburbano	9.543	9.660	9.837	9.985	10.116	10.214	10.302	10.457	10.614	10.702
3- Periurbano	4.047	4.086	4.115	4.161	4.203	4.250	4.278	4.315	4.333	4.358
4- Retroterra*	-23	-19	-11	-7	-5	-3	-2			
Totale complessivo	25.974	26.192	26.473	26.695	26.946	27.160	27.403	27.684	27.918	28.352

Tabella 28- Numero effettivo abitazioni nel Mendrisiotto

Spazio funzionale	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Media
1- Centro	0,47%	0,54%	0,19%	0,61%	0,53%	0,99%	0,68%	0,46%	2,47%	0,77%
2- Suburbano	1,23%	1,83%	1,50%	1,31%	0,97%	0,86%	1,50%	1,50%	0,83%	1,28%
3- Periurbano	0,96%	0,71%	1,12%	1,01%	1,12%	0,66%	0,86%	0,42%	0,58%	0,83%
4- Retroterra*	-17,39%	-42,11%	-36,36%	-28,57%	-40,00%	-33,33%	-100,00%			
Totale complessivo	0,84%	1,07%	0,84%	0,94%	0,79%	0,89%	1,03%	0,85%	1,55%	0,98%

Tabella 29- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Mendrisiotto

*In conseguenza delle aggregazioni comunali del 2013 le informazioni sulle abitazioni relative allo spazio funzionale Retroterra hanno dovuto essere ricostruite secondo il modello statistico utilizzato. Per garantire la congruenza dei dati complessivi a livello di regione, i dati del Retroterra risultano negativi.

3.1.6 Tre Valli

Indice numero effettivo di abitazioni nelle Tre Valli per spazio funzionale

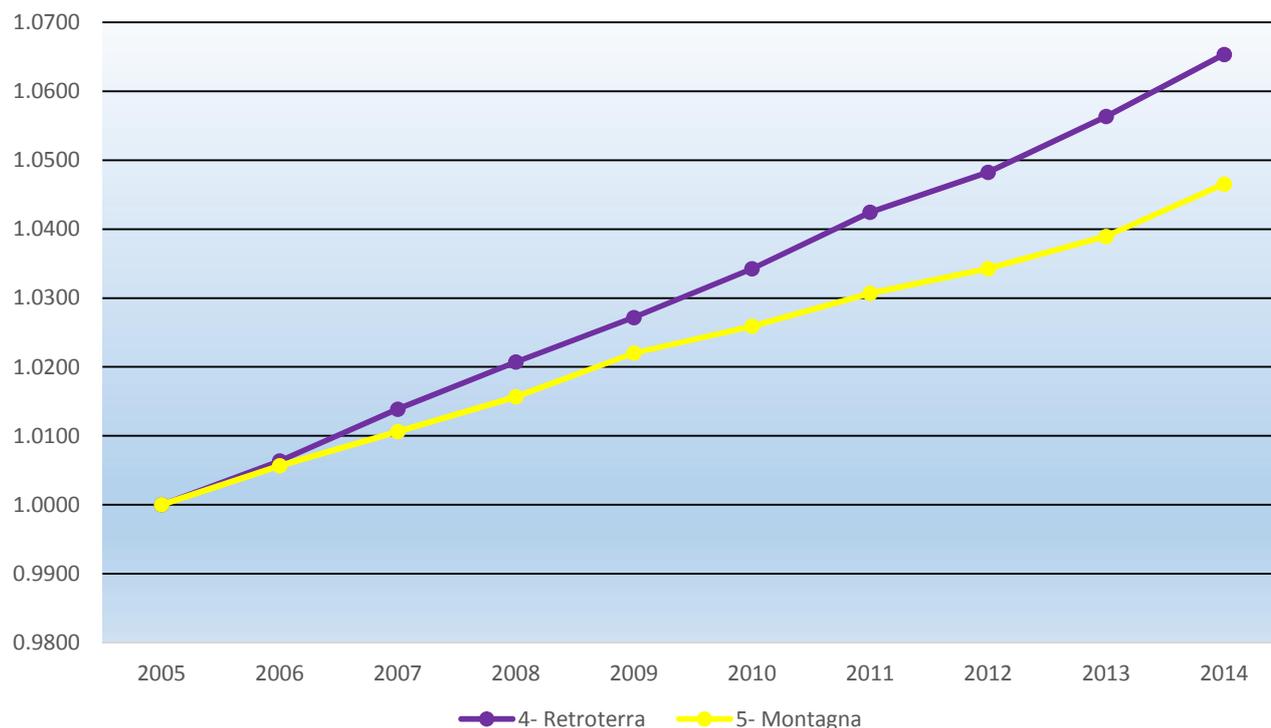


Tabella 30- - Indice numero effettivo di abitazioni nelle Tre Valli per spazio funzionale, base anno 2005

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
4- Retroterra	83	55	65	59	56	61	71	50	70	78
5- Montagna	40	58	51	52	65	40	49	37	48	78
Totale complessivo	123	113	116	111	121	101	120	87	118	156

Tabella 31- Aumenti netti abitazioni nelle Tre Valli

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
4- Retroterra	8.643	8.698	8.763	8.822	8.878	8.939	9.010	9.060	9.130	9.208
5- Montagna	10.269	10.327	10.378	10.430	10.495	10.535	10.584	10.621	10.669	10.747
Totale complessivo	18.912	19.025	19.141	19.252	19.373	19.474	19.594	19.681	19.799	19.955

Tabella 32- Numero effettivo abitazioni nelle Tre Valli

Spazio funzionale	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Media
4- Retroterra	0,64%	0,75%	0,67%	0,63%	0,69%	0,79%	0,55%	0,77%	0,85%	0,71%
5- Montagna	0,56%	0,49%	0,50%	0,62%	0,38%	0,47%	0,35%	0,45%	0,73%	0,51%
Totale complessivo	0,60%	0,61%	0,58%	0,63%	0,52%	0,62%	0,44%	0,60%	0,79%	0,60%

Tabella 33- Aumento netto abitazioni in % rispetto al numero effettivo abitazioni dell'anno precedente nel Canton Ticino

3.2 Domande e autorizzazioni, dal 2011 al 2015

3.2.1 Edilizia abitativa (CHF >= 100.000)

	Anno	Nr.		Domande in sospenso	% Autorizzazioni	CHF x 1.000		Domande in sospenso	% Autorizzazioni
		Domande	Autorizzazioni			Domande	Autorizzazioni		
Unifamiliare	2011	991	927	64	93,54%	582.767	542.975	39.792	93,17%
	2012	1.029	917	112	89,12%	552.698	537.205	15.493	97,20%
	2013	852	814	38	95,54%	488.598	449.672	38.926	92,03%
	2014P	793	790	3	99,62%	438.166	432.180	5.986	98,63%
	2015P	740	726	14	98,11%	454.109	430.432	23.677	94,79%
Unifamiliare Totale		4.405	4.174	231	94,76%	2.516.338	-392.464	123.874	95,08%
Plurifamiliare	2011	710	641	69	90,28%	1.181.325	974.198	207.127	82,47%
	2012	721	682	39	94,59%	1.523.832	1.366.712	157.120	89,69%
	2013	713	597	116	83,73%	1.407.146	1.076.633	330.513	76,51%
	2014P	715	685	30	95,80%	1.450.026	1.340.029	109.997	92,41%
	2015P	753	659	94	87,52%	1.696.808	1.243.549	453.259	73,29%
Plurifamiliare Totale		3.612	3.264	348	90,37%	7.259.137	6.001.121	1.258.016	82,67%
Totale Complessivo		8.017	7.438	579	92,78%	9.775.475	8.393.585	1.381.890	85,86%

