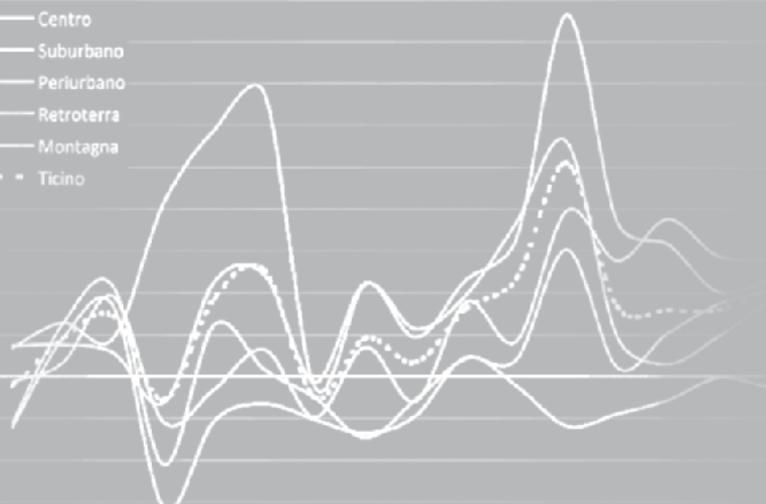


Novembre 2014

La periurbanizzazione nel Canton Ticino 1980-2012





Sommario

L'essenziale in breve	4
Introduzione	9
1. I cambiamenti dell'insediamento negli ultimi 150 anni	10
1.1 Sintesi	13
2. I saldi e i movimenti migratori 1981 -2012	15
2.1 I saldi migratori nelle regioni funzionali: sguardo generale	16
2.2 La distribuzione del saldo migratorio nei singoli Comuni: concentrazione e dispersione	18
2.3 I movimenti migratori interni al Cantone 2001-2012	20
2.4 Sintesi	25
3. La costruzione delle periferie	26
3.1 La tipologia delle abitazioni	28
3.1.1 Edifici uni e plurifamiliari	29
3.1.2 Le dimensioni degli stabili plurifamiliari	31
3.2 La relazione tra saldo migratorio interno e tipologia delle abitazioni: le aree di periurbanizzazione	32
3.3 La crescita del parco alloggi su scala comunale	35
3.4 Sintesi	39
4. Le compravendite di PPP	40
4.1 Informazioni generali	42
4.2 Distribuzione delle compravendite e variazioni dei prezzi nel territorio cantonale	44
4.2.1 Analisi delle variazioni dei valori unitari	46
4.2.2 Analisi dell'aumento del prezzo rispetto alla centralità	48
4.3 Mercato delle PPP e AlpTransit	50
4.4 Sintesi	53
Conclusioni	54
Allegato. Definizioni e fonti utilizzate	59

L'essenziale in breve

Il presente Rapporto è consacrato al tema della diffusione degli insediamenti residenziali estensivi nelle periferie degli agglomerati ticinesi conosciuto come periurbanizzazione. Il fenomeno viene analizzato da vari punti di vista: evoluzione demografica, edilizia abitativa, mercato dell'alloggio. La prima parte è dedicata agli aspetti demografici. In seguito si considera la quantità e il tipo di costruzione nelle varie parti del territorio. Infine viene presentato un capitolo sulle transazioni immobiliari delle proprietà per piani (PPP).

Intorno alla metà dell'Ottocento la popolazione ticinese era distribuita in modo uniforme nelle *Regioni funzionali*¹ del Cantone. I centri urbani, le prime e le seconde periferie (Suburbano e Periurbano), così come le valli (Retroterra e Montagna), conoscevano un sostanziale equilibrio. A fine '800 – con la realizzazione della ferrovia e della galleria del San Gottardo – inizia una lunga fase di crescita demografica dei principali centri urbani, che si protrae sino agli anni

del secondo dopoguerra. L'incremento dei centri, dovuto inizialmente allo spopolamento delle valli, si accentua a partire dal 1950 a causa dell'immigrazione dall'estero, in particolare dall'Italia.

Negli anni '60 la motorizzazione di massa e la creazione di posti di lavoro nel secondario e terziario portano alla formazione degli attuali agglomerati urbani. Le città si espandono, soprattutto lungo i principali assi viari, e si assiste alla formazione delle aree suburbane, che oggi comprendono anche la maggior parte delle aree lavorative.

Verso la fine degli anni '70 ha inizio la vera e propria dispersione dell'insediamento, la periurbanizzazione, facilitata dall'abbondante disponibilità di zone edificabili a prezzi contenuti e dalla continua spinta demografica. All'importante crescita demografica delle aree suburbane e periurbane corrisponde la stagnazione – o addirittura il decremento – dei centri urbani. In questo senso è possibile parlare di una dinamica "a cascata", dai centri urbani verso le aree suburbane e poi da qui verso il Periurbano.

Il fenomeno caratterizza tutti i centri più importanti che, a partire dagli anni '80, registrano un'importante emigrazione interna al Cantone, in particolare a favore delle rispettive periferie. Nel Locarnese si assiste a un fenomeno particolare. Qui in effetti le aree suburbane non accolgono la popolazione che abbandona il centro, la quale si sposta direttamente nei comuni suburbani o periurbani, ma piuttosto residenti facoltosi provenienti da fuori cantone.

Dalla metà degli anni 2000 le migrazioni interne verso le periferie sembrano attenuarsi, ma la partenza dai Centri rimane forte nel Luganese e la destinazione non è più solo quella dei Comuni periferici, bensì anche quella dei Centri del Mendrisiotto prima e di Bellinzona poi. I Centri conoscono comunque una fase di crescita dovuta a una sostenuta immigrazione dall'estero.

¹ Per una definizione delle Regioni funzionali si veda l'allegato a fine documento: "Definizioni e fonti utilizzate".



Verso la fine degli anni '70 ha inizio la vera e propria dispersione dell'insediamento, la periurbanizzazione, facilitata dalla sovrabbondante disponibilità di zone edificabili e dalla spinta demografica.

L'analisi per tipologie edilizie mostra che fino alla seconda guerra mondiale la grandezza media degli stabili plurifamiliari era simile dappertutto e corrispondeva a 3 alloggi per edificio. Nel secondo dopoguerra si registra un aumento in tutte le regioni – 6 alloggi per stabile – ad eccezione delle Tre Valli. L'aumento è assai marcato nei comparti più dinamici dei centri urbani (12 alloggi per stabile) e di alcuni comuni vicini; è percettibile nel Suburbano (6 alloggi per stabile) ed è solo accennato nel Periurbano e nel Retroterra.

La fase di concentrazione spaziale nei centri e nelle immediatamente adiacenze dura fino agli anni '70. Qui il maggior dinamismo demografico è accompagnato dall'aumento delle dimensioni degli edifici abitativi. Dal 1980 la grandezza media dei nuovi stabili abitativi nei Centri diminuisce (9 alloggi per stabile) e rimane sostanzialmente invariata nel Suburbano. Ha inizio la fase della periurbanizzazione. Il dinamismo si sposta fuori dai Centri. La costruzione di residenze unifamiliari si generalizza nelle aree di svi-

luppo demografico, dove la densità abitativa rimane costantemente bassa. Si assiste pertanto a una doppia dispersione: geografica e tipologica.

Dal 1980 al 2012 la costruzione di case unifamiliari prevale nettamente rispetto agli stabili plurifamiliari: 18'900 le prime; 6'700 i secondi. Complessivamente il numero di appartamenti – quasi 39'000 – è comunque superiore a quello delle case unifamiliari. Restringendo l'analisi alle aree periurbane si scopre che il numero di case unifamiliari supera addirittura quello degli alloggi in stabili plurifamiliari.

È quindi possibile affermare che dal 1980 il dinamismo demografico poggia sul modello della periurbanizzazione e della casa unifamiliare.

L'incrocio dei dati sull'evoluzione demografica e sulle costruzioni consente di identificare delle "aree di periurbanizzazione" in cui, tra il 1981 e il 2012, la crescita di popolazione è stata di oltre 52'000 abitanti, ovvero il 69% dell'aumento complessivo cantonale.

Oltre a un accresciuto consumo di suolo, la periurbanizzazione genera spesso quartieri anonimi e di scarsa qualità urbanistica, con poca attenzione agli spazi pubblici. Anche dal profilo energetico e degli oneri di urbanizzazione (strade, canalizzazioni, ecc.) il modello estensivo genera costi ingenti. Non da ultimo, esso rende assai difficoltosa la predisposizione di una rete efficiente di trasporti pubblici.

A questo proposito è interessante rilevare che nel Luganese l'evoluzione dell'insediamento è caratterizzata dalla costruzione di case unifamiliari e da una media stabile di appartamenti per edificio plurifamiliare. Nel Locarnese, meno centrale e marcatamente turistico, la costruzione è invece più densa, benché in parte destinata a soddisfare la richiesta di residenze secondarie proveniente dall'esterno del Cantone. In altre parole, il Locarnese mostra uno sviluppo virtuoso in termini di densità urbana, ma l'alta percentuale di residenze secondarie nell'agglomerato urbano (30%) annulla in buona parte questo aspetto positivo.



Lo studio ha affrontato pure il tema del mercato dell'appartamento in acquisto. L'analisi delle compravendite di PPP conferma lo stato di tensione del mercato immobiliare ticinese. Dal 2005 il costo unitario indicizzato degli oggetti venduti è aumentato del 20%. L'aumento è determinato anche dalla compravendita nel Luganese e nel Locarnese di oggetti esclusivi destinati ai non domiciliati (ad es. russi, italiani, tedeschi e confederati) con ripercussioni generali sul prezzo di alloggi acquisiti dai domiciliati che, in particolare nel Luganese, sono state importantissime.

Questo fenomeno ha come conseguenza lo spostamento dell'attività edilizia destinata al mercato interno verso il Mendrisiotto e, più di recente, verso il Bellinzonese, che a sua volta comporta un aumento dei prezzi sui rispettivi mercati locali.

Tornando al Locarnese, sempre dal 2005 vi è stata un'intensa attività edilizia soprattutto nei quartieri sul delta della Maggia, la quale ha determinato il livello dei prezzi per gli acquirenti ticinesi. Nel contempo però ha portato a un forte aumento delle compravendite da parte di Confederati. Si direbbe che il mercato anticipi l'apertura della galleria di base del Gottardo, offrendo residenze secondarie nel centro, mentre guardi ancora in modo contenuto alle opportunità offerte dall'apertura della galleria di base del Ceneri, in grado di generare uno sviluppo residenziale e non solo di pendolari e di contribuenti.

L'aumento delle compravendite di PPP registrato su scala cantonale – in particolare quelle relative a oggetti destinati ai domiciliati, che passano da 520 a 1306 all'anno – può essere interpretato come un nuovo orientamento (ideologico o dettato dalla necessità) dei Ticinesi dal modello della casa unifamiliare verso quello dell'appartamento nelle zone più centrali. Ma una frequente costruzione di PPP implica alla lunga la diminuzione del parco alloggi in affitto che, unitamente al più recente aumento dei prezzi, risulta problematica. Così, se negli ultimi anni l'interesse dei Ticinesi per l'acquisto di abitazioni nei centri è aumentato, il loro costo elevato non frena la ricerca di alloggi in luoghi meno centrali e costosi, sostenendo così la periurbanizzazione.

Quest'ultima, così come il surriscaldamento del mercato immobiliare, sono fenomeni in contrasto con gli obiettivi di politica territoriale. Per farvi fronte, va menzionata la Legge federale sulla pianificazione del territorio, le cui recenti modifiche hanno quale principale obiettivo quello di frenare la dispersione degli insediamenti. Per contenere gli effetti negativi della periurbanizzazione vanno ricercati e utilizzati tutti i margini di manovra ancora possibili. Nelle aree suburbane e periurbane questa sfida si pone soprattutto in termini di sfruttamento ottimale delle riserve esistenti, siano esse terreni edificabili ancora liberi oppure sot-

tosfruttati. Si tratta in altre parole di migliorare il tessuto insediativo, anche nell'ottica di aumentare la qualità degli spazi pubblici. In questa prospettiva va pure promossa la ricerca di nuovi modelli abitativi, capaci di coniugare i pregi degli insediamenti estensivi con quelli di strutture urbane più compatte. E va pure promosso il rafforzamento di nuove centralità, possibilmente in prossimità delle stazioni TILLO, attraverso la creazione di quartieri altamente densi e attrattivi. Questo tema è affrontato in particolare nei Programmi di agglomerato.

Infine il tema del coordinamento tra l'insediamento residenziale e la mobilità non può prescindere dal tema della disponibilità e dell'accesso all'alloggio. Il presente studio conferma l'importanza delle compravendite di appartamenti secondari alle persone non domiciliate in Ticino anche nelle zone meglio servite dai mezzi pubblici di trasporto. Ciò comporta un rialzo dei prezzi che ostacola l'accesso del residente a un'abitazione nei luoghi centrali. Questi temi andranno affrontati nel Piano direttore e nei progetti di densificazione.





Introduzione

La legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) richiede a Cantoni e Comuni di promuovere uno sviluppo armonioso e ordinato del Paese. Centrale in questo senso è la pianificazione degli insediamenti e della loro crescita, che deve essere il più possibile centripeta, ossia compatta. Da un lato perché in questo modo è possibile preservare la risorsa suolo e le sue molteplici funzioni, per esempio quelle naturali e agricole. Dall'altro perché lo sviluppo concentrato di agglomerati, città, borghi e quartieri consente di razionalizzare e rendere efficienti (anche economicamente) le infrastrutture necessarie per la mobilità, per l'approvvigionamento di acqua ed energia, per lo smaltimento dei rifiuti ecc.

Affrontando il tema della periurbanizzazione emerge che il fenomeno prende avvio negli anni in cui l'introduzione della legge sulla protezione delle acque (1971) e di quella sulla pianificazione del territorio (1980) danno avvio alla pianificazione territoriale come la si intende oggi². In effetti proprio in quegli anni in Ticino, come in altri Cantoni, si avvia il processo della dispersione degli insediamenti, caratterizzato dalla costruzione di quartieri estensivi sempre più distanti dai centri. Villette che si diffondono nelle campagne occupando buona parte dei fondovalle e dei pendii collinari, difficilmente servibili da un trasporto pubblico di qualità e generatori di una considerevole fetta del traffico motorizzato individuale che quotidianamente si riversa sulle nostre strade fino alla saturazione. Una delle condizioni che ha favorito questa evoluzione nel nostro Cantone è stata l'eccessiva ampiezza iniziale dei piani regolatori elaborati alla fine degli anni Settanta

(perimetri edificabili provvisori) e negli anni Ottanta (primi piani regolatori). La delimitazione della zona edificabile è stata effettuata in modo generoso, includendo buona parte delle costruzioni che, a partire dal secondo dopoguerra, è sorta sui terreni una volta adibiti all'agricoltura. Godendo di ampi spazi destinati alla residenza monofamiliare si sono così sviluppati quartieri con poca qualità dove la costruzione ha spesso preceduto le opere di urbanizzazione.

Uno studio del 2004³ incentrato sull'analisi urbanistico-architettonica dello sviluppo dell'insediamento residenziale ha proposto la seguente riflessione: "è interessante rilevare come il Cantone abbia vissuto - e ancora viva - quella che potremmo definire una "doppia trasformazione culturale", di cui una ha come oggetto il territorio e l'altra la pianificazione. Il Ticino ha infatti iniziato a dotarsi di strumenti di gestione dello sviluppo territoriale nello stesso momento in cui si trasformava in un cantone urbano. In altre parole, la società ticinese ha dovuto assimilare una "cultura del piano" nello stesso momento in cui doveva dotarsi di una "cultura urbana". In effetti, come illustrato nei capitoli che seguono, le importanti trasformazioni territoriali legate all'insediamento residenziale in buona parte dei fondovalle avvenute dopo il 1980, hanno accompagnato il Ticino verso modelli di società e cultura "urbani" e "globalizzati", ma con un modello abitativo e urbanistico poco denso e quindi ben poco "urbano".

Con questo contributo si ambisce a quantificare e connotare il fenomeno della periurbanizzazione, che si è rilevato più ampio di quanto ci si potesse aspettare, nelle sue dinamiche e tendenze più recenti.

L'obiettivo è anche quello di stimolare la riflessione su approcci e iniziative che, insieme agli strumenti pianificatori, possano contribuire a costruire un territorio più attrattivo e vivibile, preservandone le qualità e correggendo, nel limite del possibile, gli errori del passato.

La LPT – modificata di recente proprio nell'ottica di contrastare in modo più efficace la dispersione degli insediamenti – come pure il Piano direttore cantonale, i Programmi di agglomerato e i Piani regolatori comunali, forniscono le basi conoscitive e gli strumenti per gestire la periurbanizzazione.

² Per maggiori informazioni vedi la scheda di Piano direttore R6 al capitolo "Situazione, problemi, sfide".

³ Sezione della pianificazione urbanistica (2004) oggi Sezione dello sviluppo territoriale, Supplemento alla rivista "Dati - statistiche e società" anno IV - N. 4 - dicembre 2004.



I cambiamenti dell'insediamento negli ultimi 150 anni

L'evoluzione nel lungo periodo del popolamento del Cantone Ticino mostra, seppur indirettamente, le complesse trasformazioni del territorio cantonale. Evidenziando le aree più sollecitate dall'afflusso di popolazione, questo tipo di analisi consente infatti una prima caratterizzazione dei modelli di insediamento tra la metà del XIX secolo e il periodo attuale. Dalle statistiche demografiche si possono dedurre cinque fasi storiche contraddistinte da differenti modelli di insediamento.

Fase I - Equilibrio (1850-1880).

Da 118mila a 130mila abitanti.

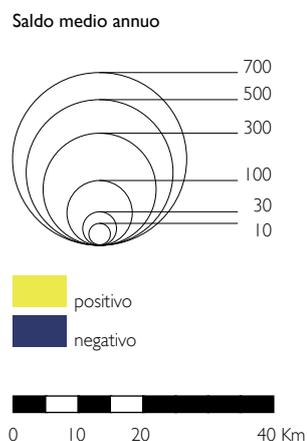
Tra il 1850 e il 1880 la popolazione è distribuita in modo equilibrato tra le diverse *Regioni funzionali*, che crescono in modo omogeneo. Seppur con piccole differenze, la Montagna è la Regione funzionale più popolata, mentre il Suburbano quella meno.

Fase II - Polarizzazione (1880-1960).

Da 130mila a 196mila abitanti.