Indici per progetti abitativi Uni - Pluri

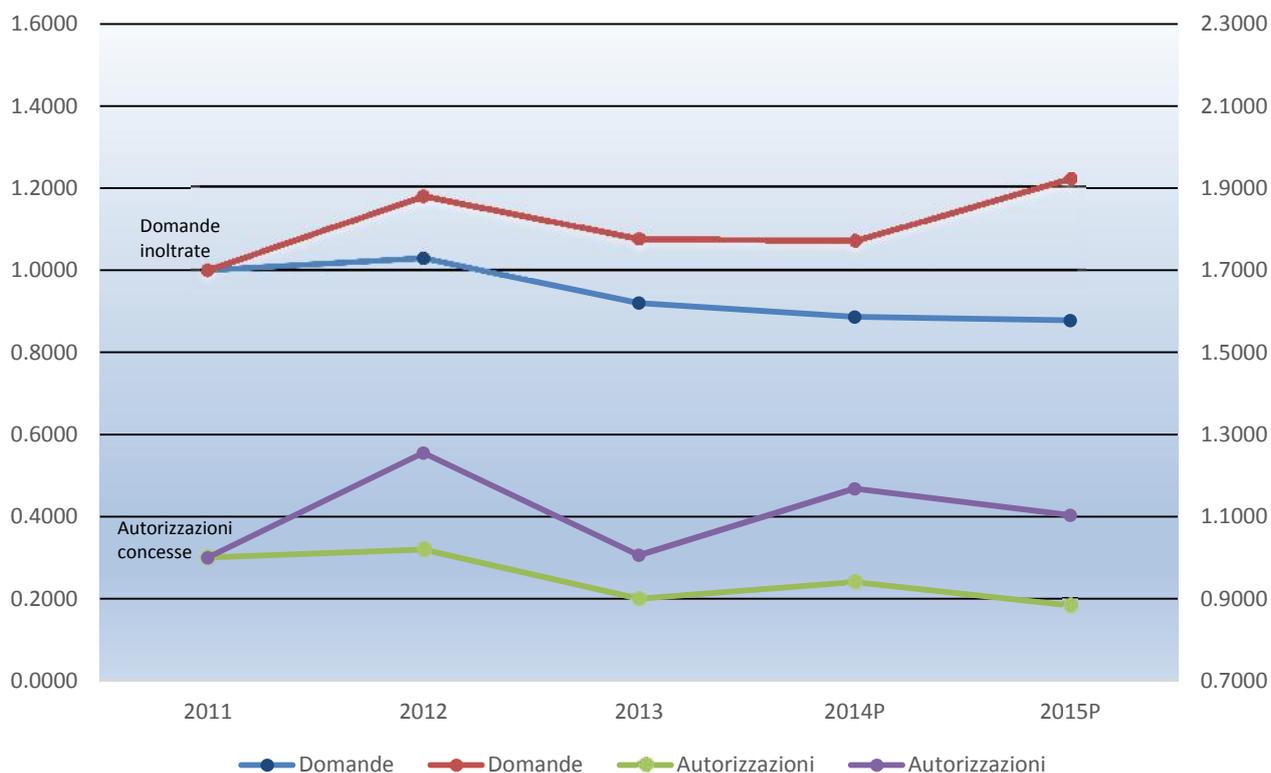


Figura 16 - Indici progetti abitativi uni e plurifamiliari (CHF >= 100.000), P = Valori provvisori

4 Compravendite PPP

4.1 Canton Ticino

Indice transazioni PPP nel Canton Ticino

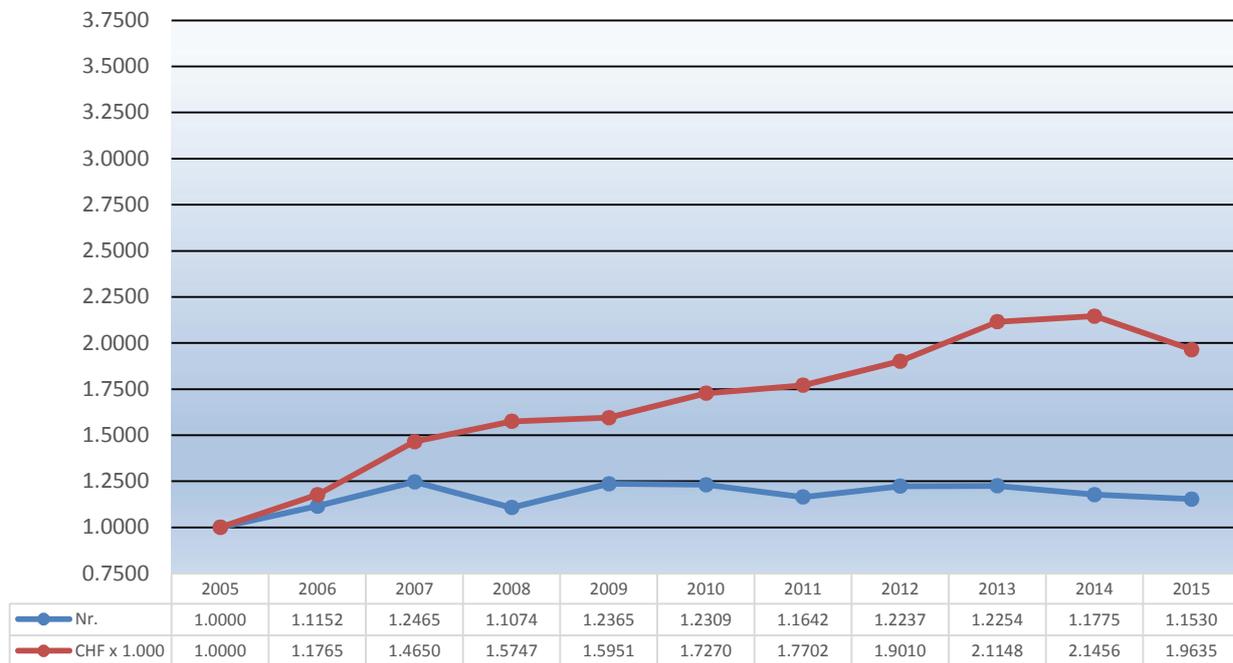


Figura 17- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nel Canton Ticino

Spazio funzionale	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	Nr.	CHF x 1.000										
1- Centro	969	491.817,09	1.096	600.327,51	1.138	751.173,93	1.011	763.269,08	1.136	756.328,85	1.054	809.240,18
2- Suburbano	567	260.915,18	574	282.913,69	747	371.741,52	672	445.787,67	778	457.273,12	814	501.649,70
3- Periurbano	179	83.273,47	248	109.100,98	274	120.119,64	245	134.988,51	233	146.069,89	256	153.412,31
4- Retroterra	72	32.974,30	71	29.701,10	77	32.809,17	59	27.246,56	72	28.741,35	72	37.156,06
5- Montagna	10	2.228,00	15	2.974,00	4	481,00	3	620,00	3	1.215,00	16	3.083,59
Totale complessivo	1.797	871.208,04	2.004	1.025.017,29	2.240	1.276.325,25	1.990	1.371.911,82	2.222	1.389.628,21	2.212	1.504.541,84
Spazio funzionale	2011		2012		2013		2014		2015			
	Nr.	CHF x 1.000										
1- Centro	1.027	809.803,94	998	854.867,15	1.188	1.049.494,90	1.086	1.068.583,74	1.065	940.830,02		
2- Suburbano	749	564.810,28	815	554.115,64	756	633.446,54	712	555.433,51	662	532.362,75		
3- Periurbano	230	129.791,84	294	209.154,89	199	136.417,98	215	170.833,49	269	184.642,54		
4- Retroterra	77	35.788,35	86	37.097,74	56	22.622,00	90	71.703,57	70	51.057,54		
5- Montagna	9	2.040,00	6	909,00	3	430,38	13	2.706,00	6	1.762,00		
Totale complessivo	2.092	1.542.234,40	2.199	1.656.144,41	2.202	1.842.411,79	2.116	1.869.260,31	2.072	1.710.654,85		

Tabella 34- Numero e volume delle transazioni PPP nel Canton Ticino

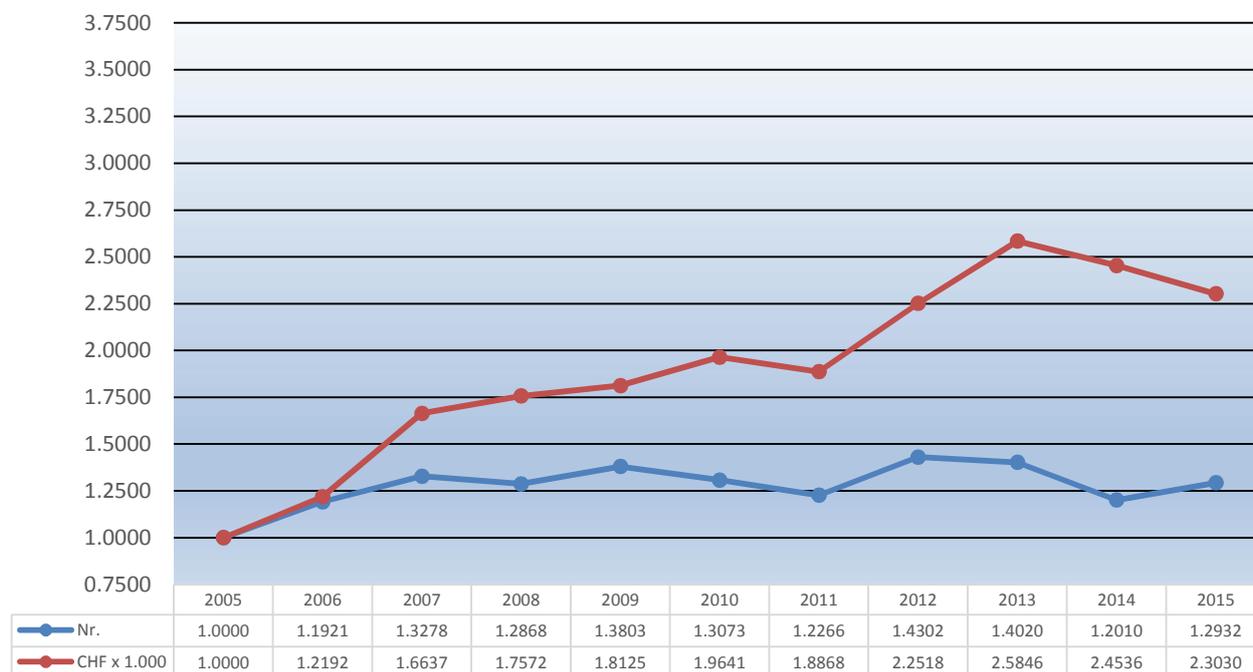
Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1- Centro	507,55	547,74	660,08	754,96	665,78	767,78	788,51	856,58	883,41	983,96	883,41
2- Suburbano	460,17	492,88	497,65	663,37	587,75	616,28	754,09	679,90	837,89	780,10	804,17
3- Periurbano	465,21	439,92	438,39	550,97	626,91	599,27	564,31	711,41	685,52	794,57	686,40
4- Retroterra	457,98	418,33	426,09	461,81	399,19	516,06	464,78	431,37	403,96	796,71	729,39
5- Montagna	222,80	198,27	120,25	206,67	405,00	192,72	226,67	151,50	143,46	208,15	293,67
	484,81	511,49	569,79	689,40	625,40	680,17	737,21	753,14	836,70	883,39	825,61

Tabella 35- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nel Canton Ticino

4.2 Luganese

Figura 18- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nel L

Indice transazioni PPP nel Luganese



uganese

Spazio funzionale	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000
1- Centro	552	316.206,87	676	398.533,59	702	537.920,33	670	532.048,82	732	536.518,47	687	608.486,96
2- Suburbano	146	64.332,39	131	63.581,84	198	95.136,82	194	129.201,46	228	142.880,46	212	124.363,12
3- Periurbano	79	40.569,28	120	51.395,68	133	67.657,24	130	76.270,57	113	84.821,50	112	92.658,00
4- Retroterra	4	1.018,00	4	1.140,00	4	1.585,00	11	4.230,00	5	870,00	10	3.577,89
Totale complessivo	781	422.126,54	931	514.651,11	1.037	702.299,38	1.005	741.750,85	1.078	765.090,43	1.021	829.085,98
Spazio funzionale	2011		2012		2013		2014		2015			
	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000		
1- Centro	573	537.104,18	637	634.352,84	729	762.176,49	634	755.445,37	649	658.603,48		
2- Suburbano	261	175.463,48	306	196.171,96	263	240.565,91	208	173.434,89	209	190.922,66		
3- Periurbano	102	73.772,39	150	111.228,97	95	86.191,60	96	106.838,42	138	114.953,50		
4- Retroterra	22	10.132,25	24	8.781,00	8	2.098,00			14	7.698,00		
Totale complessivo	958	796.472,30	1.117	950.534,77	1.095	1.091.031,99	938	1.035.718,69	1.010	972.177,65		

Tabella 36- Numero e volume delle transazioni PPP nel Luganese

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1- Centro	572,84	589,55	766,27	794,10	732,95	885,72	937,35	995,84	1.045,51	1.191,55	1.014,80
2- Suburbano	440,63	485,36	480,49	665,99	626,67	586,62	672,27	641,08	914,70	833,82	913,51
3- Periurbano	513,54	428,30	508,70	586,70	750,63	827,30	723,26	741,53	907,28	1.112,90	833,00
4- Retroterra	254,50	285,00	396,25	384,55	174,00	357,79	460,56	365,88	262,25		549,86
	540,49	552,79	677,24	738,06	709,73	812,03	831,39	850,97	996,38	1.104,18	962,55

Tabella 37- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nel Luganese

Nel Luganese si rileva, fino al 2013, un generalizzato aumento nelle transazioni immobiliari in termini di volume e numero. Dall'analisi degli andamenti degli indici calcolati, si evince un aumento dell'importo medio delle singole transazioni, che trova i suoi massimi negli anni 2013 e 2014.

4.3 Locarnese

Indice transazioni PPP nel Locarnese

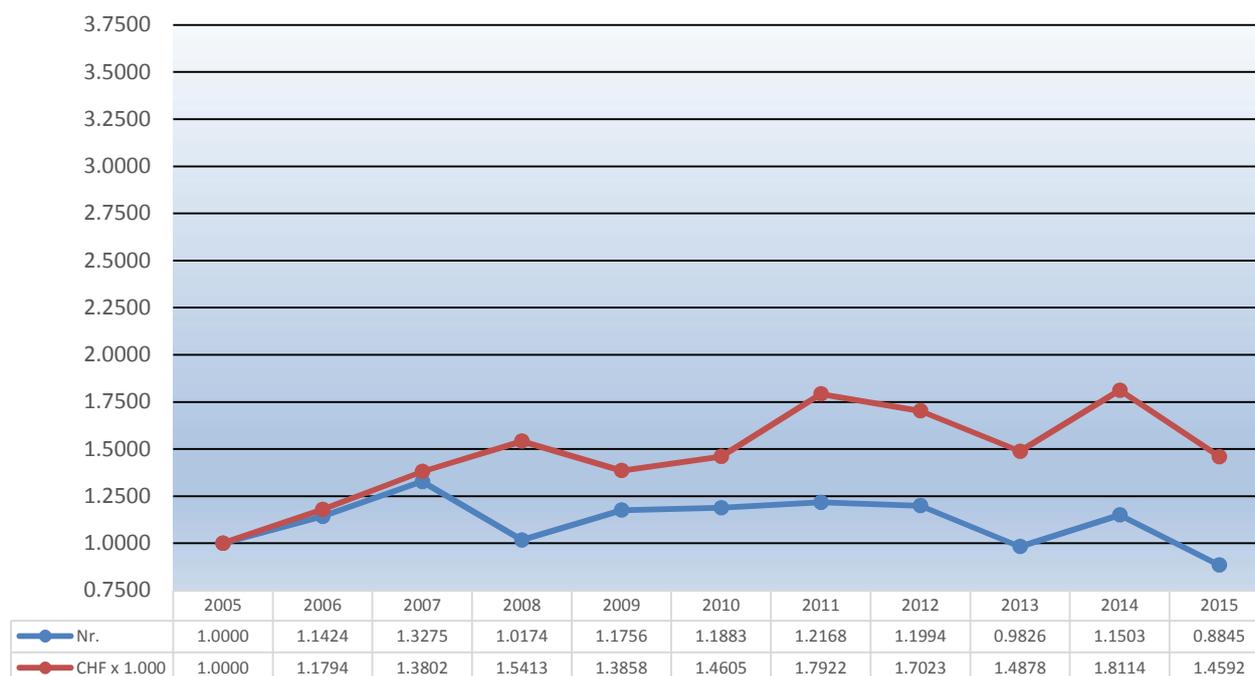


Figura 19- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nel Locarnese

Spazio funzionale	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	Nr.	CHF x 1.000										
1- Centro	198	86.683,16	212	103.252,68	267	139.498,66	197	157.468,48	242	128.005,63	177	91.257,69
2- Suburbano	310	163.123,33	344	187.443,63	394	218.732,86	321	254.645,07	354	228.597,54	411	285.381,87
3- Periurbano	63	31.487,50	110	51.590,40	115	44.461,50	86	47.899,44	94	51.105,81	105	46.157,29
4- Retroterra	58	30.234,80	56	25.841,00	63	28.115,22	39	21.068,15	53	24.825,25	58	33.072,00
5- Montagna	3	598,00										
Totale complessivo	632	312.126,79	722	368.127,71	839	430.808,24	643	481.081,14	743	432.534,23	751	455.868,84
Spazio funzionale	2011		2012		2013		2014		2015			
	Nr.	CHF x 1.000										
1- Centro	255	153.765,19	197	123.961,84	174	109.577,74	221	167.509,43	177	146.078,21		
2- Suburbano	379	342.760,35	393	298.843,38	337	298.179,93	365	288.767,26	266	231.690,68		
3- Periurbano	84	38.146,85	120	86.055,49	79	41.637,38	81	46.876,09	69	35.643,43		
4- Retroterra	47	24.060,10	45	22.183,74	31	15.002,50	60	62.240,27	47	42.038,14		
5- Montagna	4	675,00	3	283,00								
Totale complessivo	769	559.407,49	758	531.327,45	621	464.397,55	727	565.393,05	559	455.450,45		

Tabella 38- Numero e volume delle transazioni PPP nel Locarnese

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1- Centro	437,79	487,04	522,47	799,33	528,95	515,58	603,00	629,25	629,76	757,96	825,30
2- Suburbano	526,20	544,89	555,16	793,29	645,76	694,36	904,38	760,42	884,81	791,14	871,02
3- Periurbano	499,80	469,00	386,62	556,97	543,68	439,59	454,13	717,13	527,06	578,72	516,57
4- Retroterra	521,29	461,45	446,27	540,21	468,40	570,21	511,92	492,97	483,95	1.037,34	894,43
5- Montagna	199,33						168,75	94,33			
	493,87	509,87	513,48	748,18	582,15	607,02	727,45	700,96	747,82	777,71	814,76

Tabella 39- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nel Locarnese

Come si può osservare, il numero di transazioni concluse dal 2006 al 2015 non si è allontanato da quello del 2005. La dinamica del numero delle transazioni non risulta nemmeno particolarmente dissimile da quella del volume degli scambi. Nel 2008 e 2011 si registrano aumenti nel divario tra le due serie di valori, mentre solo nel 2009 un riavvicinamento.