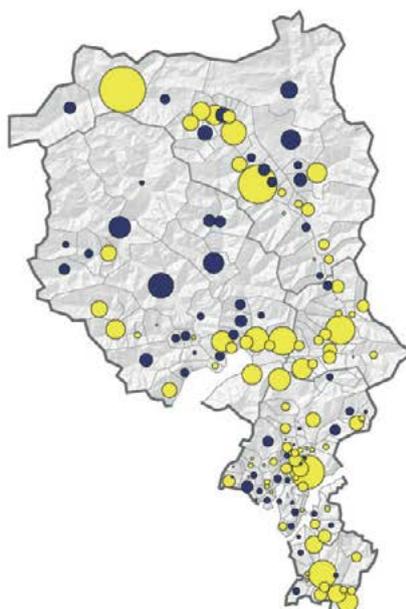
Questa lunga fase è caratterizzata da due momenti sovrapposti. Nel periodo 1880-1920 la crescita demografica dei Centri è ben superiore alla media cantonale. L'incremento è dovuto all'arrivo sia di popolazione dalle aree periferiche (Montagna, Retroterra e Periurbano), sia di persone provenienti dall'estero. La crescita demografica si interrompe temporaneamente nel secondo decennio del Novecento a causa della prima guerra mondiale. A partire dagli anni '20 e fino al 1960 circa, i Centri riprendono il loro incremento accompagnati, soprattutto nel secondo Dopoguerra, dal Suburbano, mentre i fenomeni di spopolamento della Montagna continuano.

Figura I
Variazione media annua della popolazione residente nel Cantone Ticino, per diversi periodi, 1850-2010

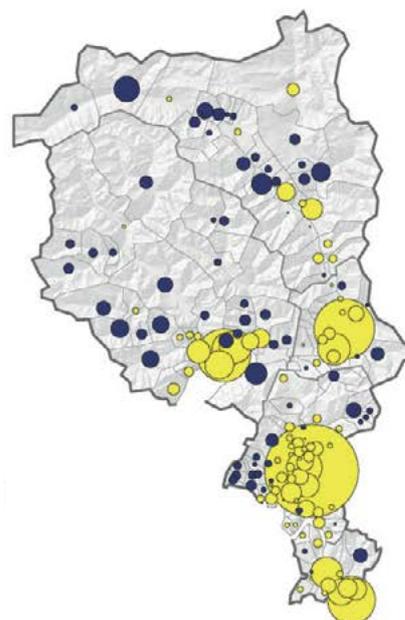


Fonti: Censimenti federali della popolazione (1850-2000) e ESPOP (2000-2010), OFS, Neuchâtel / Fondi carta, Swisstopo, Wabern. Elaborazione: OST-TI

Fase I 1850-1880



Fase II 1880-1960



Dalle statistiche demografiche si possono dedurre cinque fasi storiche contraddistinte da differenti modelli di insediamento.

Fase III - Suburbanizzazione (1960-1980).
Da 196mila a 266mila abitanti.

A partire dagli anni '60 ha inizio la formazione degli agglomerati urbani del Cantone, spinta da un forte incremento demografico. In questo periodo l'aumento netto è di oltre 70'000 abitanti di cui quasi 50'000 negli anni '60, decennio in cui il tasso di crescita del Suburbano si sviluppa fortemente e supera quello dei Centri, che rimane pur sempre forte. In questo periodo il Suburbano mostra tassi di crescita sistematicamente superiori al Centro e alle altre Regioni funzionali, e si consolida come area di espansione delle città, mentre il declino delle aree di Montagna si intensifica (inizio della crisi della Leventina). Anche il Periurbano incrementa la sua popolazione, tuttavia con tassi inferiori alla media cantonale.

La maggior parte della crescita demografica si concentra nell'agglomerato di Lugano.

Fase IV - Periurbanizzazione e stagnazione dei Centri (1980-2000).

Da 266mila a 307mila abitanti.

Se le dinamiche descritte in precedenza erano caratterizzate dalla periurbanizzazione, a partire dalla fine degli anni '70 inizia il fenomeno della dispersione dell'insediamento residenziale. In questa fase l'incremento demografico cantonale decelera, ma si concentra nel Periurbano. Qui i tassi sono significativamente più elevati della media cantonale e, negli anni '90, sono superiori a tutte le altre Regioni funzionali. Il Periurbano si consolida sempre più come spazio residenziale.

Pure il Suburbano denota tassi di crescita ancora relativamente elevati, che mostrano il persistere di dinamicità, anche se con una tendenza al ribasso.

La Montagna, in particolare la Leventina, che subisce una crisi marcata, prosegue il suo declino.

Fase V - Nuova crescita dei Centri e proseguimento della periurbanizzazione (2000-2012).

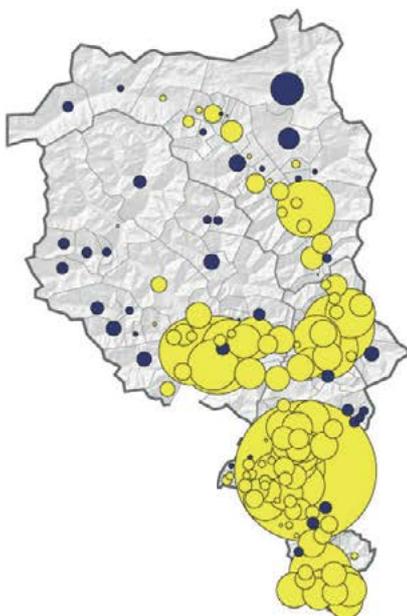
Da 307mila a 342mila abitanti.

Già a partire dagli anni '90, e ancor più nell'ultimo decennio, i Centri presentano tassi di crescita leggermente in aumento, ma sono il Periurbano, il Suburbano e il Retroterra a conseguire incrementi percentuali sopra la media.

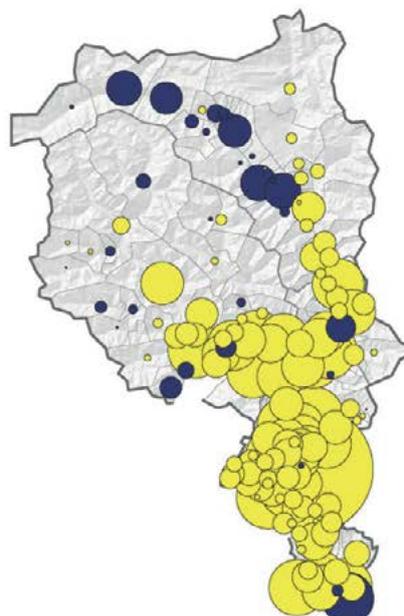
Anche in questa fase la regione più attrattiva è il Luganese, seppur con una quota parte inferiore rispetto al periodo precedente (dal 65% della crescita durante gli anni '80, a poco più del 50%). A partire dal 2005 si consolida l'incremento demografico nei Centri.

Il rallentamento della crescita demografica nel Luganese e la ripresa dei Centri verranno meglio analizzate nel capitolo successivo.

Fase III
1960-1980



Fase IV
1980-2000



Fase V
2000-2010

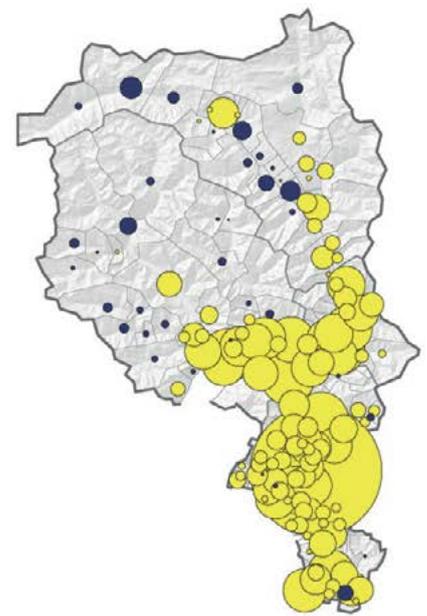
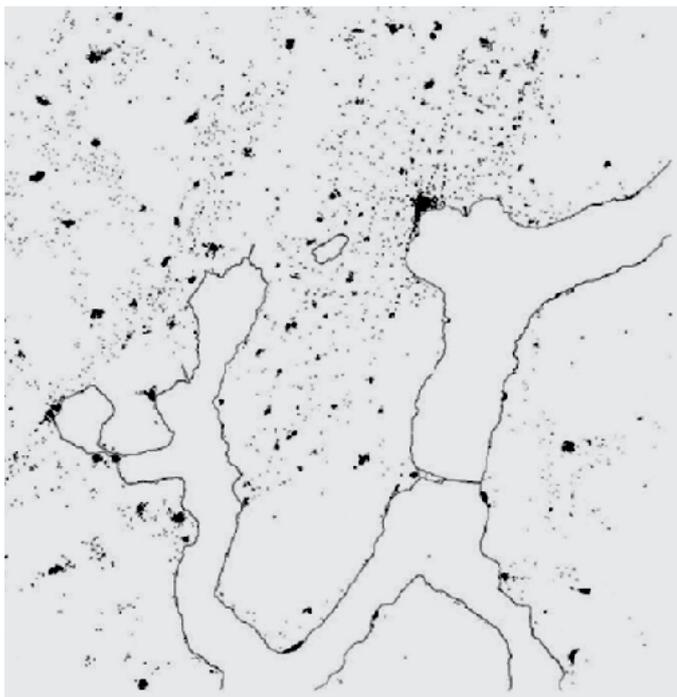


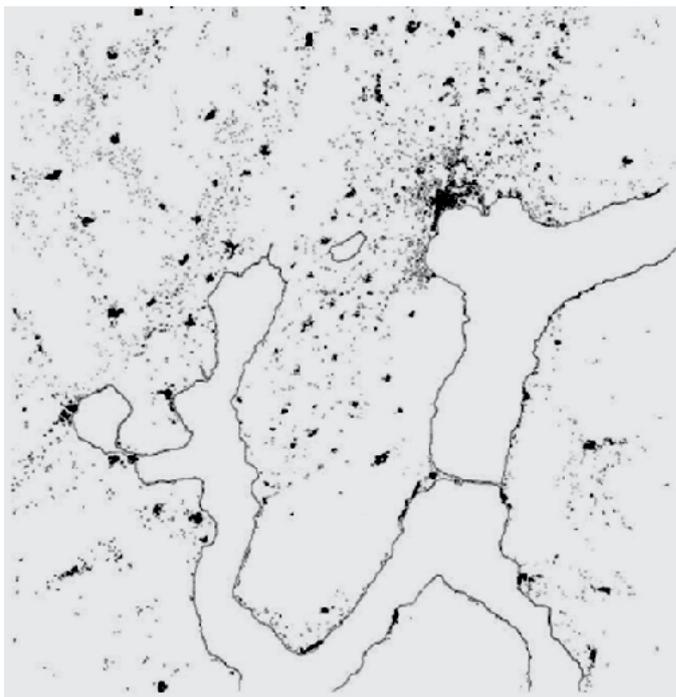
Figura 2
L'evoluzione dell'insediamento nel Luganese
(estratto da Felicioni A., "L'Arbòstora tra storia e città diffusa", Arbostoradomani, Vico Morcote, 2002)

L'insediamento resta inizialmente concentrato nel Centro (1852 e 1914). A partire dal secondo dopoguerra c'è una prima espansione (1959) dello spazio della città (suburbanizzazione), che si dilata ulteriormente nel periodo successivo. L'immagine del 1995 permette di riconoscere l'avanzamento della suburbanizzazione nei fondovalle (con la creazione di aree di attività, come nel Pian Scairolo e nel Basso Vedeggio) e la diffusione dell'insediamento nelle aree collinari, a più bassa intensità (periurbanizzazione).

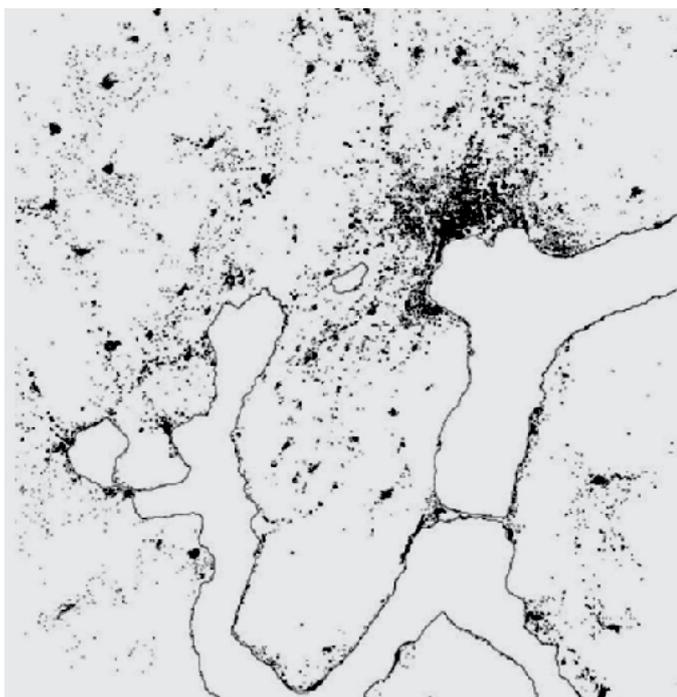
1852



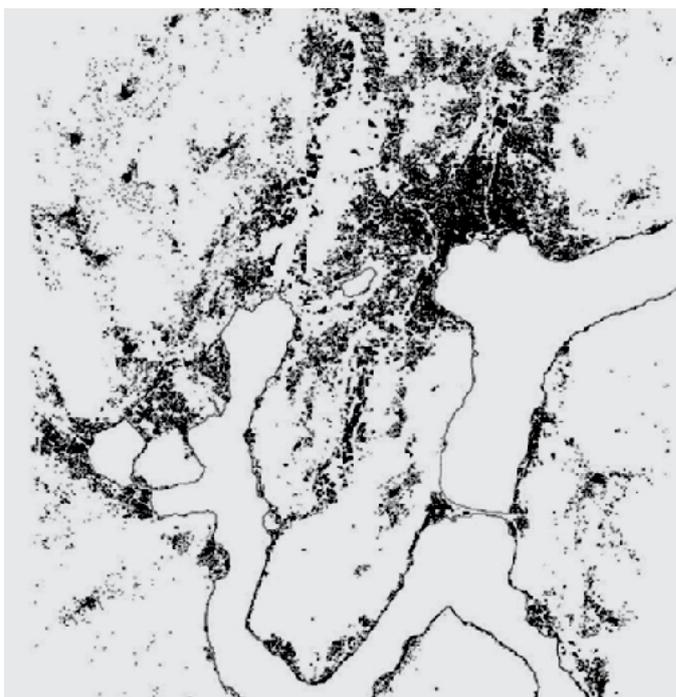
1914



1959



1995



I.1 Sintesi

A partire dalla fine del XIX secolo e sino agli anni '70 del Novecento, i Centri conoscono una crescita quasi costante della popolazione dovuta all'immigrazione e allo spopolamento delle valli (fase di polarizzazione). Dagli anni '60, con la diffusione dell'automobile, l'incremento demografico maggiore include anche i Comuni più centrali del Suburbano, quale estensione dei Centri (esempio di Cornaredo a Lugano e Giubiasco nel Bellinzonese). Attorno al 1980 inizia la fase di dispersione della crescita: gli agglomerati urbani si estendono ulteriormente inglobando le aree del Periurbano, processo che è proseguito negli anni '90 e nel decennio successivo. Dal 2005 i Centri conoscono una leggera crescita demografica sostenuta, in particolare a Lugano, dalla migrazione estera⁴.

⁴ Per un confronto con la situazione in Lombardia e nel resto della Svizzera, si veda Torricelli G.P. (2013) Modelli di insediamento tra Ticino e Lombardia 1900-2010. Un confronto con l'ausilio della mappa tematica, sul sito OST-TI (<http://www.ti.ch/ostti>).

Figura 3
Variazione media annua in % della popolazione delle Regioni funzionali nelle cinque fasi storiche descritte

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona.
Elaborazione: OST-TI e SST.

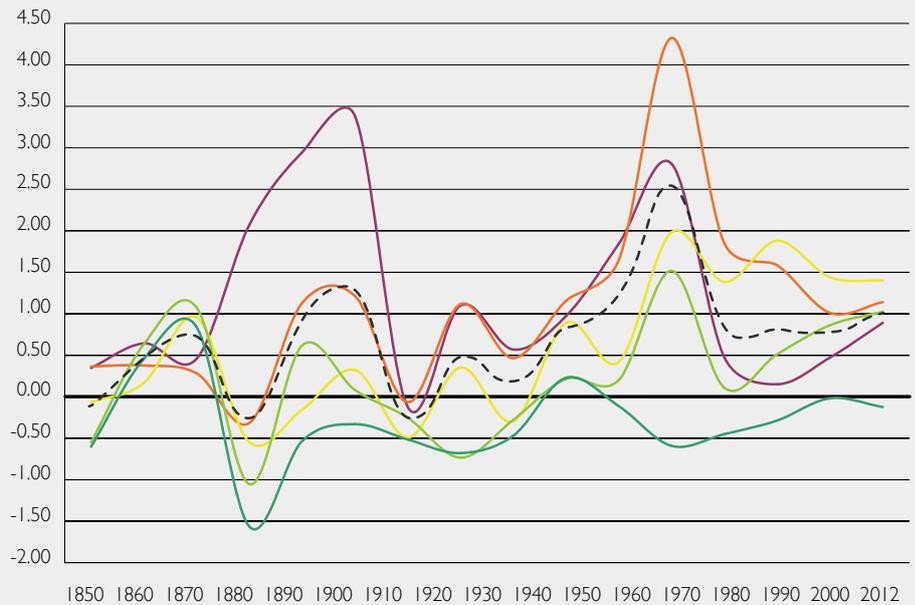
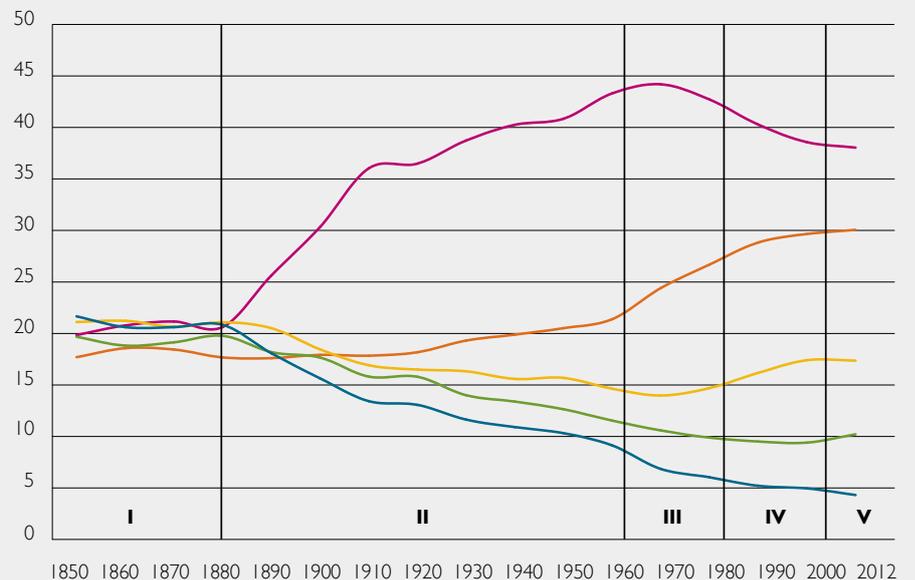


Figura 4
Variazione media annua in % della popolazione delle Regioni funzionali nelle cinque fasi storiche descritte

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona.
Elaborazione: OST-TI e SST.





2.

I saldi e i movimenti migratori 1981–2012

Evidenziate le grandi fasi delle dinamiche demografiche e dell'insediamento dal 1850 (capitolo 1), da qui in avanti ci si concentra sul trentennio 1981–2012, quello della periurbanizzazione, caratterizzata dalla crescita diffusa.