4.4 Bellinzonese

Indice transazioni PPP nel Bellinzonese



Figura 20- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nel Bellinzonese

Spazio funzionale	2005		2006		2007		2008		2009		2011	
	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000
1- Centro	93	33.391,93	111	62.020,41	67	30.600,87	63	26.343,78	88	54.841,50	118	66.811,98
2- Suburbano	41	12.904,23	46	16.145,29	77	27.826,00	68	25.819,05	87	37.387,82	61	25.976,00
3- Periurbano	24	6.433,00	9	2.033,00	15	5.249,00	5	1.268,50	8	2.250,00	24	8.359,60
Totale complessivo	158	52.729,16	166	80.198,70	159	63.675,87	136	53.431,33	183	94.479,32	203	101.147,58
Spazio funzionale	2012		2013		2014		2015					
	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000				
1- Centro	91	55.018,96	171	115.116,87	130	79.424,20	153	91.710,46				
2- Suburbano	45	21.496,50	91	49.923,26	75	56.251,36	93	57.227,97				
3- Periurbano	19	9.962,00	16	5.452,00	27	12.147,30	37	17.225,61				
Totale complessivo	155	86.477,46	278	170.492,13	232	147.822,86	283	166.164,05				

Tabella 40- Numero e volume delle transazioni PPP nel Bellinzonese

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1- Centro	359,05	558,74	456,73	418,16	623,20	516,04	566,20	604,60	673,20	610,96	599,41
2- Suburbano	314,74	350,98	361,38	379,69	429,75	515,44	425,84	477,70	548,61	750,02	615,35
3- Periurbano	268,04	225,89	349,93	253,70	281,25	330,44	348,32	524,32	340,75	449,90	465,56
Totale complessivo	333,73	483,12	400,48	392,88	516,28	501,47	498,26	557,92	613,28	637,17	587,15

Tabella 41- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nel Bellinzonese

Negli ultimi 10 anni il Bellinzonese è stata la regione geografica che, oltre a registrare un sensibile aumento delle contrattazioni, ha assistito ad un netto aumento della “forchetta” tra numero di transazioni e prezzi. Il divario ha subito aumenti negli anni 2006, 2009 e 2013, mentre solo nel 2007 si rileva un sensibile “riavvicinamento”.

4.5 Mendrisiotto

Indice transazioni PPP nel Mendrisiotto

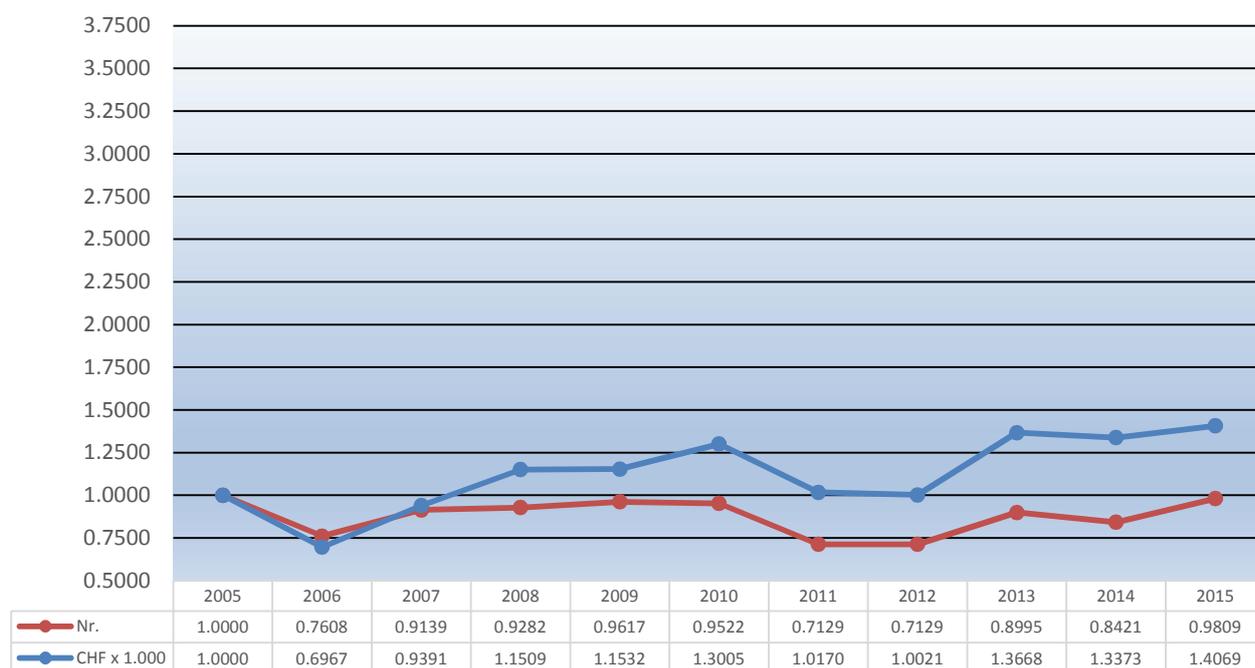


Figura 21- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nel Mendrisiotto

Spazio funzionale	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000
1- Centro	126	55.535,14	97	36.520,84	102	43.154,07	81	47.408,00	74	36.963,25	95	60.471,68
2- Suburbano	70	20.555,23	53	15.742,93	78	30.045,83	89	36.122,09	109	48.407,31	82	35.721,98
3- Periurbano	13	4.783,69	9	4.081,90	11	2.751,90	24	9.550,00	18	7.892,58	22	8.979,54
Totale complessivo	209	80.874,05	159	56.345,67	191	75.951,81	194	93.080,09	201	93.263,13	199	105.173,19
Spazio funzionale	2011		2012		2013		2014		2015			
	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000		
1- Centro	81	52.122,59	73	41.533,51	114	62.623,80	101	66.204,73	86	44.437,87		
2- Suburbano	48	20.610,45	71	37.603,80	65	44.777,45	64	36.980,00	94	52.521,44		
3- Periurbano	20	9.513,00	5	1.908,43	9	3.137,00	11	4.971,68	25	16.820,00		
Totale complessivo	149	82.246,04	149	81.045,74	188	110.538,25	176	108.156,41	205	113.779,31		

Tabella 42- Numero e volume delle transazioni PPP nel Mendrisiotto

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1- Centro	440,76	376,50	423,08	585,28	499,50	636,54	643,49	568,95	549,33	655,49	516,72
2- Suburbano	293,65	297,04	385,20	405,87	444,10	435,63	429,38	529,63	688,88	577,81	558,74
3- Periurbano	367,98	453,54	250,17	397,92	438,48	408,16	475,65	381,69	348,56	451,97	672,80
	386,96	354,38	397,65	479,79	464,00	528,51	551,99	543,93	587,97	614,53	555,02

Tabella 43- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nel Mendrisiotto

Gli indici del volume degli scambi e del numero delle transazioni calcolati nel decennio risultano ravvicinati. La forbice tra i valori si amplia in modo sensibile e negli anni 2008 e 2010.