In questo capitolo si analizzano i movimenti migratori, che hanno rappresentato il vero "motore" della crescita demografica del Cantone.

Infatti tra il 1981 e il 2012 il saldo naturale (differenza tra nascite e decessi) è stato di 2'285 persone, a fronte di un saldo migratorio totale (differenza tra arrivi e partenze) di 77'613.

I saldi migratori si distinguono in tre categorie: con l'estero, con gli altri Cantoni e tra Comuni. I primi due sono saldi con l'esterno del Canton Ticino, mentre il terzo è detto anche "saldo interno".

I movimenti migratori con i relativi saldi vanno quindi visti come un fattore chiave per la comprensione della periurbanizzazione sia sotto il profilo quantitativo, sia sotto quello qualitativo – relazione tra i tipi di saldo e i tipi di abitazione –.

2.1 I saldi migratori nelle regioni funzionali: sguardo generale

I grafici della pagina a fianco esprimono la media annua dei saldi migratori dal 1981, in assoluto e in valori percentuali riferiti alla popolazione residente. Essi indicano da un lato il persistente fenomeno della partenza di un numero importante di cittadini dai Centri verso le aree urbane periferiche (Suburbano e Periurbano). Dall'altro, mostrano come tale migrazione sia compensata da un importante saldo migratorio dall'estero. Nelle altre Regioni funzionali il saldo migratorio con l'estero è meno decisivo. Quello con il resto della Svizzera (intercantonale) è distribuito omogeneamente. Da notare che la Montagna tende in tutti i periodi a registrare saldi interni negativi.

Più in particolare, sui singoli periodi, osserviamo quanto segue. Tra il 1981 e il 1990 si avvia, come già osservato, il processo di periurbanizzazione. Nel complesso questo è un periodo di buona congiuntura⁵. Rispetto agli anni precedenti, la novità più importante consiste nel forte saldo positivo del Periurbano che, in termini percentuali, supera il Suburbano. I grafici mostrano come il motivo della

scarsa crescita dei Centri, sia legato all'abbandono degli stessi verso altri comuni. Il periodo tra il 1991 e il 2000 è caratterizzato dalla stagnazione economica che tocca anche l'edilizia⁶. L'evoluzione demografica in termini assoluti si ripartisce omogeneamente tra Centri, Suburbano e Periurbano, mentre in termini percentuali è il Periurbano a registrare ancora i valori più elevati. Con l'avvento della globalizzazione, il tessuto economico cantonale si trasforma profondamente⁷. Nel 2004 entrano gradualmente in vigore gli Accordi bilaterali Svizzera-UE (con la libera circolazione delle persone) che facilitano l'insediamento di popolazione dall'estero. Tra il 2006 e il 2012 la popolazione aumenta in maniera più sostenuta rispetto agli anni '90⁸. I Centri, soprattutto Lugano (v. tabella 8), consolidano i loro tassi di crescita grazie ai saldi migratori con l'estero, mentre continua la partenza di residenti verso i comuni del Suburbano e del Periurbano, che totalizzano il maggior numero di saldi interni. Nel periodo 2011-2012 si registra per la prima volta su scala cantonale un leggero saldo negativo con il resto della Svizzera⁹.

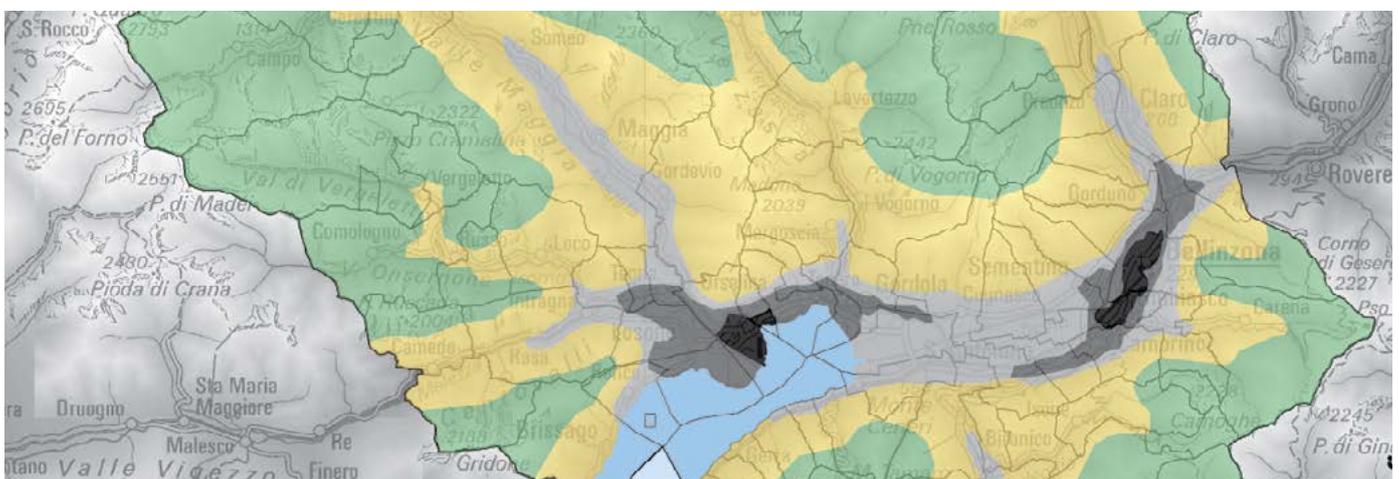
⁵ Periodo alimentato dal completamento della N2 e dall'apertura del tunnel autostradale del San Gottardo; il Cantone si afferma come spazio di intermediazione e di scambio tra le due grandi aree metropolitane di Milano e Zurigo, tra le più dinamiche in Europa. Cfr. Torricelli G.P. e Ratti (1994) Reti urbane e frontiera / Die Regionne insubrica internacionales Schamier, FNRS, PNR25, "Città e trasporti", Rapporto n. 56, Zurigo.

⁶ Periodo caratterizzato dai noti processi di ristrutturazione e privatizzazione delle regie pubbliche e della delocalizzazione delle imprese a forte intensità di lavoro (in gran parte "industria di frontiera") dando il via ad un processo di stagnazione a cui si contrappone la continuazione della crescita del terziario superiore, della piazza finanziaria e del commercio all'ingrosso e al dettaglio. Cfr. Torricelli G.P. e Moretti R. (2005) Dinamiche economiche e nuove centralità metropolitane, Dati.

⁷ Il numero delle imprese e dei posti di lavoro aumenta sensibilmente (quello dei lavoratori frontalieri supera le 50'000 unità nel 2010). L'industria si rinnova e sostituisce la vecchia "industria di frontiera" a forte intensità di lavoro dei decenni precedenti e simultaneamente si sviluppano nuove attività di logistica e di servizi alle imprese. Si veda OST-TI (2012) Attività economiche e uso del suolo nel Cantone Ticino 2000 – 2010, Rapporto 2011, Mendrisio – Bellinzona (www.ti.ch/ossti).

⁸ L'incremento totale negli anni Duemila è di 29'984 persone, quasi un terzo in più rispetto al decennio precedente.

⁹ Per approfondimenti si veda anche: Movimenti e saldi migratori nel Cantone Ticino, 1981-2010, OST-TI (cfr. www.ti.ch/ossti).



I segni caratteristici della periurbanizzazione sono gli importanti tassi di crescita del Periurbano e Suburbano e la continua migrazione dai Centri verso le parti più periferiche. Ambedue queste caratteristiche sono tutt'ora persistenti.

Figura 5
Saldi migratori medi annui assoluti e in percentuale

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona.
Elaborazione: OST-TI



2.2 La distribuzione del saldo migratorio nei singoli Comuni: concentrazione e dispersione

I diversi tipi di saldo migratorio – con l'estero, con il resto della Svizzera e intercomunali – si distribuiscono nel territorio in modo diverso.

La tabella riportata sotto mostra come in quasi tutti i comuni il saldo complessivo è positivo e come esso sia ripartito omogeneamente sul territorio (nei 10 comuni con i valori positivi più importanti abbiamo il 37.2% del saldo totale e il 36.2% della popolazione cantonale). I saldi con l'esterno (estero e altri cantoni) sono pure essi positivi in quasi tutti i comuni, ma distribuiti in modo maggiormente concentrato rispetto al saldo complessivo: nei primi 10 Comuni troviamo una quota parte del rispettivo saldo attorno al 50%.

I saldi intercomunali dal canto loro sono positivi in 96 Comuni e negativi in 51.

Ciò dimostra che le partenze sono maggiormente concentrate degli arrivi. In effetti nei primi 10 Comuni – con tutte le città – abbiamo il 72 % del saldo negativo. Al contrario, il saldo interno positivo, che è ripartito sui 2/3 dei Comuni, è quello maggiormente diffuso.

La tabella a fianco mostra, per tipo di saldo, i 25 Comuni con i saldi maggiori in cifre assolute. Tra i Comuni in cui si è registrato il saldo maggiore si ritrovano quelli del Centro e del Suburbano. Tra i Comuni con forte saldo con gli altri Cantoni ne troviamo diversi del Locarnese e più in generale quelli a vocazione turistica. Tra i Comuni con il saldo intercomunale negativo troviamo, oltre alle città, alcuni Comuni del Retroterra e della Montagna che soffrono lo spopolamento.

I saldi intercomunali positivi sono invece raggruppati nei Comuni del Suburbano e del Periurbano con taglia media decisamente bassa.

La dispersione della migrazione interna – da pochi grandi Comuni verso molti piccoli Comuni – concorre a qualificare la periurbanizzazione come fenomeno diffuso.

	Estero	Svizzera	Intercomunale	Saldo complessivo
Saldo Totale	60'503	17'110	0	77'613
Comuni positivi	146 (60'502)	128 (16'688)	96 (+24'619)	140 (75'926)
Primi 10 Comuni	53.9%			
% del saldo totale	39.4%	48.6%	33.9%	37.2%
% della pop. cant.	13'470	36.2%	10.2%	36.2%
Media n. abitanti		12'380	3'489	12'353
Comuni negativi	1 (-1)	20 (-422)	51 (+24'619)	8 (-1'687)
Ultimi 10 Comuni				
% del saldo	0.1%	-2.2%	72.2% del saldo neg.	-2.2%
% della pop. cant.	0.3%	7.2%	35.7%	2.2%

Tabella I
Saldi migratori nei Comuni
nel periodo 1981-2012

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: SST

Estero		Svizzera		Intercomunali positivi		Intercomunali negativi		Saldo totale	
Lugano	16'075	Lugano	2'672	Capriasca	1'352	Lugano	-5'902	Lugano	12'845
Bellinzona	2'843	Locarno	1'258	Monteceneri	913	Bellinzona	-2'341	Locarno	2'084
Locarno	2'561	Gambarogno	828	Cugnasco Gerra	900	Paradiso	-2'160	Capriasca	2'037
Paradiso	2'502	Minusio	668	Caslano	841	Locarno	-1'735	Mendrisio	1'929
Mendrisio	2'052	Ascona	601	Claro	828	Chiasso	-1'575	Caslano	1'845
Chiasso	1'650	Bellinzona	529	Gordola	775	Massagno	-1'266	Minusio	1'715
Massagno	1'481	Chiasso	455	Comano	732	Airolo	-826	Gambarogno	1'653
Ascona	1'465	Caslano	440	Camorino	695	Biasca	-714	Monteceneri	1'650
Collina d'Oro	1'024	Brissago	434	Tomcella-Taveme	660	Ascona	-644	Giubiasco	1'575
Biasca	952	Muralto	427	Cadro	657	Brissago	-630	Collina d'Oro	1'537
Giubiasco	947	Agno	400	Origlio	588	Muralto	-596	Ascona	1'422
Faido	823	Giubiasco	352	Maggia	582	Faido	-543	Stabio	1'412
Sorengo	806	Stabio	331	Monte Carasso	548	Bodio	-538	Cugnasco Gerra	1'373
Morbio Inferiore	800	Paradiso	321	Collina d'Oro	543	Lamone	-508	Morbio Inferiore	1'239
Gambarogno	752	Tenero-Contra	264	Ponte Capriasca	534	Quinto	-505	Claro	1'200
Agno	714	Cugnasco Gerra	237	Bioggio	519	Giomico	-423	Gordola	1'197
Muralto	677	Massagno	205	Stabio	514	Pollegio	-395	Losone	1'059
Minusio	667	Acquarossa	177	Alto Malcantone	457	Melide	-305	Camorino	1'036
Losone	662	Sant'Antonino	169	Bedano	450	Mendrisio	-276	Tomcella-Taveme	1'035
Monteceneri	616	Morbio Inferiore	167	Sonvico	418	Blenio	-267	Bellinzona	1'031
Stabio	567	Cadenazzo	161	Mezzovico-Vira	416	Ronco Sopra Ascona	-264	Cadro	987
Caslano	564	Gordola	158	Minusio	380	Bissone	-241	Agno	985
Capriasca	534	Orselina	157	Magliaso	359	Balema	-238	Monte Carasso	953
Arbedo-Castione	490	Ronco Sopra Ascona	156	Lavertezzo	307	Sorengo	-238	Bioggio	896
Cadenazzo	468	Mendrisio	153	Sant'Antonino	305	Orselina	-130	Maggia	874
Totale saldo primi 25	42'692		11'720		15'506		-23'260		79'300
Media pop. primi 25	8'192		7'398		2'916		6'235		7'679
Media pop. primi 10	13'470		12'380		3'498		12'183		12'353

Tabella 2
I Comuni con i saldi migratori (in assoluto)
più elevati nel periodo 1981-2012

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: SST

2.3 I movimenti migratori interni al Cantone 2001-2012

Anche se numericamente i saldi intercomunali sono in generale meno importanti rispetto a quelli esterni, con la partenza dai Centri e l'approdo nei Comuni periferici, i movimenti migratori intercomunali contribuiscono in modo mirato alla periurbanizzazione e in taluni Comuni costituiscono la forma di saldo

più importante.

Vale quindi la pena guardare con attenzione questo tipo di saldo, analizzandolo a scala delle regioni, delle regioni funzionali e degli agglomerati.

La tabella 3 con i saldi regionali indica che la regione Tre Valli è soggetta a un conti-

nuo deflusso di popolazione verso gli agglomerati, mentre nel Luganese diminuisce la capacità di accogliere e mantenere popolazione già residente in Ticino. Al contrario, nel Bellinzonese, e in misura meno marcata nel Locarnese, si sta manifestando questa capacità.

Tabella 3
Saldi migratori interni dal 1981
al 2012 nelle regioni

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: SST

	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2012	Totale 1980-2012	Var. Pop. 1980-2012	In %
Bellinzonese	136	461	413	1'021	2'031	13'224	17.46
Locarnese	-423	-71	-24	372	-146	13'303	17.56
Luganese	1'273	898	-4	-573	1'594	41'061	54.20
Mendrisiotto	224	33	201	-17	441	8'014	10.58
Tre Valli	-1'210	-1'321	-586	-803	-3'920	151	0.20
Cantone	0	0	0	0	0	75'753	100.00



I movimenti migratori intercomunali contribuiscono in modo mirato alla periurbanizzazione.

Le tabelle sottostanti illustrano i saldi tra le regioni del Cantone.

Emerge che a partire dal 2006 il Bellinzonese accoglie saldi interni provenienti dal Luganese. Pure il Locarnese, seppure con intensità inferiore, negli ultimi anni ha iniziato ad accogliere cittadini provenienti da tutte le regioni del Cantone.

Al contrario il Luganese, che fino al 2005 attirava cittadini dal Sottoceneri, sembra

aver esaurito questa funzione.

Il Mendrisiotto, accoglie persone dal Luganese in misura calante.

Nei periodi più recenti si assiste alla diminuita capacità di accoglienza del Sottoceneri e all'aumento dell'accoglienza degli agglomerati del Sopraceneri, che saranno presto allacciati a Lugano con la nuova galleria ferroviaria del Ceneri. Questa dinamica è dovuta da una parte ai costi

immobiliari (vedi capitolo 4), dall'altra alla qualità di vita che offrono le parti del territorio meno congestionate. In definitiva già oggi si assiste a un'accresciuta funzione residenziale del Sopraceneri, anticipando i fenomeni prospettati con la messa in esercizio di AlpTransit, in particolare con la galleria di base del Ceneri.

Tabella 4
Flussi migratori interni e saldo nelle regioni, 2001-2005

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI e SST

BE = Bellinzonese
TV = Tre Valli
LO = Locarnese
LU = Luganese
ME = Mendrisiotto

DA	A		BE		TV		LO		LU		ME		Partenze totali
	BE	Saldo	TV	Saldo	LO	Saldo	LU	Saldo	ME	Saldo			
Bellinzonese	6'526	-	833	-456	1'518	82	1'193	13	215	-52		10'286	
Tre Valli	1'289	456	2'536	-	296	40	474	86	89	4		4'684	
Locarnese	1'436	-82	256	-40	12'176	-	1'020	142	246	4		15'134	
Luganese	1'180	-13	388	-86	878	-142	27'894	-	2'352	245		32'692	
Mendrisiotto	267	52	85	-4	242	-4	2'107	-245	7'503	-		10'204	
Cantone	10'690		4'098		15'110		32'688		10'405			73'000	
Saldo arrivi-partenze	413	413	-586	-586	-24	-24	-4	-4	201	201		0	

Tabella 5
Flussi migratori interni e saldo nelle regioni, 2006-2012

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI e SST

DA	A		BE		TV		LO		LU		ME		Partenze totali
	BE	Saldo	TV	Saldo	LO	Saldo	LU	Saldo	ME	Saldo			
Bellinzonese	10'129	-	1'313	-698	2'354	168	1'785	-356	359	-135		15'940	
Tre Valli	2'011	698	3'728	-	483	106	691	9	170	-10		7'083	
Locarnese	2'186	-168	377	-106	17'112	-	1'589	-46	297	-52		21'561	
Luganese	2'141	356	682	-9	1'635	46	37'279	-	3'342	180		45'079	
Mendrisiotto	494	135	180	10	349	52	3'162	-180	10'057	-		14'242	
Cantone	16'961		6'280		21'933		44'506		14'225			103'905	
Saldo arrivi-partenze	1'021	1'021	-803	-803	372	372	-573	-573	-17	-17		0	

Passando a un'analisi per Regioni funzionali, si può osservare come le migrazioni interne dai Centri alle periferie costituiscano un fenomeno che si è in parte svolto con un effetto "a cascata". In effetti nel periodo 2001-12 è principalmente il Suburbano ad assorbire il saldo negativo dei Centri, mentre il Periurbano totalizza un saldo positivo in ugual misura dai Centri e dal Suburbano.

Si noti anche che il Periurbano è la Regione funzionale maggiormente influenzata dal saldo interno (3'634), che rappresenta la metà del saldo migratorio complessivo (7'596).