4.6 Tre Valli

Indice transazioni PPP nelle Tre Valli

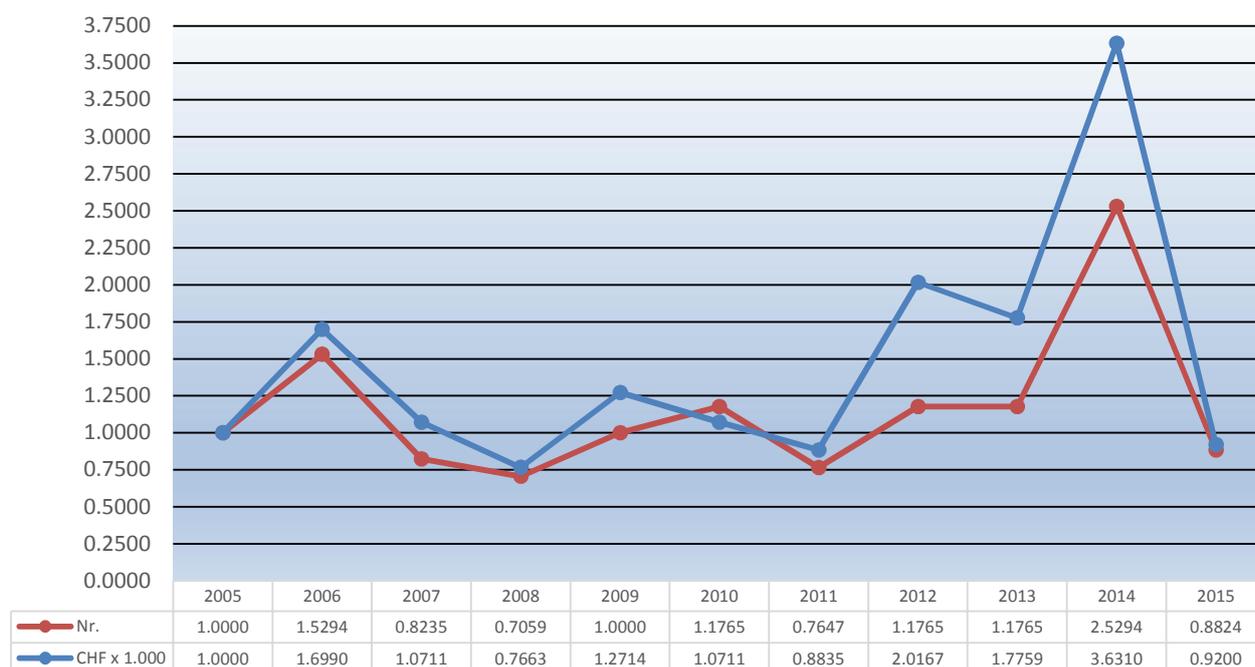


Figura 22- Indici del numero e volume delle transazioni per le PPP nelle Tre Valli

Spazio funzionale	2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000						
4- Retroterra	10	1.721,50	11	2.720,10	10	3.108,95	9	1.948,41	14	3.046,10	4	506,17
5- Montagna	7	1.630,00	15	2.974,00	4	481,00	3	620,00	3	1.215,00	16	3.083,59
Totale complessivo	17	3.351,50	26	5.694,10	14	3.589,95	12	2.568,41	17	4.261,10	20	3.589,76
Spazio funzionale	2011		2012		2013		2014		2015			
	Nr.	CHF x 1.000	Nr.	CHF x 1.000								
4- Retroterra	8	1.596,00	17	6.133,00	17	5.521,50	30	9.463,30	9	1.321,40		
5- Montagna	5	1.365,00	3	626,00	3	430,38	13	2.706,00	6	1.762,00		
Totale complessivo	13	2.961,00	20	6.759,00	20	5.951,88	43	12.169,30	15	3.083,40		

Tabella 44- Numero e volume delle transazioni PPP nelle Tre Valli

Spazio funzionale	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
4- Retroterra	172,15	247,28	310,90	216,49	217,58	126,54	199,50	360,76	324,79	315,44	146,82
5- Montagna	232,86	198,27	120,25	206,67	405,00	192,72	273,00	208,67	143,46	208,15	293,67
Totale complessivo	197,15	219,00	256,43	214,03	250,65	179,49	227,77	337,95	297,59	283,01	205,56

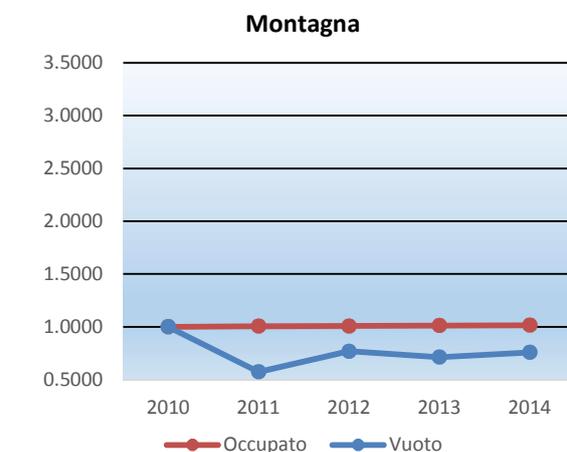
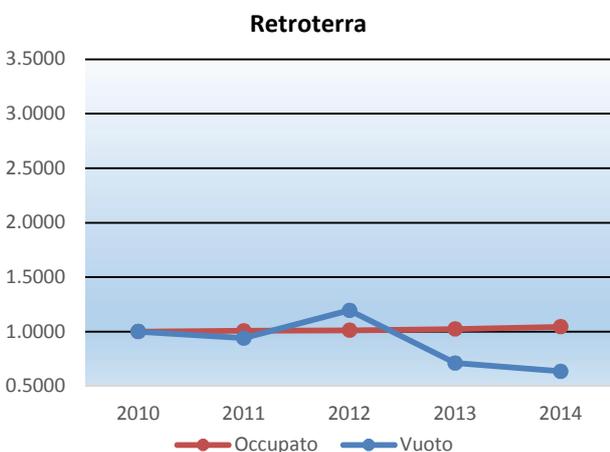
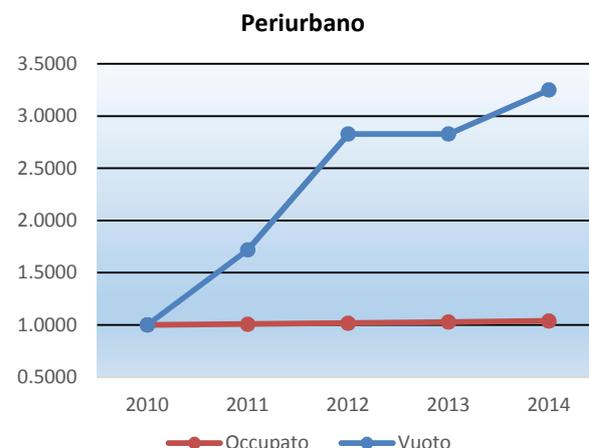
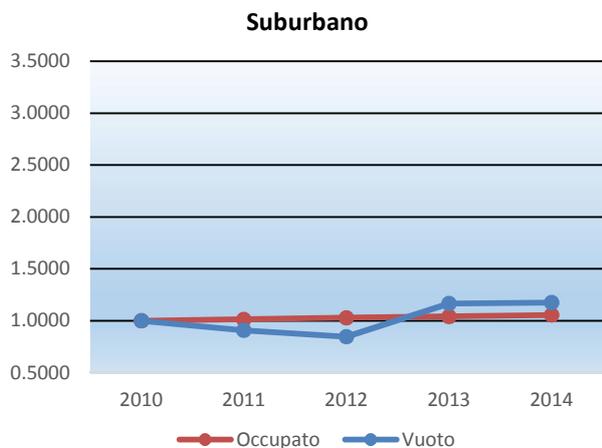
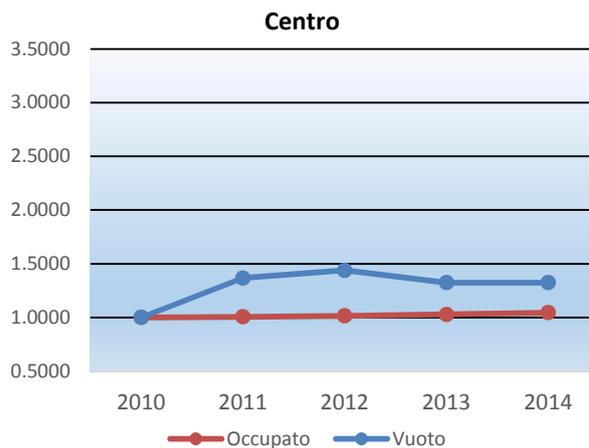
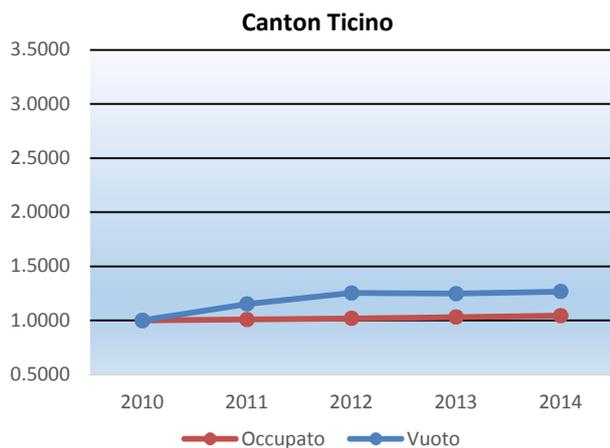
Tabella 45- Valore medio delle transazioni PPP (CHF x 1.000) per spazio funzionale e complessivamente nelle Tre Valli

Gli indici del volume degli scambi e del numero delle transazioni calcolati nel decennio risultano ravvicinati fino al 2011. La forbice tra i valori si amplia in modo sensibile dal 2012 al 2014, per quasi annullarsi nel 2015.

5 Abitazioni vuote

5.1 % abitazioni vuote sul totale delle abitazioni effettive per spazio funzionale, 2010 - 2014

Spazio funzionale	2010	2011	2012	2013	2014
1- Centro	0,89%	1,20%	1,26%	1,14%	1,13%
2- Suburbano	0,77%	0,69%	0,64%	0,87%	0,86%
3- Periurbano	0,15%	0,25%	0,41%	0,41%	0,46%
4- Retroterra	0,64%	0,60%	0,76%	0,45%	0,39%
5- Montagna	0,65%	0,37%	0,50%	0,46%	0,49%
Totale complessivo	0,67%	0,77%	0,83%	0,81%	0,82%



5.2 % abitazioni vuote sul totale delle abitazioni effettive per regione geografica e spazio funzionale, dal 2010 al 2014

Regione	Spazio funzionale	2010	2011	2012	2013	2014
Bellinzonese	1- Centro	1,06%	0,95%	0,97%	0,87%	1,22%
	2- Suburbano	0,35%	0,28%	0,18%	0,41%	0,59%
	3- Periurbano	0,20%	0,32%	0,14%	0,23%	0,39%
	4- Retroterra	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bellinzonese Totale		0,63%	0,68%	0,63%	0,57%	0,60%
Locarnese	1- Centro	0,17%	0,15%	0,98%	0,60%	1,45%
	2- Suburbano	0,79%	0,73%	0,63%	0,82%	1,01%
	3- Periurbano	0,01%	0,05%	0,52%	0,34%	0,36%
	4- Retroterra	0,50%	0,52%	0,68%	0,34%	0,46%
	5- Montagna	0,26%	0,15%	0,23%	0,33%	0,21%
Locarnese Totale		0,34%	0,37%	0,34%	0,64%	0,55%
Luganese	1- Centro	0,66%	1,31%	0,99%	1,13%	0,77%
	2- Suburbano	0,49%	0,52%	0,48%	0,80%	0,80%
	3- Periurbano	0,22%	0,37%	0,42%	0,54%	0,53%
	4- Retroterra	0,53%	0,53%	0,58%	0,55%	0,50%
Luganese Totale		0,90%	0,52%	0,89%	0,73%	0,90%
Mendrisiotto	1- Centro	2,21%	2,18%	2,76%	2,01%	1,93%
	2- Suburbano	1,60%	1,27%	1,30%	1,42%	0,90%
	3- Periurbano	0,28%	0,40%	0,37%	0,35%	0,67%
Mendrisiotto Totale		1,58%	1,68%	1,56%	1,84%	1,53%
Tre Valli	4- Retroterra	0,79%	0,70%	0,92%	0,46%	0,31%
	5- Montagna	0,87%	0,50%	0,65%	0,53%	0,64%
Tre Valli Totale		0,60%	0,84%	0,59%	0,77%	0,50%
Totale complessivo		0,78%	0,67%	0,77%	0,83%	0,81%

5.3 Numero abitazioni vuote per anno e spazio funzionale, dal 2010 al 2016

Spazio funzionale	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1- Centro	733	1.002	1.055	970	971	1.099	1.519
2- Suburbano	435	395	368	507	511	669	748
3- Periurbano	64	110	181	181	208	248	262
4- Retroterra	118	111	141	84	75	110	139
5- Montagna	108	62	83	77	82	158	127
Totale complessivo	1.458	1.680	1.828	1.819	1.847	2.284	2.795

5.4 Numero abitazioni vuote per anno, regione geografica e spazio funzionale, dal 2010 al 2016

Regione	Spazio funzionale	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bellinzonese	1- Centro	146	132	135	124	175	198	231
	2- Suburbano	26	21	14	32	47	104	65
	3- Periurbano	11	18	8	13	23	30	36
	4- Retroterra	0	0	0	0	0	4	4
Bellinzonese Totale		183	171	157	169	245	336	336
Locarnese	1- Centro	21	19	127	79	194	263	333
	2- Suburbano	149	138	121	159	200	236	278
	3- Periurbano	2	8	81	54	57	80	68
	4- Retroterra	22	23	30	15	21	27	41
	5- Montagna	16	9	14	20	13	46	55
Locarnese Totale		210	197	373	327	485	652	775
Luganese	1- Centro	285	571	436	506	346	385	587
	2- Suburbano	97	105	97	165	168	222	215
	3- Periurbano	39	67	76	99	99	109	118
	4- Retroterra	25	25	28	27	25	21	29
Luganese Totale		446	768	637	797	638	737	949
Mendrisiotto	1- Centro	281	280	357	261	256	253	368
	2- Suburbano	163	131	136	151	96	107	190
	3- Periurbano	12	17	16	15	29	29	40
Mendrisiotto Totale		456	428	509	427	381	389	598
Tre Valli	4- Retroterra	71	63	83	42	29	58	65
	5- Montagna	92	53	69	57	69	112	72
Tre Valli Totale		163	116	152	99	98	170	137
Totale complessivo		1.458	1.680	1.828	1.819	1.847	2.284	2.795

6 Appendice

6.1 Richiesta dati e scambi mail

A seguito sintesi delle richieste e relativi follow up, seguendo lo studio sulla periurbanizzazione 2012 di Ustat e con l'aggiunta delle abitazioni vuote. Interlocutore: Sig. Antoine Charpie¹.

6.1.1 Popolazione e movimenti migratori

File USTAT	Descrizione file	Richiesta	Follow up
T_010202_020	Popolazione residente permanente al 31 dicembre, secondo la classe d'età, dal 2003 al 2015	- Dati dal 2000 - Scomposizione per comune	Tabella fornita come richiesto
T_010303_010	Movimento migratorio della popolazione residente permanente e acquisizioni della nazionalità svizzera 2003 – 2015	- Dati dal 2000 - Comune di destinazione	Richiede 4 ore di elaborazione. Costo 4 x Fr 70 = Fr 280 Richiesta lasciata da noi in sospenso

6.1.2 Costruzione delle periferie

File USTAT	Descrizione file	Richiesta	Follow up
T_090402_020	Aumento netto delle abitazioni, secondo il numero di locali, e nuovi edifici con abitazioni, secondo il tipo dal 2003 – 2012.	- Dati dal 2000 - Dati sul numero di abitazioni esistenti	Suddivisione UNI/PLURI possibile solo per il 2014. Ricostruire i dati partendo dal 2014 e sommando algebricamente le variazioni registrare negli anni precedenti.
T_090402_030	Aumento netto delle abitazioni, secondo le componenti, nel 2013 (provvisorio e definitivo).	- Scomposizione per comune - Scomposizione UNI/PLURI	
T_090402_02C	Nuove abitazioni oggetto di una domanda di costruzione, rispettivamente di un'autorizzazione a costruire, per mese, trimestre e semestre, in Ticino dal 2009 e complessivamente dal 2005.	- Dati dal 2000 - Scomposizione per comune	Serie non ricostruibile dal 2000. Contattato ufficio "Domande di Costruzione": dati non disponibili.

6.1.3 Compravendite PPP

File USTAT	Descrizione file	Richiesta	Follow up
T_090502_07C	Numero e valore nominale delle transazioni immobiliari, secondo il genere e il domicilio del venditore e il genere, in Ticino, dal 1995 al 2015p	- Scomposizione per comune	Richiede 1 ore di elaborazione. Costo Fr 70 Il file doveva essere spedito il 06/10. NON ANCORA PERVENUTO

6.1.4 Abitazioni vuote

File USTAT	Descrizione file	Richiesta	Follow up
T_090203_020	Abitazioni vuote e tasso di Abitazioni vuote, al 1° giugno 2016 (dal 1993 al 1999 e dal 2003 al 2016)	- Dati per il periodo 2000 - 2002	Non disponibili
T_090203_030	Abitazioni dal 2010 al 2014	- Dati dal 2000	Dati fino al 2000 da "Censimento federale degli edifici e abitazioni" ² . Nessuna rilevazione dal 2001 al 2009. Dati dal 2010 al 2014 da SEA. ³ Fonti non raffrontabili.

¹ USTAT, Centro informazione e documentazione geografica (CIDS) <dfc-ustat.cids@ti.ch>, <antoine.charpie@ti.ch>, tel. +41 91 814 50 20.

² <http://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/index.php?fuseaction=temi.dettaglioglossario&glold=2&p1=46&p2=310&p3=317&prold=316>.