La migrazione centro-periferia caratterizza tutti gli agglomerati con le medesime dinamiche (v. anche tabella 9). Si riscontra tuttavia l'anomalia del Suburbano locarnese che esprime la difficoltà

ad accogliere e poi trattenere i cittadini provenienti in particolare dal Centro cittadino. Nell'agglomerato locarnese quindi le partenze dal Centro si riversano in maniera più diretta verso il Periurbano rispetto a quanto accade negli altri agglomerati. Il fattore turistico legato alla residenza secondaria nei Comuni del Suburbano costituisce un motivo di esclusione della popolazione locale.

Tabella 6
Saldi migratori interni dal 1981 al 2012
nelle Regioni funzionali

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: SST

	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2012	Totale 1980-2012	Var. Pop. 1980-2012	In %
Centro	-6'495	-3'518	-2'184	-3'378	-15'575	16'410	21.66
Suburbano	4'105	1'119	1'034	1'849	8'107	31'745	41.91
Periurbano	3'234	2'900	1'685	1'949	9'768	22'015	29.06
Retroterra	38	342	-2	-58	320	6'853	9.05
Montagna	-882	-843	-533	-362	-2'620	-1'270	-1.68
Cantone	0	0	0	0	0	75'753	100.00

Tabella 7
Flussi migratori e saldo tra le Regioni
funzionali, dal 2001 al 2012

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI e SST

DA	A		Suburbano		Periurbano		Retroterra		Montagna		Partenze totali
	Centro	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo	Saldo		
Centro	22'065	-	28'833	4'543	11'672	1'790	4'156	-293	1'061	-478	65'787
Suburbano	22'290	-4'543	19'247	-	10'709	1'656	3'765	171	999	-167	57'010
Periurbano	9882	-1'790	9'053	-1'656	7'416	-	3'268	12	680	-200	30'299
Retroterra	4'449	293	3'594	-171	3'256	-12	4'859	-	1'219	-50	17'377
Montagna	1'539	478	1'166	167	880	200	1'269	50	1'578	-	6'432
Arrivi totali	60'225		59'893		33'933		17'317		5'537		176'905
Saldo arrivi- partenze	-5'562	-5'562	2'883	2'883	3'634	3'634	-60	-60	-895	-895	0
Saldi totali		13'419		11'029		7'596		3'610		529	36'183

La tabella 8 mostra i saldi migratori nei Centri. Si può notare come in tutti i Centri, a partire dalla seconda metà degli anni Duemila, sia percettibile una ripresa demografica. Per quanto riguarda i saldi interni, negli ultimi anni i Centri smettono di “espellere” abitanti verso le periferie, ma non quello luganese che dal 2006 ha raddoppiato il ritmo di accoglienza di persone provenienti dall'estero e dal 2011 ha raddoppiato il ritmo di “esplulsioni” verso altri Comuni ticinesi.

	1981- 90	1991-2000	2001-05	2006-10	2011-12
Saldi con Estero					
BE centro	158	100	131	174	237
LO centro	186	75	82	167	158
LU centro	694	450	562	1302	1384
ME centro	175	59	114	227	268
Saldi con Cantoni					
BE centro	87	13	34	27	3
LO centro	134	49	45	50	25
LU centro	369	111	91	-4	-96
ME centro	78	21	19	4	-52
Saldi con Comuni					
BE centro	-147	-105	-45	11	-53
LO centro	-270	-67	-67	0	13
LU centro	-691	-122	-305	-386	-598
ME centro	-190	-58	-19	-58	32
Saldi in totale					
BE centro	98	8	120	213	186
LO centro	50	57	60	216	195
LU centro	372	439	348	912	691
ME centro	62	22	114	173	248

Tabella 8
Saldi migratori medi annui nei Centri
secondo l'origine dal 1981

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: SST

BE = Bellinzonese
LO = Locarnese
LU = Luganese
ME = Mendrisiotta





2.4 Sintesi

L'analisi dei saldi migratori interni indica che il Luganese, da regione di accoglienza, sta diventando una regione di emigrazione interna a favore degli agglomerati del Sopraceneri, in particolare del Bellinzonese. Le dinamiche tra le Regioni funzionali durante il periodo 2001-2012 evidenziano fenomeni "a cascata" dai Centri verso il Periurbano con una prima tappa nel Suburbano.

Il Suburbano del Locarnese, caratterizzato da Comuni con numerose residenze secondarie, fa eccezione rispetto agli altri agglomerati, nella misura in cui non accoglie la popolazione che nel corso degli anni ha lasciato il Centro.

La partenza dai Centri verso le periferie è stata a lungo spiegata con la ricerca, da parte delle famiglie di classe media o medio-alta, di costruire una propria casa unifamiliare in periferia, dove i prezzi dei terreni erano accessibili. Il fenomeno di migrazione "a cascata" registrato negli ultimi anni ed evidenziato anche dal recente

lavoro di Bottinelli e Bruno¹⁰ - come pure i numerosi spostamenti di prossimità tra comuni vicini - indicano che non sempre si rileva la relazione tra l'allontanamento dai Centri e l'acquisizione di una casa unifamiliare in periferia. Molti spostamenti concernono infatti la ricerca di un alloggio in affitto¹¹.

Al capitolo 4 vedremo che a partire dalla seconda metà degli anni Duemila la frequenza di vendite di appartamenti "esclusivi" a non domiciliati facoltosi (russi, italiani, tedeschi, a dipendenza delle località) è molto aumentata, in consonanza con un rincaro straordinario dell'abitazione, per cui numerosi spostamenti sono motivati dalla ricerca di un alloggio di qualità là dove costa meno. Nei Centri (in particolare quello luganese) si assiste anche all'arrivo cospicuo di popolazione proveniente dall'estero con potere di acquisto inferiore alla media, che occupa alloggi in affitto situati in stabili vecchi, in certi casi vetusti, che alla prima occasione verranno ristrutturati.

¹⁰ Lisa Bottinelli e Danilo Bruno (2014), Chi parte, chi arriva e chi resta nel Bellinzonese e Tre Valli, Dati Statistiche e società, A. XIV n. 01, maggio 2014, p. 37.

¹¹ Sergio Rovelli (2013), L'alloggio plurifamiliare in Ticino tra mercato, politica e architettura, Archi, 6/2013, pp. 61 e ss.

Tabella 9
Saldi interni 1981-2012 nei singoli agglomerati

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: SST

BE = Bellinzonese
TV = Tre Valli
LO = Locarnese
LU = Luganese
ME = Mendrisiotto

	BE	In % su pop.80	LO	% su pop.80	LU	% su pop.80	ME	% su pop.80	TV	% su pop.80	Reg. Funz.	% su pop.80
Centro	-2'065	-8.85	-2'331	-13.78	-9'328	-17.19	-1'851	-9.70			-15'575	-13.71
Suburbano	1'795	19.17	375	1.97	4'468	17.58	1'469	8.56			8'107	11.42
Periurbano	2'231	39.70	2'700	29.42	4'370	23.43	467	12.04			9'768	26.17
Retroterra	70	45.45	-557	-10.21	2'084	31.68	356	18.80	-1'633	-11.71	320	1.14
Montagna			-333	-6.88					-2'287	-20.50	-2'620	-16.38
Regioni	2'031	5.28	-146	-0.26	1'594	1.52	441	1.05	-3'920	-15.62	0	

3.

La costruzione delle periferie

I capitoli precedenti hanno descritto il fenomeno della periurbanizzazione attraverso la demografia, evidenziando il processo di polarizzazione protrattasi fino agli anni 70, con l'aumento della popolazione nei Centri e nel Suburbano, e la susseguente dispersione nel Suburbano e Periurbano.

La dinamica demografica descritta presuppone un corrispondente adattamento del parco alloggi, con il conseguente impatto territoriale. In questo capitolo si analizzano la trasformazione e la crescita degli insediamenti, con particolare attenzione al tipo di costruzione abitativa. La fonte principale dei dati è costituita dal "registro degli edifici e delle abitazioni" (REA) aggiornato al 2012, nel quale gli stabili e gli alloggi vengono catalogati secondo il tipo (uni o plurifamiliari) e l'epoca della costruzione.

In un primo momento vengono presentate alcune informazioni preliminari sulla relazione tra il costruito e l'evoluzione della popolazione e sull'età del parco alloggi. In seguito si descrive la qualità, la densità e la centralità dell'edificazione. Al punto 3.2 si individuano le aree di periurbanizzazione, che sono anche le parti più dinamiche del Cantone.

Prima di passare all'analisi del costruito nelle diverse parti del territorio è opportuno mettere in relazione gli andamenti demografici con quelli della costruzione di abitazioni, accennando ad alcuni problemi.

La tabella alla pagina seguente indica che la produzione di alloggi nel trentennio considerato – 57'670 – è eccessiva rispetto all'incremento della popolazione – 75'753 abitanti – se si considera che mediamente per alloggio risiedono due persone.

Vi sono però altri fattori che condizionano questo rapporto: la diminuzione della grandezza delle famiglie (natalità, divorzi, invecchiamento); i cambiamenti di destinazione da alloggi a usi lavorativi, soprattutto nei Comuni più centrali (si ricordi che il 60% dei posti di lavoro è situato in zona residenziale¹²); la costruzione di residenze secondarie, che non incide sulla crescita della popolazione.

Su quest'ultimo punto si può ricordare che dal 1980 al 2000 sono state costruite circa 15'000 residenze secondarie. Negli anni '80, a seguito dell'apertura della galleria autostradale del San Gottardo, la crescita degli alloggi è stata superiore, in termini assoluti, a quella della popolazione.

Nell'ultimo decennio la sovrapproduzione di alloggi si è riscontrata soprattutto nei Comuni turistici in prossimità dei laghi¹³. Pur considerando i limiti dei dati riportati e il fatto che molti dei temi evocati non possono essere approfonditi nel presente studio, si osserva in generale che gli alloggi costruiti nel periodo considerato sono superiori rispetto alle necessità. Questa dif-

ferenza è maggiore nelle Regioni funzionali più centrali (atomizzazione delle economie domestiche, cambiamenti di destinazione) mentre nel Periurbano abbiamo quasi un nuovo alloggio per due nuovi abitanti (famiglie più numerose). Il fenomeno delle residenze secondarie, come detto, è circoscritto a singoli Comuni, alcuni dei quali con centralità elevata in prossimità dei laghi.

L'insieme della costruzione è composto da diverse tipologie di edifici realizzati in epoche diverse. Gli agglomerati (Centri, Suburbano e Periurbano) possiedono un parco edifici/abitazioni relativamente giovane rispetto a Retrotterra e Montagna, sintomo di un'attività edilizia più intensa e delle dinamiche demografiche descritte in precedenza. Ciò nondimeno, il parco edifici e abitazioni nel 2010 risulta essere complessivamente più anziano rispetto alla media svizzera.

¹² Vedi OST-TI (2012) Attività economiche e uso del suolo nel Canone Ticino 2000-2010. Rapporto sullo sviluppo territoriale 2011, Dipartimento del territorio – Accademia di architettura, Bellinzona.

¹³ SPFZ e Comparis (2014) Continua il pericolo di bolla immobiliare. OST-T (2008) Lo sviluppo territoriale nel Canton Ticino. Rapporto sullo sviluppo territoriale 2008, p. 106. Dipartimento del Territorio-Accademia di architettura di Mendrisio, Bellinzona (<http://www.ti.ch/ostti>).



Considerando i limiti dei dati riportati, si osserva in generale che gli alloggi costruiti nel periodo analizzato sono superiori rispetto alle necessità.

	Abitazioni costruite	In % rispetto '80	Var. popolazione	In % rispetto '80
Centro	20'379	34.93	16'410	14.45
Suburbano	19'449	48.40	31'745	44.73
Periurbano	10'176	36.24	22'015	58.98
Retroterra	5'633	26.52	6'853	24.45
Montagna	2'033	12.18	-1'270	-7.94
Ticino	57'670	35.05	75'753	28.49

Tabella 10
Abitazioni costruite e incremento della popolazione tra il 1981 e il 2012 nelle regioni funzionali.
 Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI e SST.

Spazi funzionali
 ■ Area centrale ■ Suburbano ■ Periurbano ■ Retroterra ■ Montagna

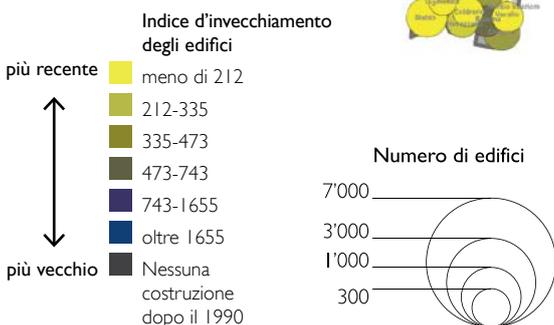
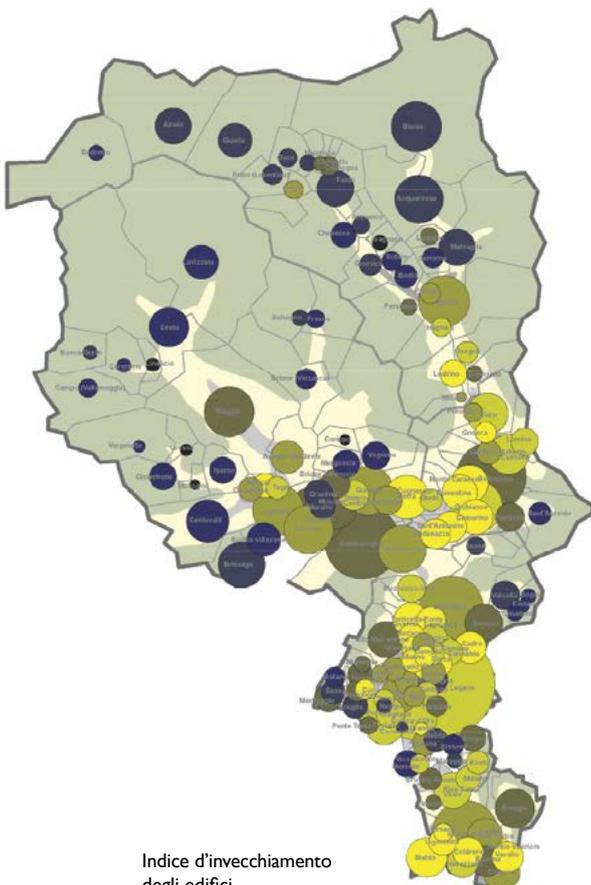
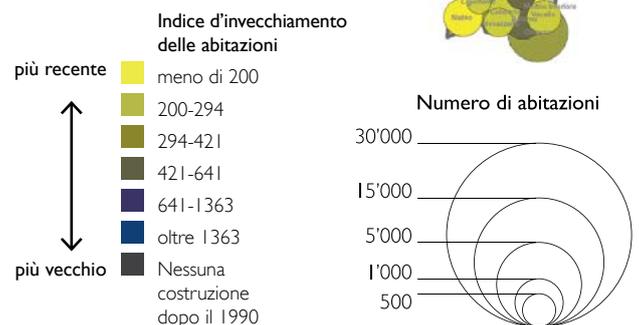
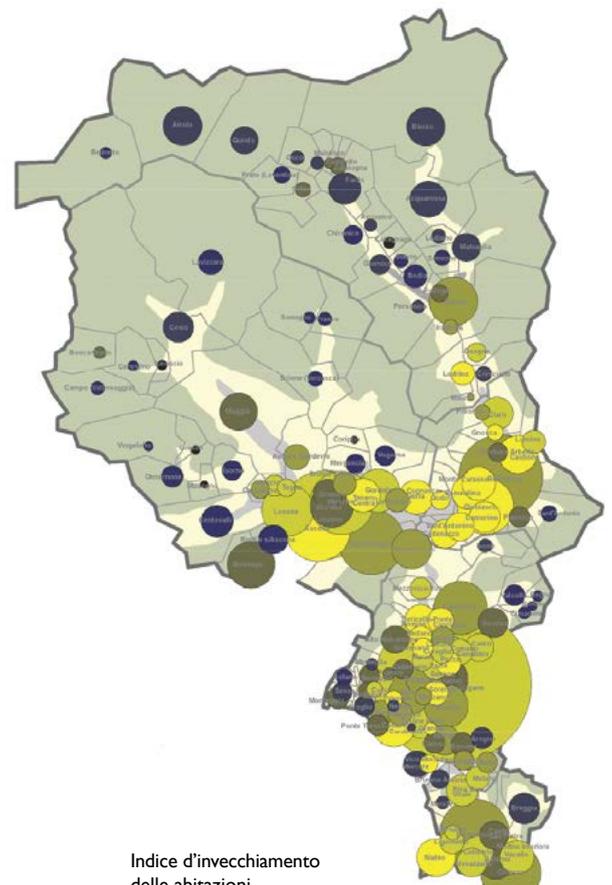


Figura 6
Indici di invecchiamento del parco edifici e abitazioni nel 2010 per comune.
 (Edifici/abitazioni costruite prima del 1961 per 100 edifici/abitazioni costruite dopo il 1990).
 Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI e SST.



3.1 La tipologia delle abitazioni

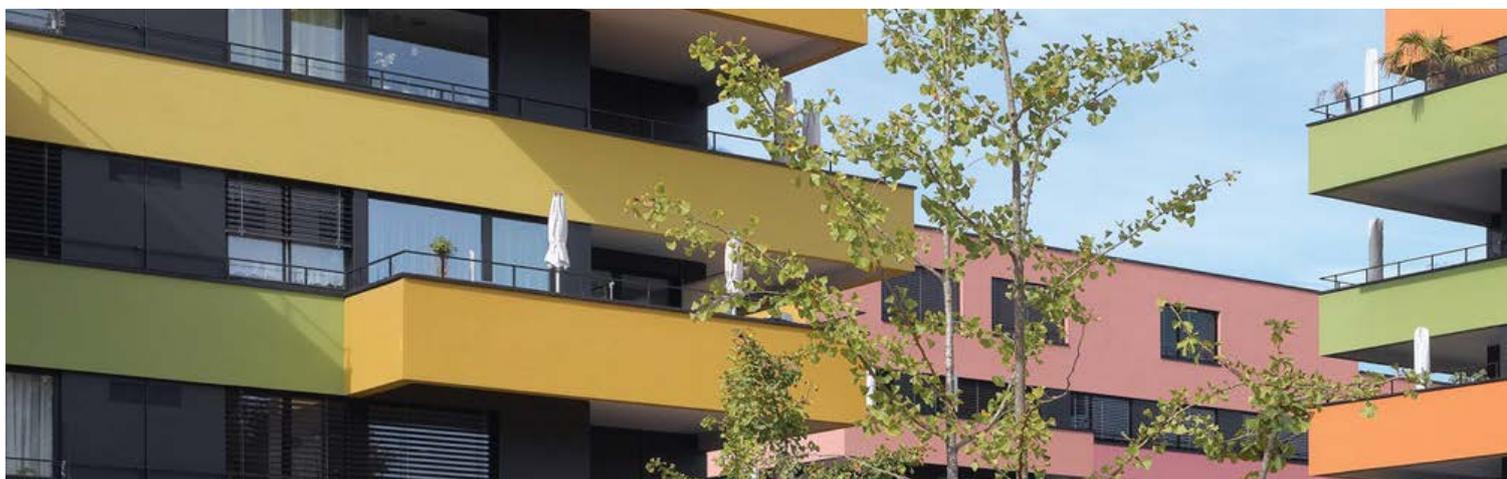
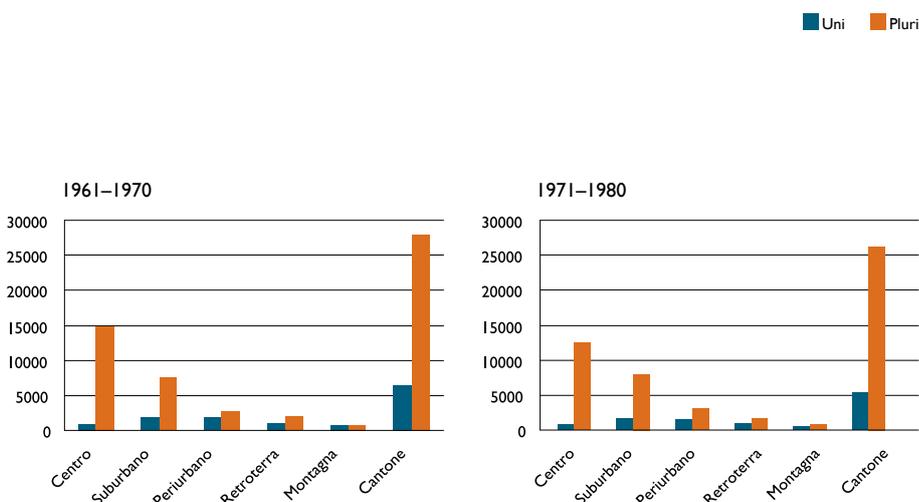
La distinzione tra abitazioni uni e plurifamiliari offre nuovi spunti di riflessione sul tema della costruzione delle periferie. I dati utilizzati a questo scopo – REA, stato 2012 – permettono di distinguere queste due tipologie e l'epoca di costruzione, e quindi di risalire al numero medio di alloggi negli stabili plurifamiliari. La costruzione di case unifamiliari e la grandezza degli stabili plurifamiliari rendono conto della densità urbana: le

aree caratterizzate da costruzioni unifamiliari sono di regola meno dense di quelle con costruzioni plurifamiliari. Analogamente, un elevato numero di alloggi per edificio plurifamiliare indica una maggiore densità.

Figura 7
Alloggi per epoche di costruzione e Regioni funzionali a partire dal parco alloggi 2012 nel Cantone Ticino

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI e SST.

Agli alloggi negli stabili "plurifamiliari" (26'936 stabili con 4.29 abitazioni per edificio in media) sono stati aggiunti quelli situati in "edifici con uso annesso", ossia appartamenti abitativi in palazzine che comprendono anche studi medici, negozi o altro situate prevalentemente nei centri urbani (4'586 stabili con 7.22 alloggi per stabile in media). Le restanti abitazioni situate in "Edifici parzialmente ad uso abitativo" (ad es. stabilimenti produttivi o scuole, con alloggio per il custode o simile) sono trascurabili ai fini dell'analisi del numero di alloggi per stabile plurifamiliare (1'841 stabili con 1.62 abitazioni in media) e sono integrate all'occorrenza nel totale degli alloggi.



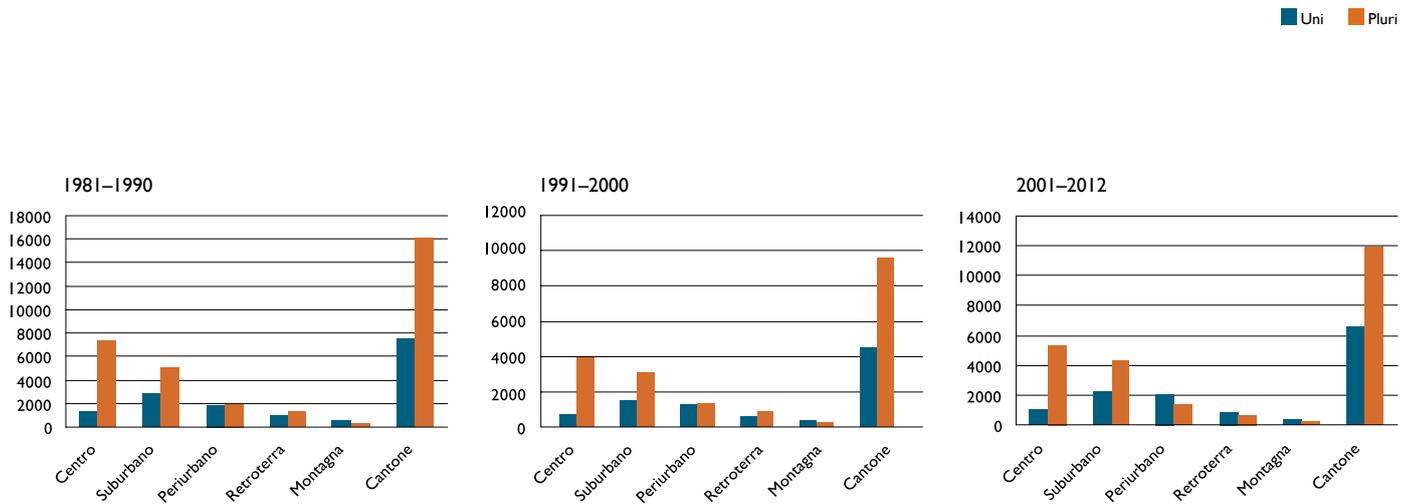
Dal 1980 si registra il boom della costruzione di edifici monofamiliari, non solo nel Periurbano (...) ma anche nel Suburbano e nel Centro.

3.1.1 Edifici uni e plurifamiliari

Come mostra la figura 7, la costruzione unifamiliare segna, a partire dal 1980, un aumento, sia in termini assoluti, sia soprattutto in proporzione alle abitazioni plurifamiliari: una tendenza che perdura fino ai giorni nostri.

Negli anni '60 e '70 (fase della suburbanizzazione) prevale la costruzione di alloggi in stabili plurifamiliari, principalmente nei Centri e nel Suburbano. Dal 1980 (fase della periurbanizzazione) si registra

il boom della costruzione in edifici monofamiliari, non solo nel Periurbano dove il loro numero eguaglia quello degli alloggi in edifici plurifamiliari, ma anche nel Suburbano e nei Centri, dove diminuisce la costruzione di edifici plurifamiliari a favore delle residenze unifamiliari. Dal 2000 la periurbanizzazione si consolida ulteriormente, così come la produzione di villette, che procede regolare in tutte le Regioni funzionali.



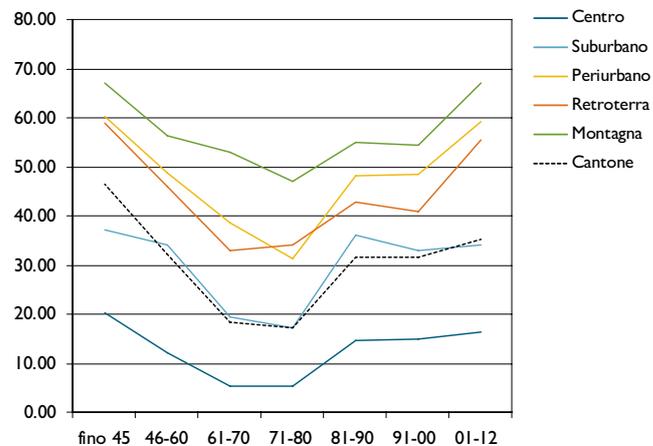
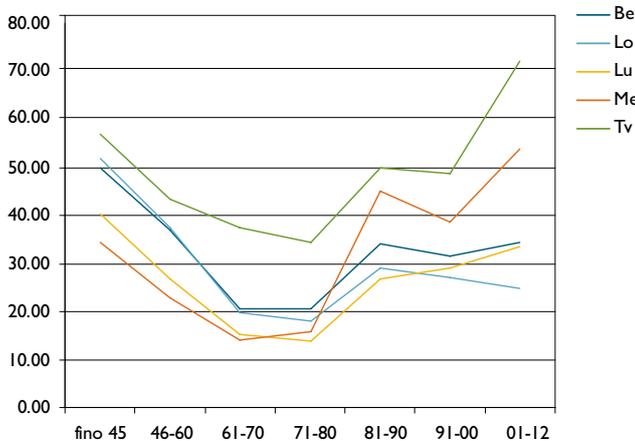
Complessivamente nel Cantone la percentuale di abitazioni unifamiliari dopo il 1980 aumenta e per certi versi paradossalmente la proporzione di unifamiliari è meno forte e non progredisce negli agglomerati del Sopraceneri. Il Locarnese fino al 1960 era una delle regioni maggiormente segnate dalla costruzione unifamiliare, poi, durante gli anni '60, la loro quota diventa inferiore a quella registrata nel Bellinzonese e, negli anni '70, a quella registrata nel Mendrisiotto e nel Luganese. Nel Locarnese, con il 42.7% di residenze secondarie nel 2000, contro una

percentuale cantonale del 27.5, si riscontra la propensione alla costruzione delle residenze plurifamiliari proprio nei comparti marcatamente turistici del Centro, Suburbano e Retroterra (quest'ultimo con i Comuni di Gambarogno e Brissago). Nel Mendrisiotto vi è una crescita marcata e pure nel Luganese si riscontra una progressione continua della percentuale delle monofamiliari. In particolare, nell'intero agglomerato di Lugano si assiste, dal 1981 al 2012, a una crescita continua della residenza monofamiliare che coinvolge il Centro e ancor più il Suburbano e il Periurbano. In

generale, oltre ad un accresciuto uso del suolo, la dinamica di sviluppo dell'insediamento residenziale descritta genera quartieri anonimi e di scarsa qualità urbanistica e di vita, con poca cura degli spazi pubblici e dispendiosa anche in termini energetici. I costi di urbanizzazione dell'insediamento diffuso sono quindi molto ingenti.

Figure 8 e 9
Percentuale di abitazioni unifamiliari rispetto al totale delle abitazioni per regioni e per regioni funzionali.

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI e SST.
 BE= Bellinzonese / LO= Locarnese / LU= Luganese / ME= Mendrisiotto



Il processo di dispersione della costruzione sul territorio è accompagnato dall'arresto della densificazione nei Centri e da una densità abitativa costantemente estensiva nelle aree di sviluppo demografico.

3.1.2 Le dimensioni degli stabili plurifamiliari

Il numero medio di alloggi per edificio plurifamiliare fornisce indicazioni sulla densità degli insediamenti (escluse le aree di casette unifamiliari).

Fino alla seconda guerra mondiale la grandezza media degli stabili plurifamiliari in Ticino era simile dappertutto. Nel dopoguerra aumenta in tutte le regioni, ad eccezione delle Tre Valli (figure sotto). Si registra un'evoluzione del numero di alloggi per stabile plurifamiliare proporzionale alla centralità. L'aumento del numero di alloggi per stabile è assai marcato nei comparti più

dinamici dei Centri e in alcuni Comuni vicini. È pure percepibile nel Suburbano, mentre è solo accennato nel Periurbano e nel Retroterra. Si assiste a un processo di concentrazione sia con un maggiore dinamismo demografico nelle aree più centrali, sia, dal profilo della tipologia dell'insediamento, con l'aumento delle dimensioni degli edifici abitativi.

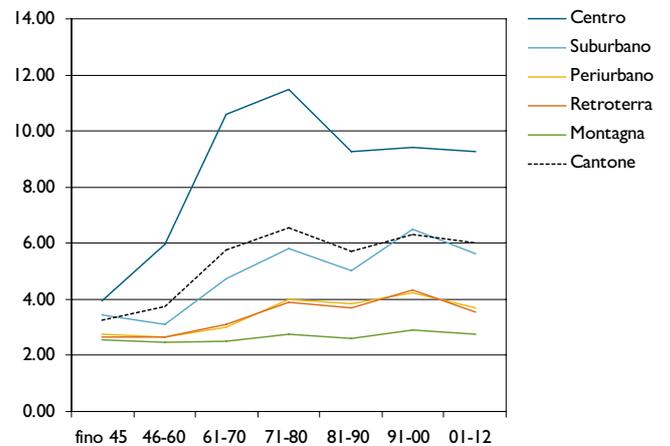
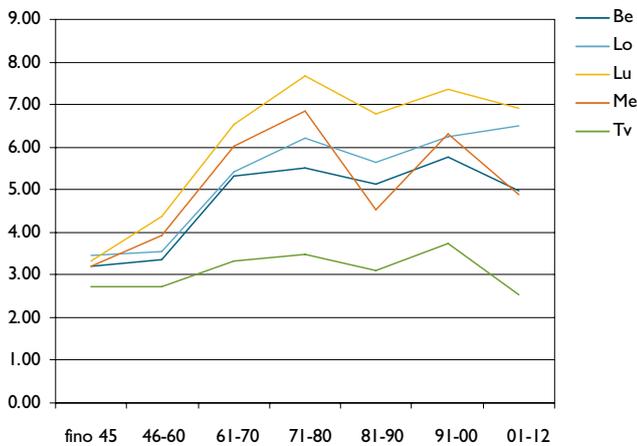
Nelle fasi successive, a partire dal 1980, non solo si assiste all'aumento delle monofamiliari, ma anche alla diminuzione della grandezza degli stabili abitativi nei Centri, contrastato da un aumento

molto timido nel Suburbano, poi ridimensionatosi nell'ultimo decennio.

Il processo di dispersione della costruzione estensiva sul territorio è quindi accompagnato dall'arresto della densificazione nei Centri.

Figure 10 e 11
Numero medio di alloggi negli stabili plurifamiliari secondo l'epoca di costruzione per regioni e per regioni funzionali.

Fonte: UST, Neuchâtel; USTAT, Bellinzona. Elaborazione: OST-TI e SST.
BE= Bellinzonese / LO= Locarnese / LU= Luganese / ME= Mendrisiotta



3.2 La relazione tra saldo migratorio interno e tipologia delle abitazioni: le aree di periurbanizzazione

Il movimento migratorio interno descritto al capitolo 2.3 (con partenze dai Centri e arrivi nei numerosi Comuni periferici) si sovrappone alla costruzione delle residenze unifamiliari, anch'essa particolarmente attiva negli stessi Comuni periferici. Questo fenomeno suggerisce di analizzare l'intensità della relazione tra questi due indicatori della periurbanizzazione.

La figura 12 alla pagina seguente mostra un saldo intercomunale negativo nei Centri o nella Montagna. In queste Regioni funzionali, seppure per ragioni diverse, la costruzione delle unifamiliari è scarsa. Nella parte alta del grafico, a una buona crescita delle unifamiliari corrispondono saldi interni positivi. La tabella 11 conferma questa relazione e permette di identificare le aree di periurbanizzazione.

Tutte le aree con un buon saldo migratorio interno (superiore all'8%) presentano una crescita delle abitazioni unifamiliari superiore alla media cantonale: la relazione tra le due variabili è praticamente univoca¹⁴. Si tratta di aree appartenenti al Periurbano, al Suburbano – eccetto quello del Locarnese che non presenta saldi interni rilevanti – e in parte al Retroterra. In queste aree la crescita generale della popolazione è superiore alla media cantonale (con la sola eccezione

del Retroterra del Medrisiotto). Lo sviluppo della periurbanizzazione è quindi associato in modo costante, negli ultimi trent'anni, ai comparti territoriali demograficamente più dinamici.

Le aree di periurbanizzazione così definite sono presenti in tutti gli agglomerati, comprendendo il Suburbano, il Periurbano e, nel Sottoceneri, il Retroterra. Fa eccezione il Suburbano locarnese con un saldo intercomunale molto debole, una crescita delle unifamiliari inferiore alla media cantonale e una crescita di degli alloggi in stabili plurifamiliari quattro volte superiore a quella delle unifamiliari. La promozione di una tipologia della costruzione compatta rappresentata dagli alloggi plurifamiliari in stabili di medie dimensioni non è accompagnata da un saldo interno favorevole, né da una forte crescita demografica, a causa della forte presenza delle residenze secondarie.

Analizzando complessivamente lo sviluppo delle aree di periurbanizzazione otteniamo i risultati esposti nella tabella 11. Là dove avviene il maggior sviluppo demografico (+53% nei comparti di periurbanizzazione), la costruzione è dispersa e poco densa.

¹⁴ Solo nelle Tre Valli si ha una marcata crescita delle unifamiliari abbinata a un saldo interno negativo.



Lo sviluppo della periurbanizzazione negli ultimi trent'anni caratterizza costantemente i comparti territoriali demograficamente più dinamici.

Tabella 11
Saldo interno, costruzione di abitazioni
e variazione della popolazione nel periodo
1981-2012

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: SST.

BE= Bellinzonese / LO= Locarnese / LU= Luganese / ME= Mendrisiotto

■ in evidenza le aree di periurbanizzazione

	Pop 2012	Saldo TI in %	Var. Unif.%	Var. Pop. %	% Unif.	All./Stab. plurif.	Saldo TI Ass.	Var. Unif. Ass.	Var. All. in Stab. pluri. Ass.
BE centro	26204	-8.85	8.78	12.33	21.34	7.13	-2065	869	3166
BE suburbano	15301	19.17	26.95	63.40	38.67	4.42	1795	1211	1902
BE periurbano	9962	39.70	25.77	77.29	49.69	3.51	2231	958	964
BE retroterra	222	45.45	9.78	44.16	93.94	2.00	70	31	2
Bellinzonese	51689	5.28	16.65	34.38	33.48	5.25	2031	3069	6034
LO centro	18301	-13.78	2.56	8.18	8.07	11.76	-2331	253	2810
LO suburbano	24374	1.97	8.47	28.00	20.56	6.76	375	1138	4393
LO periurbano	14426	29.42	20.20	57.21	52.67	3.70	2700	1498	1320
LO retroterra	6863	-10.21	9.95	25.81	28.58	4.17	-557	659	1632
LO montagna	4767	-6.88	5.01	-1.47	59.49	3.14	-333	348	226
Locarnese e VM	68731	-0.26	8.79	24.00	27.05	6.07	-146	3896	10381
LU centro	65720	-17.19	4.28	21.14	11.16	10.42	-9328	1239	9720
LU suburbano	40124	17.58	19.29	57.91	37.46	5.39	4468	2732	4539
LU periurbano	29893	23.43	16.73	60.28	51.56	4.32	4370	2439	2250
LU retroterra	10216	31.68	13.58	55.28	59.97	3.23	2084	773	501
Luganese	145953	1.52	11.33	39.15	29.42	6.94	1594	7183	17010
ME centro	19768	-9.70	7.68	3.57	35.52	6.23	-1851	735	1314
ME suburbano	22916	8.56	20.50	33.59	47.48	5.10	1469	1657	1825
ME periurbano	5058	12.04	16.77	30.43	58.90	3.40	467	397	272
ME retroterra	2284	18.80	12.25	20.59	76.30	2.27	356	161	50
Mendrisiotto	50026	1.05	13.82	19.08	45.78	5.16	441	2950	3461
TV retroterra	15295	-11.71	13.16	9.68	53.51	3.81	-1633	960	826
TV montagna	9958	-20.50	8.47	-10.75	56.98	2.63	-2287	825	609
Tre Valli	25253	-15.62	10.48	0.60	55.06	3.20	-3920	1785	1435
Centro	129993	-13.71	5.31	14.45	15.19	9.31	-15575	3096	17010
Suburbano	102715	11.42	16.77	44.73	34.64	5.55	8107	6738	12659
Periurbano	59339	26.17	18.85	58.98	52.00	3.90	9768	5292	4806
Retroterra	34880	1.14	12.16	24.45	45.87	3.83	320	2584	3011
Montagna	14725	-16.38	7.03	-7.94	57.70	2.75	-2620	1173	835
Cantone	341652	0.00	11.48	28.49	32.74	5.96	0	18883	38321

Figura 12

Relazione tra il saldo interno (1981-2010) in % sulla popolazione e la costruzioni di abitazioni unifamiliari (1981-2010) in % sul parco alloggi.