³ <http://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/index.php?fuseaction=temi.dettaglioMeta&metId=344&p1=46&p2=310&p3=317&prold=316&t=1>.

6.2 Tabella di aggregazione comuni in regioni geografiche e spazi funzionali

6.2.1 Centro

Codice	Comuni	Regioni Geografiche	Regioni Geografiche	File Excel (Arch. Mastrillo)	Documento PDF (Moretti Moretti)	1- Aree Funzionali	2- Fusioni <= 2005	2- Fusioni > 2005	2- Comuni Finali	3- Pop. Res. Perm.	4- Saldi Migratori	5- Abitazioni Nette	6- Transazioni	7- Abitazioni vuote
5002	Bellinzona	Bellinzonese	1- Centro	1	1	1				1	1	1	1	1
5005	Giubiasco	Bellinzonese	1- Centro	1	1	1				1	1	1	1	1
5113	Locarno	Locarnese	1- Centro	1	1	1				1	1	1	1	1
5120	Muralto	Locarnese	1- Centro	1	1	1				1	1	1	1	1
5158	Breganzona	Luganese	1- Centro	.	1		1			1				
5179	Cureggia	Luganese	1- Centro	1	1		1			1				
5182	Davesco-Soragno	Luganese	1- Centro	1	1		1			1				
5184	Gandria	Luganese	1- Centro	1	1		1			1				
5192	Lugano	Luganese	1- Centro	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5196	Massagno	Luganese	1- Centro	1	1	1				1	1	1	1	1
5209	Pambio-Noranco	Luganese	1- Centro	1	1		1			1				
5210	Paradiso	Luganese	1- Centro	1	1	1				1	1	1	1	1
5211	Pazzallo	Luganese	1- Centro	1	1		1			1				
5215	Pregassona	Luganese	1- Centro	1	1		1			1				
5234	Viganello	Luganese	1- Centro	1	1		1			1				
5250	Chiasso	Mendrisiotto	1- Centro	1	1	1				1	1	1	1	1
5254	Mendrisio	Mendrisiotto	1- Centro	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5265	Salorino	Mendrisiotto	1- Centro	.	1		1			1				

6.2.2 Suburbano

Codice	Comuni	Regioni Geografiche	Regioni Geografiche	File Excel (Arch. Mastrillo)	Documento PDF (Moretti Moretti)	1- Aree Funzionali	2- Fusioni ≤ 2005	2- Fusioni > 2005	2- Comuni Finali	3- Pop. Res. Perm.	4- Saldi Migratori	5- Abitazioni Nette	6- Transazioni	7- Abitazioni vuote
5001	Arbedo-Castione	Bellinzonese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5004	Camorino	Bellinzonese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5013	Monte Carasso	Bellinzonese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5017	Sant'Antonino	Bellinzonese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5019	Sementina	Bellinzonese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5091	Ascona	Locarnese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5115	Losone	Locarnese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5118	Minusio	Locarnese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5121	Orselina	Locarnese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5130	Tegna	Locarnese	2- Suburbano	.	1	1		1		1	1	1		
5131	Tenero-Contrà	Locarnese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5396	Terre di Pedemonte	Locarnese	2- Suburbano	1	.	1			1	1	1	1	1	1
5133	Verscio	Locarnese	2- Suburbano	.	1	1		1		1	1	1		
5141	Agno	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5142	Agra	Luganese	2- Suburbano	1	1		1			1				
5147	Barbengo	Luganese	2- Suburbano	.	1	1		1		1	1	1		
5148	Bedano	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5151	Bioggio	Luganese	2- Suburbano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5156	Bosco Luganese	Luganese	2- Suburbano	.	1		1			1				
5162	Cadempino	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5163	Cadro	Luganese	2- Suburbano	.	1	1		1		1	1	1		
5167	Canobbio	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5169	Carabietta	Luganese	2- Suburbano	.	1	1		1		1	1	1	1	
5171	Caslano	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5175	Cimo	Luganese	2- Suburbano	.	1		1			1				
5236	Collina d'Oro	Luganese	2- Suburbano	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1
5176	Comano	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5180	Cureglia	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5185	Gentilino	Luganese	2- Suburbano	1	1		1			1				
5186	Grancia	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5187	Gravesano	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5189	Lamone	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5193	Magliaso	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5194	Manno	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5201	Montagnola	Luganese	2- Suburbano	1	1		1			1				
5205	Muzzano	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5214	Porza	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5221	Savosa	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5225	Sorengo	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5231	Vezia	Luganese	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5242	Balerna	Mendrisiotto	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5243	Besazio	Mendrisiotto	2- Suburbano	.	1	1		1		1	1	1		
5247	Capolago	Mendrisiotto	2- Suburbano	.	1	1		1		1	1	1		
5251	Coldrerio	Mendrisiotto	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5252	Genestrerio	Mendrisiotto	2- Suburbano	.	1	1		1		1	1	1		
5253	Ligornetto	Mendrisiotto	2- Suburbano	.	1	1		1		1	1	1		
5257	Morbio Inferiore	Mendrisiotto	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5258	Morbio Superiore	Mendrisiotto	2- Suburbano	.	1	1		1		1	1	1		
5260	Novazzano	Mendrisiotto	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5262	Rancate	Mendrisiotto	2- Suburbano	.	1	1		1		1	1	1		
5266	Stabio	Mendrisiotto	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5268	Vacallo	Mendrisiotto	2- Suburbano	1	1	1				1	1	1	1	1

6.2.3 Periurbano

Codice	Comuni	Regioni Geografiche	Regioni Geografiche	File Excel (Arch. Mastrillo)	Documento PDF (Moretti Moretti)	1- Aree Funzionali	2- Fusioni <= 2005	2- Fusioni > 2005	2- Comuni Finali	3- Pop. Res. Perm.	4- Saldi Migratori	5- Abitazioni Nette	6- Transazioni	7- Abitazioni vuote
5003	Cadenazzo	Bellinzonese	3- Periurbano	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1
5282	Claro	Bellinzonese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5101	Contone	Bellinzonese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		
5006	Gnosca	Bellinzonese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5007	Gorduno	Bellinzonese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5008	Gudo	Bellinzonese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5010	Lumino	Bellinzonese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5014	Pianezzo	Bellinzonese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5015	Preonzo	Bellinzonese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5016	Robasacco	Bellinzonese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5301	Aurigeno	Locarnese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5302	Avegno	Locarnese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1	1	
5324	Avegno Gordevio	Locarnese	3- Periurbano	1	.	1			1	1	1	1		1
5096	Brione sopra Minusio	Locarnese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5099	Cavigliano	Locarnese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		
5311	Coglio	Locarnese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5104	Cugnasco	Locarnese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1	1	
5138	Cugnasco-Gerra	Locarnese	3- Periurbano	1	.	1			1	1	1	1		1
5398	Gambarogno	Locarnese	3- Periurbano	1	.	1			1	1	1	1	1	1
5107	Gerra (Verzasca)	Locarnese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1	1	
5313	Giumaglio	Locarnese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5314	Gordevio	Locarnese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1	1	
5108	Gordola	Locarnese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5111	Intragna	Locarnese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		
5112	Lavertezzo	Locarnese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5316	Lodano	Locarnese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5116	Magadino	Locarnese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		
5317	Maggia	Locarnese	3- Periurbano	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1
5319	Moghegno	Locarnese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5125	Ronco sopra Ascona	Locarnese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5322	Someo	Locarnese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5237	Alto Malcantone	Luganese	3- Periurbano	1	1	1			1	1	1	1	1	1
5143	Aranno	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5145	Arosio	Luganese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5149	Bedigliora	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5154	Bissone	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5159	Breno	Luganese	3- Periurbano	.	1		1			1				
5161	Cademario	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5164	Cagiallo	Luganese	3- Periurbano	.	1		1			1				
5226	Capriasca	Luganese	3- Periurbano	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5168	Carabbia	Luganese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		
5170	Carona	Luganese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		
5178	Croglio	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5181	Curio	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5183	Fescoggia	Luganese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5188	Iseo	Luganese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1	1	
5190	Lopagno	Luganese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5191	Luggia	Luganese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1	1	
5195	Maroggia	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5197	Melano	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5198	Melide	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5199	Mezzovico-Vira	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5203	Morcote	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5204	Mugena	Luganese	3- Periurbano	1	1		1			1				

Codice	Comuni	Regioni Geografiche	Regioni Geografiche	File Excel (Arch. Mastrillo)	Documento PDF (Moretti Moretti)	1- Aree Funzionali	2- Fusioni <= 2005	2- Fusioni > 2005	2- Comuni Finali	3- Pop. Res. Perm.	4- Saldi Migratori	5- Abitazioni Nette	6- Transazioni	7- Abitazioni vuote
5206	Neggio	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5207	Novaggio	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5208	Origlio	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5212	Ponte Capriasca	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5213	Ponte Tresa	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5216	Pura	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5218	Roveredo Capriasca	Luganese	3- Periurbano	.	1		1			1				
5219	Rovio	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5220	Sala Capriasca	Luganese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5223	Sigirino	Luganese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		
5224	Sonvico	Luganese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		
5227	Torriceia-Taverne	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5228	Vaglio	Luganese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5230	Vernate	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5232	Veio	Luganese	3- Periurbano	1	1		1			1				
5233	Vico Morcote	Luganese	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5235	Villa Luganese	Luganese	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		
5241	Arzo	Mendrisiotto	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		
5269	Breggia	Mendrisiotto	3- Periurbano	1	.	1			1	1	1	1	1	1
5160	Brusino Arsizio	Mendrisiotto	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5248	Casima	Mendrisiotto	3- Periurbano	.	1		1			1				
5249	Castel San Pietro	Mendrisiotto	3- Periurbano	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1
5256	Monte	Mendrisiotto	3- Periurbano	.	1		1			1				
5263	Riva San Vitale	Mendrisiotto	3- Periurbano	1	1	1				1	1	1	1	1
5264	Sagno	Mendrisiotto	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		
5267	Tremona	Mendrisiotto	3- Periurbano	.	1	1		1		1	1	1		

6.2.4 Retroterra

Codice	Comuni	Regioni Geografiche	Regioni Geografiche	File Excel (Arch. Mastrillo)	Documento PDF (Moretti Moretti)	1- Aree Funzionali	2- Fusioni ≤ 2005	2- Fusioni > 2005	2- Comuni Finali	3- Pop. Res. Perm.	4- Saldi Migratori	5- Abitazioni Nette	6- Transazioni	7- Abitazioni vuote
5018	Sant'Antonio	Bellinzonese	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5097	Brissago	Locarnese	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5098	Caviano	Locarnese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5397	Centovalli	Locarnese	4- Retroterra	1	.	1			1	1	1	1	1	1
5106	Gerra (Gambarogno)	Locarnese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5123	Piazzogna	Locarnese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5127	San Nazzaro	Locarnese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5128	Sant'Abbondio	Locarnese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5134	Vira (Gambarogno)	Locarnese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5144	Arogno	Luganese	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5146	Astano	Luganese	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5150	Bidogno	Luganese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1	1	
5153	Bironico	Luganese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5155	Bogno	Luganese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5165	Camignolo	Luganese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5173	Certara	Luganese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5174	Cimadara	Luganese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5177	Corticiasca	Luganese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1	1	
5009	Isonne	Luganese	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5011	Medeglia	Luganese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5200	Migliaglia	Luganese	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5238	Monteceneri	Luganese	4- Retroterra	1	.	1			1	1	1	1	1	1
5202	Monteggio	Luganese	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5217	Rivera	Luganese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5222	Sessa	Luganese	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5229	Valcolla	Luganese	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5244	Bruzella	Mendrisiotto	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1	1	
5245	Cabbio	Mendrisiotto	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1	1	
5246	Caneggio	Mendrisiotto	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5255	Meride	Mendrisiotto	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1		
5259	Muggio	Mendrisiotto	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1	1	
5281	Biasca	Tre Valli	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5064	Bodio	Tre Valli	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5283	Cresciano	Tre Valli	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5073	Giornico	Tre Valli	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5284	Iragna	Tre Valli	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5285	Lodrino	Tre Valli	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5040	Ludiano	Tre Valli	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1	1	
5041	Malvaglia	Tre Valli	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1	1	
5012	Moleno	Tre Valli	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5286	Osogna	Tre Valli	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5076	Personico	Tre Valli	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5077	Pollegio	Tre Valli	4- Retroterra	1	1	1				1	1	1	1	1
5046	Semione	Tre Valli	4- Retroterra	.	1	1		1		1	1	1	1	
5050	Serravalle	Tre Valli	4- Retroterra	1	.	1			1	1	1	1		1
5081	Sobrio	Tre Valli	4- Retroterra	1	1	1		1		1	1	1		

6.2.5 Montagna

Codice	Comuni	Regioni Geografiche	Regioni Geografiche	File Excel (Arch. Mastrillo)	Documento PDF (Moretti Moretti)	1- Aree Funzionali	2- Fusioni <= 2005	2- Fusioni > 2005	2- Comuni Finali	3- Pop. Res. Perm.	4- Saldi Migratori	5- Abitazioni Nette	6- Transazioni	7- Abitazioni vuote
5092	Auessio	Locarnese	5- Montagna	1	1		1			1				
5093	Berzona	Locarnese	5- Montagna	1	1		1			1				
5303	Bignasco	Locarnese	5- Montagna	.	1	1		1		1		1		
5094	Borgnone	Locarnese	5- Montagna	.	1	1		1		1	1	1		
5304	Bosco/Gurin	Locarnese	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5095	Brione (Verzasca)	Locarnese	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5305	Broglio	Locarnese	5- Montagna	1	1		1			1				
5306	Brontallo	Locarnese	5- Montagna	1	1		1			1				
5307	Campo (Vallemaggia)	Locarnese	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5308	Cavergno	Locarnese	5- Montagna	.	1	1		1		1		1		
5309	Cerentino	Locarnese	5- Montagna	1	1	1				1	1	1		1
5310	Cevio	Locarnese	5- Montagna	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1
5100	Comologno	Locarnese	5- Montagna	.	1		1							
5102	Corippo	Locarnese	5- Montagna	1	1	1				1	1	1		1
5103	Crana	Locarnese	5- Montagna	1	1		1							
5105	Frasco	Locarnese	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5312	Fusio	Locarnese	5- Montagna	1	1		1			1				
5109	Gresso	Locarnese	5- Montagna	1	1	1		1		1	1	1		
5110	Indemini	Locarnese	5- Montagna	.	1	1		1		1	1	1		
5137	Isorno	Locarnese	5- Montagna	1	1	1		1	1	1	1	1		
5323	Lavizzara	Locarnese	5- Montagna	1	1	1			1	1	1	1	1	1
5315	Linescio	Locarnese	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5114	Loco	Locarnese	5- Montagna	1	1		1			1				
5318	Menzonio	Locarnese	5- Montagna	1	1		1			1				
5117	Mergoscia	Locarnese	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5119	Mosogno	Locarnese	5- Montagna	1	1	1		1		1	1	1		
5136	Onsernone	Locarnese	5- Montagna	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1
5122	Palagnedra	Locarnese	5- Montagna	1	1	1		1		1	1	1		
5320	Peccia	Locarnese	5- Montagna	1	1		1			1				
5321	Prato-Sornico	Locarnese	5- Montagna	1	1		1			1				
5126	Russo	Locarnese	5- Montagna	1	1		1							
5129	Sonogno	Locarnese	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5132	Vergeletto	Locarnese	5- Montagna	1	1	1		1		1	1	1		
5135	Vogorno	Locarnese	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5048	Acquarossa	Tre Valli	5- Montagna	1	1	1			1	1	1	1	1	1
5061	Airolo	Tre Valli	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5062	Anzonico	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1	1	1		
5031	Aquila	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1		1		
5063	Bedretto	Tre Valli	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5049	Blenio	Tre Valli	5- Montagna	1	.	1			1	1	1	1	1	1
5065	Calonico	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1		1		
5066	Calpiogna	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1	1	1		
5067	Campello	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1	1	1		
5032	Campo (Blenio)	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1		1		
5033	Castro	Tre Valli	5- Montagna	.	1		1			1				
5068	Cavagnago	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1	1	1		
5069	Chiggionga	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1		1		
5070	Chironico	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1	1	1		
5034	Corzono	Tre Valli	5- Montagna	.	1		1			1				
5071	Dalpe	Tre Valli	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5035	Dongio	Tre Valli	5- Montagna	.	1		1			1				
5072	Faido	Tre Valli	5- Montagna	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1
5036	Ghirone	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1		1		
5037	Largario	Tre Valli	5- Montagna	.	1		1			1				
5038	Leontica	Tre Valli	5- Montagna	.	1		1			1				
5039	Lottigna	Tre Valli	5- Montagna	.	1		1			1				
5074	Mairengo	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1	1	1		
5042	Marolta	Tre Valli	5- Montagna	.	1		1			1				
5043	Olivone	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1		1		
5075	Osco	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1	1	1		
5044	Ponto Valentino	Tre Valli	5- Montagna	.	1		1			1				
5078	Prato (Leventina)	Tre Valli	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5045	Prugiasco	Tre Valli	5- Montagna	.	1		1			1				
5079	Quinto	Tre Valli	5- Montagna	1	1	1				1	1	1	1	1
5080	Rossura	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1		1		
5047	Torre	Tre Valli	5- Montagna	.	1	1		1		1		1		