Fonte: USTAT, Bellinzona. Elaborazione: SST.

BE= Bellinzonese / LO= Locarnese / LU= Luganese / ME= Mendrisiotto

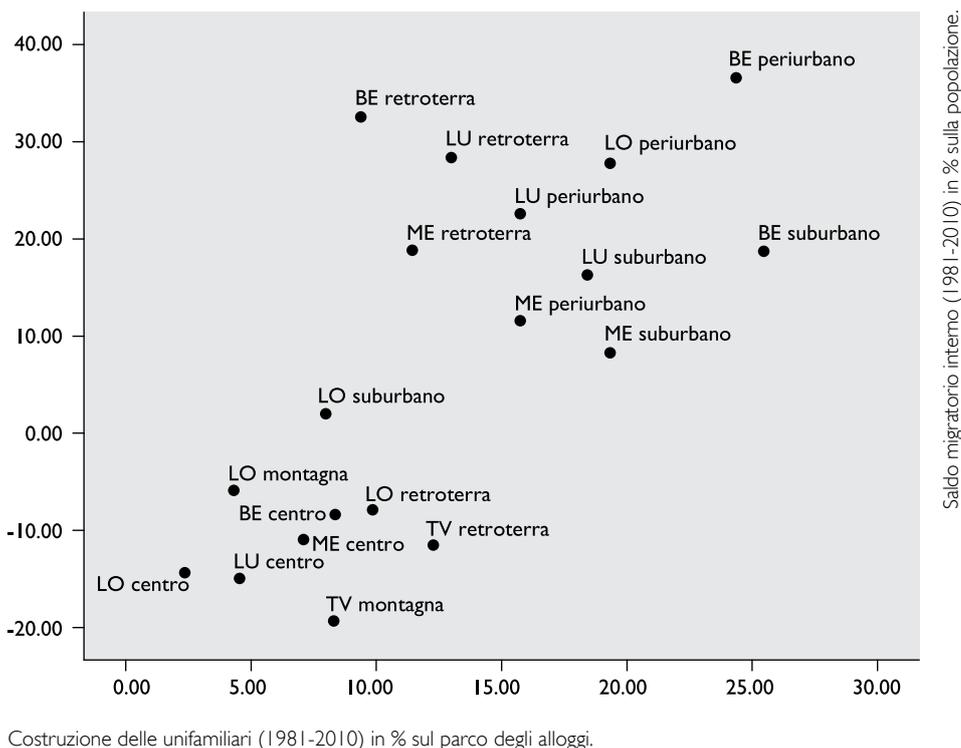


Tabella 12

Saldo interno, costruzione di abitazioni e variazione della popolazione nel periodo 1981-2012 nei comparti di sintesi.

Fonte: Statistica delle transazioni immobiliari, USTAT, Bellinzona.

Elaborazione: SST.

	Pop 2012	Saldo TI in %	Var. Unif.%	Var. Pop. %	% Unif.	All./Stab. plurif.	Saldo TI Ass.	Var. Unif. Ass.	Var. All. in Stab. pluri. Ass.
Aree di periurbanizzazione	150'180	20.40	19.13	53.68	46.21	4.48	19'940	11'826	13'623
Centri	129'993	-13.71	5.31	14.45	15.19	9.31	-15'575	3'096	17'010
Resto	61'479	-8.00	8.93	12.62	33.85	4.92	-4'365	3'961	7' 688
Cantone	341'652	0.00	11.48	28.49	32.74	5.96	0	18'883	38'321

3.3 La crescita del parco alloggi su scala comunale

Nei precedenti paragrafi si è analizzato il fenomeno della periurbanizzazione partendo dai dati per Regioni funzionali, individuando le aree di periurbanizzazione, caratterizzate dallo sviluppo estensivo dell'insediamento e da una forte crescita demografica. Questo fenomeno è stato abbastanza costante durante gli ultimi 30 anni e margini di miglioramento per la diffusione di una tipologia di tessuto residenziale più concentrato e di miglior qualità sono stati rilevati ad esempio nel Suburbano, nel Periurbano e nel Luganese. In questo paragrafo si propone una verifica più concreta della dinamica dello sviluppo 1981-2012 delle zone residenziali su scala comunale, considerando, come primo approccio, i Comuni che, durante l'intero periodo 1981-2012 e poi nella parte più recente 2006-12, hanno conseguito dei tassi di crescita delle case unifamiliari e degli alloggi in stabili plurifamiliari più elevati (tra i primi 45 ranghi, su 147 comuni), ossia i Comuni con tassi di crescita di regola ben superiori alla media. I risultati sono presentati nelle tabelle 13a-13d.

La prima conferma che si ottiene è che realtà differenti possono convivere a stretto contatto perfino nello stesso Comune. Pure Comuni vicini possono avere tipologie molto diverse. La seconda è che il carat-

tere di un Comune per la maggioranza dei casi è rimasto stabile nel tempo. Trentotto Comuni (indicati nella prima parte delle tabelle 13) hanno confermato forti tassi di costruzione, sia delle case unifamiliari, sia degli alloggi in stabili plurifamiliari o di entrambi i tipi di costruzione, mentre nei 57 comuni (fuori tabella) dove non sono stati registrati importanti tassi di crescita predomina la costruzione unifamiliare e l'andamento registrato nel periodo 2006-12 non presenta cambiamenti importanti.

Sono 52 i Comuni che hanno subito un cambiamento più o meno importante nella recente evoluzione (vedi tabella ai punti 2 e seguenti). Per la metà di questi comuni il cambiamento, rispetto ai semplici indicatori a disposizione, è stato "positivo": orientato verso una costruzione meno caratterizzata dalla residenza monofamiliare e più ricca di stabili plurifamiliari. Per l'altra metà prevale un'evoluzione inversa con la propensione alla costruzione monofamiliare e la diminuzione di quella di stabili plurifamiliari, quindi "negativa".

In definitiva si può dire che vi sono cambiamenti positivi e negativi e che per sfruttare i margini di miglioramento è importante puntare sui cambiamenti positivi. Tuttavia i

dati presentati non forniscono indicazioni più specifiche, sul grado di sfruttamento dei PR comunali, sull'esistenza o meno, soprattutto nel periodo 2006-12, di importanti operazioni di edilizia residenziale, sulla configurazione del PR e sul grado di qualità urbanistica che offre la dinamica insediativa registrata: informazioni che andrebbero integrate per verificare il grado di esemplarità e esportabilità degli esempi positivi, come pure l'effettivo margine di manovra nei quartieri meno virtuosi.

Si segnala anche che gli esempi mostrano in alcuni casi divergenze tra la definizione delle regioni funzionali adottata nel 2003 e rivista nel 2009 e l'effettivo posizionamento attuale del Comune.

Infine va pure ricordato che le possibilità di utilizzare i margini di manovra che ancora esistono per riqualificare determinati quartieri, anche in relazione all'evoluzione del trasposto pubblico, dipende da molti fattori e certamente il Programma di agglomerato è lo strumento principale per impostare una politica virtuosa.



Legenda Tabelle 13a-13d

Nella prima parte della tabella sono presentati il peso demografico e la quota della crescita degli alloggi con base Cantone = 100.

Nella seconda parte: %uni = percentuale degli alloggi unifamiliari sul totale alloggi costruiti; Al/St = alloggi per stabili plurifamiliari.

Elaborazione: SST

Tabella 13a

Comuni con tassi di crescita costanti entro il 45mo rango sia nel periodo 1981-2012, sia nel periodo più recente 2006-2012

Alloggi in edifici plurifamiliari (18)					Unifamiliari (12)					Unifamiliari e alloggi in stabili plurifamiliari (8)				
Centro: Lugano, Bellinzona, Locarno, Giubiasco Suburbano: Minusio, Losone, Ascona, Collina d'Oro, Caslano, Agno, Vacallo, Tenero-Contrà, Bioggio, Sorengo, Orselina Periurbano: Gordola, Melide, Vico Morcote					Suburbano: Ligometto, Muzzano Periurbano: Cugnasco-Gerra, Riva San Vitale, Maggia, Avegno-Gordevio, Origgio, Lumino, Mezzovico, Gnosca, Preonzo Retroterra: Lodrino					Suburbano: Monte Carasso, Camorino, Cadro, Comano, Cadempino, Grancia Periurbano: Claro, Cadenazzo				
Quote TI=100					Quote TI=100					Quote TI=100				
Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12		Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12		Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12	
43.0	25.1	57.6	22.6	62.7	5.6	10.8	2.6	13.4	2.3	4.9	7.8	5.2	9.3	5.7
Altri dati					Altri dati					Altri dati				
	81-12		06-12			81-12		06-12			81-12		06-12	
	%uni	Al/St	%uni	Al/St		%uni	Al/St	%uni	Al/St		%uni	Al/St	%uni	Al/St
	17.7	8.3	13.0	8.6		67.1	2.8	71.1	2.6		42.5	4.3	40.6	4.8

Tabella 13b

Comuni con tassi in aumento: rango tra i primi 45 solo nel periodo 2006-2012

Alloggi in edifici plurifamiliari (6)					Unifamiliari (11)					Unifamiliari e alloggi in stabili plurifamiliari (1)				
Centro: Mendrisio, Massagno, Paradiso Suburbano: Savosa, Lamone Periurbano: Gorduno					Suburbano: Novazzano Periurbano: Sonvico, Carona, Cademario, Cavigliano, Bedigliora, Aranno Retroterra: Alto Malcantone, Sessa, Cresciano, Miglieglia					Retroterra: Monteceneri				
Quote TI=100					Quote TI=100					Quote TI=100				
Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12		Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12		Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12	
7.6	4.5	6.1	5.0	8.2	3.1	4.6	1.4	6.9	0.4	1.3	1.5	0.7	2.2	1.3
Altri dati					Altri dati					Altri dati				
	81-12		06-12			81-12		06-12			81-12		06-12	
	%uni	Al/St	%uni	Al/St		%uni	Al/St	%uni	Al/St		%uni	Al/St	%uni	Al/St
	26.6	6.9	20.4	8.2		61.3	3.1	86.7	2.3		51.6	4.2	41.4	4.5

Tabella 13c
**Comuni con tassi in calo: rango tra i primi 45
nel periodo 1981-2012 non confermato nel
periodo 2006-2012**

Alloggi in edifici plurifamiliari (6)					Unifamiliari (8)					Unifamiliari e alloggi in stabili plurifamiliari (2)				
Centro: Muralto Suburbano: Cplderio, Canobbio Periurbano: Morcote Retroterra: Gambarogno, Brissago					Suburbano: Porza, verscio, Besazio Periurbano: Rovio, curio Retroterra: Pollegio, Iragna, Moleno					Suburbano: Vezia Periurbano: Ponte Capriasca				
Quote TI=100					Quote TI=100					Quote TI=100				
Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12		Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12		Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12	
4.4	Uni	Pluri	Uni	Pluri	1.8	Uni	Pluri	Uni	Pluri	1.1	Uni	Pluri	Uni	Pluri
	5.0	7.3	4.9	4.6		3.5	0.9	2.0	0.4		1.8	0.8	1.1	0.5
Altri dati					Altri dati					Altri dati				
	81-12		06-12			81-12		06-12			81-12		06-12	
	%uni	Al/St	%uni	Al/St		%uni	Al/St	%uni	Al/St		%uni	Al/St	%uni	Al/St
	25.1	5.1	30.6	5.0		65.1	3.0	68.2	4.4		53.4	4.5	47.6	4.0

Tabella 13d
**Comuni che nel periodo 2006-12 hanno
mutato la propria "vocazione" rispetto
all'andamento 1981-2012**

Da unifam. a alloggi in stabili plurifamiliari (1)					Da unifam. a "uni+plurifamiliari" (6)					Da alloggi instabili plurifam. a unifamiliari(2)				
Suburbano: Magliaso					Suburbano: Stabio, Bedano, Manno, Tegna					Periurbano: Melano, Lavertezzo				
Quote TI=100					Quote TI=100					Quote TI=100				
Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12		Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12		Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12	
0.4	Uni	Pluri	Uni	Pluri	3.6	Uni	Pluri	Uni	Pluri	0.8	Uni	Pluri	Uni	Pluri
	0.8	0.3	0.4	0.6		6.9	2.1	6.5	3.3		1.0	0.9	1.6	0.4
Altri dati					Altri dati					Altri dati				
	81-12		06-12			81-12		06-12			81-12		06-12	
	%uni	Al/St	%uni	Al/St		%uni	Al/St	%uni	Al/St		%uni	Al/St	%uni	Al/St
	56.6	6.1	22.7	5.7		62.1	3.6	45.1	4.9		34.6	5.5	64.5	3.3

Da alloggi in stabili plurifam. a "uni+plurifamiliari" (1)					Da "uni+plurifamiliari" a alloggi in stabili plurifamiliari (4)					Da "uni+plurifamiliari" a unifamiliari (4)				
Periurbano: Vernate					Suburbano: Arbedo-Castione, Sementina, Cureglia, Gravesano,					Suburbano: Morbio-Inferiore, Sant'Antonino Periurbano: Gudo Retroterra: Osogna				
Quote TI=100					Quote TI=100					Quote TI=100				
Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12		Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12		Peso dem.	Var. 81-12		Var. 06-12	
0.2	Uni	Pluri	Uni	Pluri	2.9	Uni	Pluri	Uni	Pluri	2.6	Uni	Pluri	Uni	Pluri
	0.3	0.2	0.5	0.6		4.1	2.8	2.6	4.0		4.0	2.6	5.1	0.8
Altri dati					Altri dati					Altri dati				
	81-12		06-12			81-12		06-12			81-12		06-12	
	%uni	Al/St	%uni	Al/St		%uni	Al/St	%uni	Al/St		%uni	Al/St	%uni	Al/St
	41.4	3.4	24.7	3.7		42.5	4.2	21.3	4.7		43.0	5.2	72.0	3.5



3.4 Sintesi

Fino agli anni '70, la crescita demografica avviene nei Centri e nei Comuni nelle immediate vicinanze, dove lo sviluppo dell'insediamento è caratterizzato dalla costruzione compatta di alloggi plurifamiliari.

Nel trentennio successivo avviene esattamente il contrario: sono proprio i numerosi comparti maggiormente caratterizzati dallo sviluppo disperso dell'insediamento (aree di periurbanizzazione) che assumono il maggior dinamismo demografico. In effetti, in queste aree la crescita delle case unifamiliari, dal 1981 al 2012, avviene ad un ritmo doppio rispetto alla media cantonale, mentre la crescita demografica è di 52'455 abitanti, corrispondenti al 69% dell'aumento della popolazione nel Cantone. Il peso demografico di queste aree all'inizio del trentennio esaminato era del 37% e nel 2012 è del 44%.

In questo trentennio di sviluppo disperso dell'insediamento sono stati costruiti 38'787 alloggi in stabili plurifamiliari e

18'883 case unifamiliari. Tuttavia gli stabili unifamiliari costruiti (18'883) sono decisamente più numerosi di quelli plurifamiliari (6'693). A questo si aggiunge la diminuzione della grandezza media degli edifici plurifamiliari costruiti nei Centri, anche perché scarseggiano terreni di grandi dimensioni su cui progettare nuovi quartieri e i prezzi sono più elevati. Anche nel Suburbano e nel Periurbano la dimensione degli stabili nel complesso non progredisce.

Una prima analisi della crescita del parco alloggi nei singoli Comuni lascia intravedere modalità e tipologie costruttive diverse in situazioni apparentemente simili, comuni che hanno avuto un'evoluzione positiva e comuni con un'evoluzione negativa. Un approfondimento dei modelli del costruito su scala comunale e di quartiere potrebbe aiutare a definire le situazioni con un margine di miglioramento importante e le modalità costruttive più virtuose.

4.

Le compravendite di PPP

Nei capitoli precedenti, attraverso gli indicatori demografici e del costruito, è stata descritta la periurbanizzazione come un fenomeno dispersivo praticamente costante sull'arco degli ultimi trent'anni. Solo nella seconda metà degli anni Duemila si assiste a una timida ripresa nei Centri, mentre in quello luganese permane la tendenza all'espulsione delle famiglie verso i Comuni periferici. Il presente capitolo affronta il tema del mercato dell'abitazione, che costituisce una condizione quadro entro la quale si sviluppa l'insediamento residenziale, fattore che può avere un effetto repulsivo, quando i prezzi sono troppo elevati, o attrattivo, quando l'offerta è concorrenziale. In generale la fuoriuscita di cittadini dai Centri verso le periferie viene interpretata come la manifestazione

del desiderio di parte della popolazione cittadina di abitare in una casa unifamiliare e della necessità di trovare luoghi dove il costo del terreno a costi accessibili. Ora si assiste, seppure ancora timidamente, a un rinnovato interesse per l'abitazione nel Centro, in prossimità dei mezzi di trasporto pubblici, intesi sempre più come componente della qualità di vita. Per capire il potenziale di questa tendenza è utile analizzare il mercato dell'abitazione, che in Ticino, da una quarantina di anni, è caratterizzato dalla presenza di acquirenti da fuori Cantone e dalla creazione di un segmento di mercato parallelo a quello della residenza primaria, con conseguente rialzo dei prezzi. Si possono ricordare il surriscaldamento del settore della costruzione e le disdette vendita negli anni successivi

all'apertura della galleria autostradale del San Gottardo nel 1980 e la reazione di un centinaio di Comuni che, verso la fine del decennio e poi in quello successivo, si sono dotati di regole limitanti la proliferazione delle residenze secondarie sulla base di un modello di norma messo a disposizione dal Cantone.

L'Ufficio cantonale di statistica elabora una statistica sulle transazioni immobiliari, suddivisa per terreni liberi, terreni edificati e proprietà per piani (PPP).



Il segmento delle compravendite di PPP è in crescita e rappresenta una parte importante del mercato dell'abitazione.

L'analisi delle compravendite di PPP presenta, rispetto ai terreni non edificati e a quelli già edificati, un grado di uniformità maggiore ed è quindi più facilmente interpretabile. Qui sono considerate le compravendite dal 1995 al 2012 di PPP con un valore superiore a fr. 150'000.- riferite al domicilio dell'acquirente. La statistica fornisce il numero delle transazioni e il valore delle stesse, per cui è possibile calcolare il valore medio degli oggetti acquistati (valore unitario o prezzo).

I dati si riferiscono agli appartamenti in proprietà (solo marginalmente gli alloggi in PPP acquistati vengono affittati). La distribuzione delle compravendite, come vedremo, si concentra maggiormente nei Centri e nel Suburbano, dove la parte delle residenze unifamiliari è minoritaria.

Vi è un duplice interesse a integrare nel tema della periurbanizzazione gli aspetti del mercato dell'abitazione in appartamenti. In primo luogo il segmento delle compravendite di PPP è in crescita e rappresenta oramai una parte importante del mercato dell'abitazione. Inoltre, esso si riferisce a un modello abitativo che potrebbe essere alternativo alla residenza unifamiliare perché particolarmente adatto nei contesti urbani.



4.1 Informazioni generali

Dal 1995 al 2012 in Ticino sono avvenute 34'140 transazioni immobiliari di PPP. Ritenendo unicamente quelle con un prezzo superiore a fr. 150'000 rimangono 28'987 transazioni¹⁵.

Le informazioni sul numero di transazioni e sul costo medio di un oggetto sono state raggruppate per i periodi 1995-2000, 2001-2005 e 2006-2012. Dal momento che i periodi non hanno la stessa durata, il numero delle compravendite è sempre indicato con la media annua. Il valore unitario delle transazioni (media per singolo caso) è indicizzato con riferimento all'indice dei prezzi della

costruzione della città di Zurigo, 2012=100. Come si evince dalla tabella e dai grafici, il ritmo delle compravendite di PPP tra i periodi 1995-2000 e 2006-2012 è quasi raddoppiato. Se per le persone giuridiche non vi sono state particolari variazioni, il numero delle persone fisiche con domicilio in Ticino è fortemente aumentato: nel primo periodo eguagliava quello dei domiciliati nel resto della Svizzera e all'estero, mentre nell'ultimo periodo è doppio. Sul lato dei valori unitari (o prezzo medio di vendita), fino al 2005 si assiste a deboli aumenti e in seguito a un incremento importante, pari al 21%

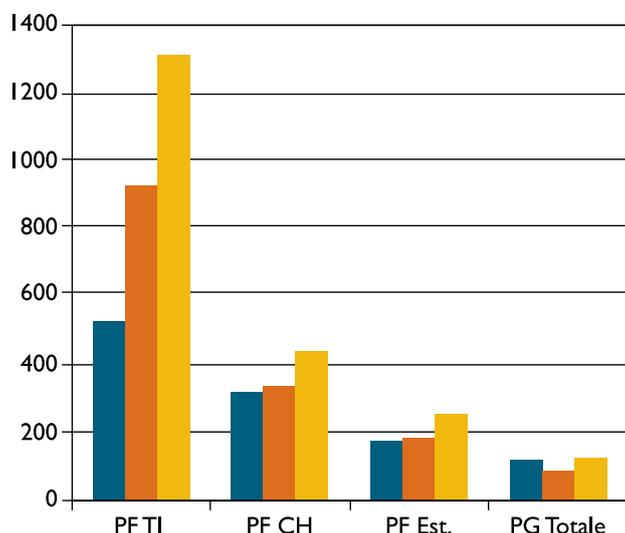
in franchi costanti (al netto dell'aumento dei costi di costruzione). Gli aumenti dei prezzi degli oggetti acquistati da persone domiciliate fuori dal Cantone e dalle persone domiciliate in Ticino indica che si è in presenza di mercati paralleli, con "trascinamento" al rialzo dei valori unitari delle compravendite destinate agli autoctoni. In generale si può dire che l'aumento dei costi all'acquisto si ripercuote, nel medio-lungo termine, anche sul livello degli affitti e sulla diminuzione degli alloggi posti in affitto, quando i vecchi stabili in affitto vengono ristrutturati secondo le attuali condizioni di mercato.

Acquirenti secondo il domicilio	1995-2000	1995-2005	2006-2012	Var. % 1995/2000 2006/2012
Persone fisiche TI	520	922	1'306	151.29
Persone fisiche CH	317	324	437	37.79
Persone fisiche Est.	166	174	245	47.82
Persone giuridiche	113	93	116	2.91
Totale generale	1'116	1'513	2'104	88.64

Tabella 14
Numero annuo medio delle transazioni di PPP con valore superiore a fr. 150'000 secondo il domicilio dell'acquirente se persona fisica e per le persone giuridiche.

Fonte: Statistica transazioni immobiliari USTAT. Elaborazione: SST.

■ 1995-2000
■ 2001-2005
■ 2006-2012



2000-2012

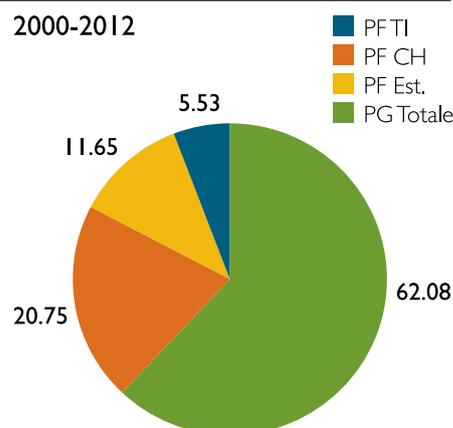


Figura 14 ▲
Ripartizione delle transazioni di PPP nel periodo 2006-2012 rispetto al tipo di acquirente.

Fonte: Statistica transazioni immobiliari USTAT. Elaborazione: SST.

Figura 13 ◀
Numero annuo medio delle transazioni di PPP con valore sopra fr. 150'000 secondo il domicilio dell'acquirente se persona fisica (PF) e per le persone giuridiche (PG) nel periodo 1995-2000.

Fonte: Statistica transazioni immobiliari USTAT. Elaborazione: SST.

La statistica non ci informa sulla qualità degli oggetti scambiati. Si può facilmente ipotizzare che negli ultimi anni si siano venduti oggetti di lusso con maggiore frequenza rispetto a prima (vedi per esempio il dato relativo alle persone fisiche domiciliate all'estero o quello riferito alle persone giuridiche). Risulta però difficile pensare che nel mercato degli alloggi acquistati da persone domiciliate vi sia stato un aumento della qualità media degli oggetti tra un periodo e l'altro. Per le persone giuridiche si può evidenziare che l'importante valore unitario delle compravendite in realtà è riferito a un segmento

numericamente esiguo che, nel periodo più recente (2006-12) rappresenta il 5,53% delle transazioni.

¹⁵ Nella prima metà degli anni Duemila il volume medio annuo delle compravendite di PPP è stato di 0,92 miliardi, cifra salita a 1,55 miliardi dal 2006 al 2012 (aumento del 68%). A titolo di paragone si può dire che il volume delle transazioni di PPP è simile a quello generato dall'investimento nel settore dell'edilizia che nella prima parte degli anni Duemila era di 0,94 miliardi all'anno, salito poi a 1,30 miliardi nella seconda metà degli anni Duemila, con un aumento del 40%. Il volume delle transazioni delle PPP è quindi aumentato maggiormente rispetto all'investimento complessivo nell'edilizia, ciò che indica un aumento della quota di mercato dell'appartamento in proprietà.

Acquirenti secondo il domicilio	1995-2000	2001-2005	2006-2012	Var. % 1995/2000 2001/2005	Var. % 2001/2005 2006/2012
Persone fisiche TI	540'919	558'589	661'671	3,27	18,45
Persone fisiche CH	516'658	568'287	649'708	9,99	14,33
Persone fisiche Est.	660'513	706'402	915'344	6,95	29,58
Persone giuridiche	1'168'126	1'078'448	1'564'411	-7,68	45,06
Totale generale	615'343	609'556	738'628	-0,94	21,17

Tabella 15
Valore unitario delle compravendite di PPP sopra fr. 150'000, secondo il domicilio dell'acquirente se persona fisica e per le persone giuridiche.

Fonte: Statistica compravendite immobiliari USTAT. Elaborazione: SST.

■ 1995-2000
■ 2001-2005
■ 2006-2012

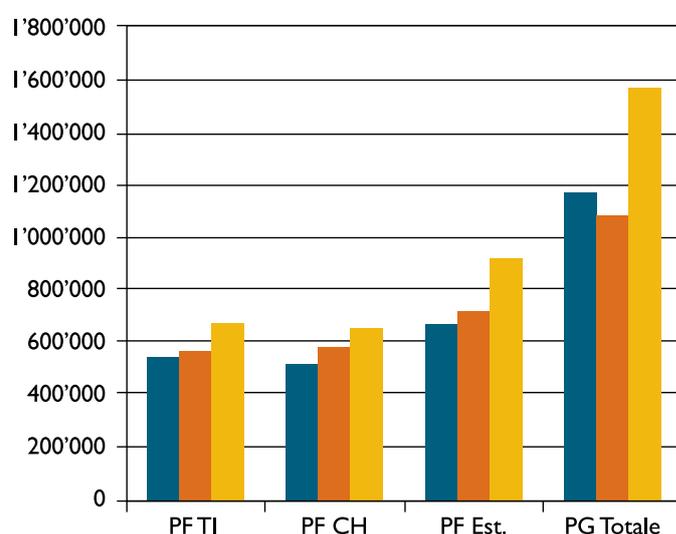


Figura 15
Valore unitario delle compravendite di PPP sopra fr. 150'000, secondo il domicilio dell'acquirente se persona fisica e le persone giuridiche.

Fonte: Statistica compravendite immobiliari USTAT. Elaborazione: SST.

4.2 Distribuzione delle transazioni immobiliari e variazione dei prezzi

Le tabelle 16 e 17 espongono l'attività del mercato delle PPP per le singole Regioni funzionali ed evidenziano la distribuzione delle transazioni.

Nelle ultime colonne della tabella 15 sono riportate la quota della popolazione (peso demografico, con TI=100) e quella delle transazioni effettuate nell'ultimo periodo (sempre con TI=100). Quando la quota delle transazioni è superiore al peso demografico, ci troviamo in presenza di una concentrazione delle compravendite.

Le compravendite con acquirenti domiciliati in Ticino sono concentrate nel Centro e Suburbano in quanto le PPP sono situate in stabili a più piani collocati nelle zone centrali. Nel Luganese il mercato è più attivo rispetto alle altre regioni, segue il Locarnese dove prevale il mercato destinato ai non domiciliati. Nel Centro e Suburbano bellinzonesi, considerati insieme, va segnalato, dopo il 2005, il raddoppio del numero annuo delle compravendite con acquirente domiciliato in Ticino.

Pure Centro e Suburbano del Mendrisiotto sono orientati alle compravendite per residenti, ma qui l'aumento dei casi e dei prezzi si è registrato prima del 2005.

Tabella 16
Numero annuo medio delle transazioni di PPP con valore superiore a fr. 150'000 con acquirente persona fisica domiciliata in Ticino e tutte le altre secondo le regioni funzionali.

Fonte: Statistica transazioni immobiliari USTAT. Elaborazione: SST.

	Pers. fisiche domiciliate in Ticino			Altre: PF non dom. in TI e PG			Variazioni 1995-00/2006-12		Quote TI = 100		
	1995-00	2001-05	2006-12	1995-00	2001-05	2006-12	PF TI	Altre	Quota pop.	Quota PF TI 2006-12	Quota Altre 2006-12
Bellinzonese	52	86	157	13	12	16	203.17	25.79	15.1	12.0	2.0
Locarnese	111	231	287	281	309	425	157.79	51.25	20.2	21.9	53.3
Luganese	272	464	698	274	237	318	156.36	16.01	42.4	53.4	39.8
Mendrisiotto	74	121	146	21	25	35	98.58	68.03	14.7	11.2	4.4
Tre Valli	11	20	18	7	6	4	67.47	-45.64	7.5	1.4	0.5
Centro	250	465	649	225	227	320	159.43	42.22	38.1	49.7	40.1
Suburbano	173	300	448	207	206	281	159.71	35.46	30.0	34.3	35.2
Periurbano	66	108	156	85	73	96	136.53	12.89	17.2	11.9	12.0
Retroterra	22	38	42	75	79	97	93.85	29.05	10.2	3.2	12.1
Montagna	9	11	11	3	6	4	14.80	32.86	4.4	0.8	0.6
Cantone	520	922	1306	596	591	798	151.29	33.97	100.0	100.0	100.0
BE centro	34	50	80	5	6	7	137.62	55.56	7.7	6.1	0.9
BE suburbano	13	23	62	4	3	6	394.86	33.71	4.5	4.7	0.7
BE periurbano	6	13	15	4	3	4	169.75	-14.29	2.9	1.2	0.4
BE retroterra									0.1		
LO centro	32	81	95	58	69	108	200.68	84.94	5.4	7.3	13.5
LO suburbano	54	111	147	141	148	197	171.96	40.42	7.2	11.2	24.7
LO periurbano	9	14	26	15	17	29	195.05	96.19	4.2	2.0	3.7
LO retroterra	13	22	17	66	72	88	29.64	34.01	2.0	1.3	11.0
LO montagna	4	3	2	2	3	3	-41.56	62.86	1.4	0.2	0.3
LU centro	159	281	408	156	141	186	156.51	19.32	19.2	31.3	23.3
LU suburbano	62	106	175	53	46	66	181.27	24.26	11.6	13.4	8.3
LU periurbano	48	73	103	61	47	60	114.29	-2.11	8.7	7.9	7.5
LU retroterra	3	4	12	4	3	6	304.76	53.57	2.9	0.9	0.8
ME centro	26	54	66	6	10	19	155.49	204.51	5.8	5.1	2.4
ME suburbano	44	60	65	10	9	12	47.40	25.62	6.8	5.0	1.5
ME periurbano	4	7	12	5	5	3	242.86	-31.43	1.5	0.9	0.4
ME retroterra			3						0.7	0.2	
TV retroterra	5	12	10	5	4	2	85.25	-61.29	4.5	0.7	0.3
TV montagna	6	8	9	2	2	2	51.26	2.86	3.0	0.7	0.2
Aree Periurbane	188	301	472	156	134	186	151.74	19.41	43.7	36.2	23.3
Centri	250	465	649	225	227	320	159.43	42.22	38.1	49.7	40.1
Resto	82	156	184	215	230	292	125.37	35.89	18.2	14.1	36.6
TI	520	922	1306	596	591	798	151.29	33.97	100.0	100.0	100.0

Le compravendite con acquirente una persona domiciliata in Ticino sono concentrate nel Centro e Suburbano.

Tabella 17
Valore unitario medio delle transazioni di PPP con valore superiore a fr. 150'000 con acquirente persona fisica domiciliata in Ticino e tutte le altre secondo le regioni funzionali
 Fonte: Statistica transazioni immobiliari USTAT. Elaborazione: SST.

	Pers. fisiche domiciliate in Ticino			Altre: PF non dom. in TI e PG			Variazioni 1995-00/2006-12		Quote TI = 100		
	1995-00	2001-05	2006-12	1995-00	2001-05	2006-12	PF TI	Altre	Quota pop.	Quota PF TI 2006-12	Quota Altre 2006-12
Bellinzonese	455'032	455'636	535'732	686'022	654'323	608'346	17.7	-11.3	15.1	81.0	70.4
Locarnese	525'343	549'380	579'232	591'364	635'709	782'917	10.3	32.4	20.2	87.5	90.6
Luganese	603'640	617'638	767'410	775'460	763'988	1'002'703	27.1	29.3	42.4	116.0	116.0
Mendrisiotto	415'044	457'918	494'208	554'371	675'264	757'585	19.1	36.7	14.7	74.7	87.6
Tre Valli	390'954	345'975	336'009	897'490	620'101	523'485	-14.1	-41.7	7.5	50.8	60.5
Centro	577'312	612'844	741'949	812'470	737'992	989'581	28.5	21.8	38.1	112.1	114.5
Suburbano	501'660	515'480	597'816	634'618	663'365	870'805	19.2	37.2	30.0	90.3	100.7
Periurbano	569'857	511'400	593'049	608'137	657'942	778'366	4.1	28.0	17.2	89.6	90.0
Retroterra	432'653	438'653	448'979	499'756	661'298	535'364	3.8	7.1	10.2	67.9	61.9
Montagna	338'321	323'372	299'361	495'952	453'300	492'247	-11.5	-0.7	4.4	45.2	56.9
Cantone	540'919	558'589	661'671	680'293	689'139	864'602	22.3	27.1	100.0	100.0	100.0
BE centro	461'662	470'770	595'456	484'886	462'409	685'548	29.0	41.4	7.7	90.0	79.3
BE suburbano	416'413	501'046	496'671	1'140'332	1'192'058	594'393	19.3	-47.9	4.5	75.1	68.7
BE periurbano	500'829	320'253	381'230	448'938	567'635	478'795	-23.9	6.7	2.9	57.6	55.4
BE retroterra									0.1		
LO centro	500'433	575'185	577'312	713'943	560'919	723'530	15.4	1.3	5.4	87.3	83.7
LO suburbano	580'274	556'620	609'605	597'801	667'098	917'702	5.1	53.5	7.2	92.1	106.1
LO periurbano	478'738	477'661	489'131	635'478	580'903	828'322	2.2	30.3	4.2	73.9	95.8
LO retroterra	452'842	501'827	495'102	464'139	665'382	550'906	9.3	18.7	2.0	74.8	63.7
LO montagna	304'157	290'532	336'365	386'253	439'071	369'494	10.6	-4.3	1.4	50.8	42.7
LU centro	631'291	658'368	844'652	865'361	836'220	1'158'804	33.8	33.9	19.2	127.7	134.0
LU suburbano	551'108	559'347	671'054	706'762	617'736	812'509	21.8	15.0	11.6	101.4	94.0
LU periurbano	595'018	559'263	665'233	626'636	706'219	791'932	11.8	26.4	8.7	100.5	91.6
LU retroterra	363'128	348'170	423'307	449'115	504'286	360'451	16.6	-19.7	2.9	64.0	41.7
ME centro	489'762	562'470	521'877	647'342	752'168	950'584	6.6	46.8	5.8	78.9	109.9
ME suburbano	359'534	367'260	470'136	556'193	671'444	551'863	30.8	-0.8	6.8	71.1	63.8
ME periurbano	562'183	440'450	465'590	433'087	533'803	425'354	-17.2	-1.8	1.5	70.4	49.2
ME retroterra			516'423				59.5		0.7	78.0	
TV retroterra	424'434	352'894	377'112	991'631	695'953	383'666	-11.1	-61.3	4.5	57.0	44.4
TV montagna	360'428	336'188	290'110	605'651	475'292	686'607	-19.5	13.4	3.0	43.8	79.4
Aree Periurbane	500'591	496'582	587'578	648'563	652'970	755'885	17.4	16.5	43.7	88.8	87.4
Centri	577'312	612'844	741'949	812'470	737'992	989'581	28.5	21.8	38.1	112.1	114.5
Resto	522'077	516'588	568'784	564'811	661'873	796'932	8.9	41.1	18.2	86.0	92.2
TI	540'919	558'589	661'671	680'293	689'139	864'602	22.3	27.1	100.0	100.0	100.0

4.2.1 Analisi delle variazioni dei valori unitari

La tabella 18 alla pagina seguente riprende le variazioni dei prezzi medi delle compravendite per le Regioni funzionali più significative. Si è inserita anche la variazione tra la media del periodo 2006-10 e quella del periodo 2011-12 per ottenere le tendenze più recenti, con la consapevolezza che l'ultimo periodo (composto da un biennio) si basa su un numero più ristretto di casi.

Le variazioni più importanti dei prezzi sono avvenute dopo il 2005, sia nelle compravendite dei domiciliati, sia nelle altre. Percentuali superiori al 10% riscontrate per le variazioni 2006-10 / 2011-12 sono elevatissime, se si pensa che si tratta di medie che distano 3 anni e mezzo. La statistica sulle compravendite delle

PPP conferma la tendenza al surriscaldamento del mercato immobiliare in Ticino a partire dal 2005.

Nel dettaglio, sul fronte delle compravendite con destinazione una persona domiciliata in Ticino, si riscontrano aumenti importanti in tutte le zone centrali (Centro e Suburbano) ad eccezione del Centro locarnese. Sul fronte del mercato che coinvolge gli altri acquirenti si riscontrano aumenti importanti nel Locarnese – dove questo genere di compravendite in numeri assoluti è maggiore di quello relativo agli acquirenti domiciliati – e nel Centro di Lugano. Pure nel Mendrisiotto e nel Bellinzonese si registrano degli aumenti, ma su una base numerica delle compravendite esigua.

Tabella 18 ►
Variazioni dei prezzi medi delle transazioni di PPP con valore superiore a fr. 150'000 nei differenti periodi analizzati per le Regioni funzionali più significative.

Fonte: Statistica transazioni immobiliari USTAT. Elaborazione: SST.
BE= Bellinzonese / LO= Locarnese / LU= Luganese / ME= Mendrisiotto



La statistica sulle compravendite delle PPP conferma la tendenza al surriscaldamento del mercato immobiliare in Ticino a partire dal 2005.

	Acquirente domiciliato in Ticino				Tutte le altre compravendite			
	1995-00/2001-05	2001-06/2006-10	2006-10/2011-12	N. casi 2011-12	1995-00/2001-05	2001-06/2006-10	2006-10/2011-12	N. casi 2011-12
Centro	6,15	17,18	11,37	1325	-9,17	31,15	8,26	608
Suburbano	2,75	12,43	10,66	927	4,53	23,18	21,32	606
Periurbano	-10,26	12,52	9,33	358	8,19	16,05	6,01	217
Retroterra	1,39	0,77	4,49	103	32,32	-19,78	3,57	173
Montagna	-4,42	-3,94	-18,13	15	-8,60	-0,40	31,10	9
Cantone	3,27	14,94	10,24	2728	1,30	21,11	12,45	1613
BE centro	1,97	27,99	-3,53	187	-4,64	42,38	9,20	22
BE suburbano	20,32	-0,05	-3,36	106	4,54	-47,86	-18,93	9
BE periurbano	-36,06	22,72	-8,44	38	26,44	-40,40	79,85	13
LO centro	14,94	3,28	-9,87	189	-21,43	27,93	2,59	242
LO suburbano	-4,08	3,94	18,90	292	11,59	27,44	26,89	408
LO periurbano	-0,22	3,59	-2,98	69	-8,59	33,72	16,27	84
LU centro	4,29	22,25	17,12	825	-3,37	31,74	21,94	308
LU suburbano	1,50	18,03	4,77	422	-12,60	28,88	5,82	163
LU periurbano	-6,01	13,10	16,55	225	12,70	12,90	-2,41	117
ME centro	14,85	-11,10	16,39	124	16,19	32,90	-18,41	36
ME suburbano	2,15	27,88	0,42	107	20,72	-28,92	51,11	26
ME periurbano	-21,65	3,97	5,38	26	23,26	-16,43	-37,24	3
TV retroterra	-16,86	0,13	18,03	25	-29,82	-56,59	94,45	4
TV montagna	-6,73	-10,81	-16,22	12	-21,52	26,53	56,70	3



4.2.2 Analisi dell'aumento del prezzo rispetto alla centralità

La tabella 19 riporta la differenza di prezzo dovuta alla centralità: nella prima riga è indicata la differenza dei prezzi medi riscontrati nel Centro rispetto al Suburbano, rispettivamente nel Suburbano rispetto al Periurbano (seconda riga). Si nota che le differenze maggiori si registrano tra Centro e Suburbano, differenze che si sono accentuate a partire dal 2005, in particolare per le compravendite dei domiciliati, più interessati alla vicinanza ai trasporti pubblici. Le differenze tra Suburbano e Periurbano sono invece contenute. Lugano Centro, che mostra differenze importanti già alla fine degli anni '90, le consolida col tempo in tutti i tipi di transazione. Bellinzona Centro

denota differenze importanti solo a partire dal 2005, mentre a Locarno i costi degli oggetti acquistati dai non domiciliati sono, a partire dagli anni Duemila, superiori nel Suburbano composto da Comuni con attrattiva turistica e turistico-residenziale superiore al Centro. In questi Comuni anche i prezzi pagati dai domiciliati sono elevati. Da una parte si ha, ad eccezione del Locarnese, un aumento del valore nei Centri per gli acquirenti domiciliati, che trarrebbero maggiori vantaggi dalla vicinanza ai trasporti pubblici e, dall'altra, l'aumento del valore delle compravendite "esclusive" destinate ai non domiciliati come nel Centro luganese e nel Suburbano locarnese.

Tabella 19
Variazione del prezzo medio delle transazioni di PPP con valore superiore a fr. 150'000 rispetto alla regine funzionale meno centrale.

Fonte: Statistica transazioni immobiliari USTAT. Elaborazione: SST
 BE= Bellinzonese / LO= Locarnese / LU= Luganese / ME= Mendrisiotto

Nota: I valori poco significativi perché basati su un numero esiguo di casi sono stati omessi.

	PF domiciliate in TI				PF non domiciliate e PG			
	1995-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2012	1995-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2012
Centro (rispetto al Sub.)	15,08	18,89	23,91	24,71	28,03	11,25	18,45	5,70
Suburbano (rispetto al Peri.)	-11,97	0,80	0,72	1,95	4,35	0,82	7,01	22,47
BE Centro (rispetto al Sub.)	10,87	-6,04	20,32	20,11				
LO Centro (rispetto al Sub.)	-13,76	3,34	2,68	-22,17	19,43	-15,92	-15,60	-31,76
LU Centro (rispetto al Sub.)	14,55	17,70	21,91	36,29	22,44	35,37	38,38	59,45
ME Centro (rispetto al Sub.)	36,22	53,15	6,46	23,39				



4.3 Mercato delle PPP e AlpTransit

Nei paragrafi precedenti sono stati presentati alcuni aspetti dell'evoluzione del mercato degli appartamenti in proprietà che sono sintetizzati nella tabella 20, dove in giallo abbiamo le variazioni tra i periodi più recenti (2000-05/2006-12) che superano la media cantonale (non sono riportate le variazioni basate su un numero esiguo di casi).

Nell'imminenza dell'apertura delle gallerie di base di AlpTransit – che avvicina i Centri della Città-Ticino tra loro e con Zurigo – ci si può chiedere se l'evoluzione del mercato dell'appartamento in proprietà sia compatibile con le aspettative di sviluppo delle Regioni e se persegua un utilizzo ottimale dei trasporti pubblici.

Le aspettative di sviluppo delle regioni sono state discusse in due studi, quello del 2012 promosso dal Cantone "Effetti economici della messa in esercizio di Alp Transit in Ticino: opportunità e rischi"¹⁶ e quello promosso dall'Ente regionale di sviluppo del Bellinzonese e Valli nel 2013 "Rapporto del gruppo operativo ERS-BV sul tema "AlpTransit"¹⁷. Entrambi indicano le aspettative e le preoccupazioni rispetto all'apertura di queste importanti infrastrutture di trasporto.

Secondo lo studio cantonale "la posizione prominente di Lugano si rafforzerà ulteriormente in quanto riceve un forte impulso dal miglioramento della raggiungibilità". La recente evoluzione del mercato dell'abitazione in acquisto nei Centri, in particolare il quello di Lugano, indica importanti aumenti sia nel numero sia nei prezzi delle transazioni destinate ai domiciliati in Ticino. L'aumento del numero delle compravendite sembra confermare la domanda di vicinanza ai mezzi di trasporto pubblico, mentre l'aumento importante dei prezzi rende problematico l'accesso alla proprietà. Più nel dettaglio, nel Centro e Suburbano luganesi si osserva che il mercato indirizzato a acquirenti d'Oltralpe è stagnante, con prezzi inferiori a quelli pagati dai domiciliati, mentre il

mercato "estero", dal 2005, è a dir poco esplosivo in numero di transazioni e prezzi con un incremento superiore al 50%.

In sintesi troviamo un grande rincaro per le compravendite con l'estero che "trascina" al rialzo i prezzi delle transazioni con acquirenti domiciliati. Da una parte il mercato destinato ai domiciliati è molto più attivo, dall'altra l'evoluzione recente del mercato limita, se non preclude, l'insediamento nel centro di Lugano di persone occupate che lavorano in città o sono pendolari. Se si pensa che l'incremento delle vendite di PPP è accompagnato dalla diminuzione progressiva del parco alloggi in affitto, e che le ristrutturazioni convertiranno gli attuali appartamenti a buon mercato in abitazioni allineate all'evoluzione dei prezzi, il tema dell'accesso all'abitazione nei Centri (meglio serviti dai trasporti pubblici e con un importante sviluppo dei posti di lavoro) diventerà sempre più un problema.

La calma delle transazioni sul mercato confederato a Lugano e l'orientamento delle transazioni con l'estero rivolto piuttosto a Sud o a Est, mostra che non vi è ancora alcuna aspettativa verso l'apertura della galleria di base del San Gottardo.

Secondo lo studio cantonale, nel Bellinzonese AlpTransit potrà "avere effetti particolarmente positivi con il miglioramento dei collegamenti con il sud", mentre l'ERS dal canto suo è allarmato per "lo sviluppo degli agglomerati urbani quali "dormitori" (diminuzione dell'indotto economico e aumento degli affitti)".

In questa Regione, negli anni recenti, si è notevolmente attivato il mercato interno con importanti incrementi in numero e nel prezzo unitario, nel Centro e nel Suburbano, sebbene il prezzo medio della transazione sia inferiore a quello medio cantonale. In questo modo il Bellinzonese soddisfa una domanda di abitazione in proprietà nel Centro o nel Suburbano che, in particolare nel Luganese, si scontra con prezzi troppo elevati. Durante la

prima metà degli anni Duemila una mini ondata di fervore edilizio e di rincaro dei prezzi si è registrata nel Mendrisiotto e più recentemente si è spostata nel Bellinzonese. Si può quindi ipotizzare che il mercato nelle aree centrali del Bellinzonese anticipi gli effetti dell'apertura della galleria del Monte Ceneri a beneficio di una maggiore vicinanza con Lugano, mentre il mercato con la Svizzera tedesca è al momento insignificante.

Per il Locarnese lo studio cantonale indica che "l'impulso dato dalla raggiungibilità da e per il nord è più limitato rispetto ai centri di Bellinzona e Lugano che si trovano direttamente sull'asse nord-sud AlpTransit". Tuttavia "il turismo è anch'esso molto sensibile ai trasporti pubblici" e "non va dimenticato che Locarno godrà degli effetti di migliori collegamenti con le altre regioni ticinesi, che ne potrebbero sensibilmente migliorare la situazione economica; probabilmente soprattutto quale luogo di dimora".

In realtà, in tutte le sue Regioni funzionali è il già tradizionale mercato con gli acquirenti di altri Cantoni che ha conosciuto, dal 2005, un notevole sviluppo, sia nel numero delle transazioni, sia nei prezzi.

La differenza di prezzo delle compravendite destinate ai non domiciliati rispetto alle vendite ai domiciliati è notevole (16% nel Centro e 27% nel Suburbano), inoltre più della metà delle compravendite – nel Centro solo a partire dal 2005 – concerne acquirenti non domiciliati. I prezzi unitari, per qualsiasi acquirente, sono diventati maggiori nel Suburbano rispetto al Centro. Le compravendite "esclusive" concernono solo marginalmente il Centro, dove tuttavia il numero delle compravendite da parte dei non domiciliati è molto elevato. L'elevato numero di transazioni di residenze secondarie nelle aree centrali con acquirenti confederati e stranieri, rappresenta una perdita di opportunità se si pensa alle legittime aspettative richiamate sopra, rappresentate dal potenziale quale

“luogo di dimora” con i relativi benefici fiscali o, stando ad uno studio in corso, quale luogo di attività economiche non solo di carattere turistico. Dal profilo delle anticipazioni, il mercato sembra ignorare i potenziali dell’apertura della galleria del Ceneri.

Tabella 20

Numero annuo medio delle compravendite di PPP con valore superiore a fr. 150'000 e valore unitario con acquirente persona fisica secondo il luogo di domicilio per le Regioni funzionali più significative.

Fonte: Statistica compravendite immobiliari USTAT, elaborazione SST.
BE= Bellinzonese / LO= Locarnese / LU= Luganese / ME= Mendrisiotto

Nota: I valori poco significativi perché basati su un numero esiguo di casi sono stati omessi.

¹⁶ Repubblica e Cantone Ticino, Dipartimento delle finanze e dell’economia, Dipartimento del territorio (2012) “Effetti economici della messa in esercizio di Alp Transit in Ticino: opportunità e rischi”, Bellinzona.

¹⁷ Ente Regionale per lo Sviluppo del Bellinzonese e Valli (2013) “Rapporto del gruppo operativo ERS-BV sul tema «AlpTransit»”, Biasca, p. 11.

	PF domiciliata in Ticino				PF domiciliata in altri Cantoni				PF domiciliata all'estero			
	1995-00	2001-05	2006-12	Var. 2001-05/2006-12	1995-00	2001-05	2006-12	Var. 2001-05/2006-12	1995-00	2001-05	2006-12	Var. 2001-05/2006-12
Numero												
BE centro	34	50	80	61.3								
BE suburbano	13	23	62	168.9	2	3	3				1	
LO centro	32	81	95	17.5	39	48	79	63.01	11	14	20	40.8
LO suburbano	54	111	147	32.3	92	102	144	41.59	38	37	40	9.3
LO retroterra	13	22	17	-20.7	44	51	71	40.06	16	19	13	-28.6
LU centro	159	281	408	45.3	50	42	42	1.65	64	64	98	53.4
LU suburbano	62	106	175	64.6	32	25	32	29.71	8	12	21	72.8
ME centro	26	54	66	155.5	1	1	3		1	3	7	
ME suburbano	44	60	65	47.4	4	3	2		1	1	5	
Aree Peri	188	301	472	56.8	86	72	91	25.30	36	36	64	77.8
Centri	250	465	649	39.7	92	94	127	35.41	76	81	126	55.7
Resto	82	156	184	18.2	140	157	219	38.86	54	57	55	-3.7
TI	520	922	1306	41.6	317	324	437	34.83	166	174	245	40.9
Valore												
BE centro	461'662	470'770	595'456	26.49								
BE suburbano	416'413	501'046	496'671	-0.87								
LO centro	500'433	575'185	577'312	0.37	605'814	502'696	670'234	33.3	615'072	632'433	667'478	5.5
LO suburbano	580'274	556'620	609'605	9.52	539'558	598'993	744'633	24.3	671'056	813'956	902'805	10.9
LO retroterra	452'842	501'827	495'102	-1.34	431'155	588'151	516'582	-12.2	514'868	843'822	725'568	-14.0
LU centro	631'291	658'368	844'652	28.29	542'297	616'417	804'940	30.6	702'117	684'196	1'036'264	51.5
LU suburbano	551'108	559'347	671'054	19.97	466'847	508'548	481'327	-5.4	649'070	580'231	919'264	58.4
ME centro	489'762	562'470	521'877	6.6								
ME suburbano	359'534	367'260	470'136	30.8								
Aree Periurbano	500'591	496'582	587'578	18.32	468'382	537'891	528'329	-1.8	672'305	640'568	901'188	40.7
Centri	577'312	612'844	741'949	21.07	563'247	550'614	711'266	29.2	683'041	663'772	952'163	43.4
Resto	522'077	516'588	568'784	10.10	515'576	592'823	664'236	12.0	621'015	809'071	846'825	4.7
TI	540'919	558'589	661'671	18.45	516'658	568'287	649'708	14.3	660'513	706'402	915'344	29.6



4.4 Sintesi

L'analisi delle compravendite di PPP conferma lo stato di tensione sul mercato immobiliare negli ultimi anni. In effetti il costo unitario degli oggetti venduti dal 2005 a oggi è aumentato a prezzi costanti di un 20%. L'aumento è in parte determinato dalla presenza, acuitasi di recente nel centro luganese e in certi comparti del Locarnese, di compravendite di oggetti "esclusivi" destinati ai non domiciliati molto facoltosi, ciò che si ripercuote anche sui prezzi degli oggetti acquisiti da persone domiciliate in Ticino, che per il momento, soprattutto nei Centri, sono sempre più richiesti.

Il rincaro dei prezzi è stato molto marcato nel Luganese. Non bisogna quindi stupirsi se dal suo centro il saldo migratorio interno negli ultimi anni si sia fatto ancor più negativo. Questo fenomeno è accompagnato dall'arrivo massiccio di persone dall'estero con basso potere d'acquisto, che occupano stabili vetusti, i quali nel medio termine verranno trasformati o ricostruiti.

Sempre più persone sono escluse dalla possibilità di acquisire un appartamento nei luoghi centrali del Luganese, per cui si assiste a uno spostamento di attività edilizia destinata al mercato interno, nella prima metà degli anni Duemila verso il Mendrisiotto, più di recente nel Bellinzonese, ciò che comporta a sua volta un aumento dei prezzi sui rispettivi mercati locali.

Nel centro del Locarnese, sempre dal 2005, ha avuto luogo un'intensa attività edilizia soprattutto nei quartieri sul delta. Questa attività ha calmierato il livello dei prezzi per gli acquirenti domiciliati, ma al

contempo ha fatto aumentare fortemente le compravendite destinate ai confederati. Si direbbe che il mercato anticipi l'apertura della galleria di base del San Gottardo offrendo residenze secondarie nel centro, limitando così preziose opportunità offerte dalla nuova galleria di base del Ceneri, in grado di generare uno sviluppo residenziale di pendolari, contribuenti e altre attività economiche. Va anche considerato che l'applicazione dell'articolo costituzionale sulle residenze secondarie, stando al progetto di legge attualmente in discussione presso le Camere federali, non impedirà il cambiamento di destinazione a residenze secondarie degli alloggi costruiti prima del marzo 2012. Ciò potrà comportare in futuro l'erosione progressiva dell'alloggio primario esistente là dove non vi sono regolamentazioni locali o cantonali.

L'aumento delle transazioni di PPP, in particolare di quelle destinate alle persone domiciliate in Ticino, che passano da 520/anno della fine degli anni '90 agli attuali 1'306, testimonia il crescente interesse ad abitare nei Centri, in prossimità di diversi servizi tra cui un trasporto pubblico efficiente. Questo fenomeno, benché vada sostenuto, non è tuttavia in grado, così come si presenta, di frenare la dispersione degli insediamenti. In effetti, la costruzione e la vendita delle PPP comportano una progressiva erosione del parco alloggi in affitto, in particolare nei Centri, dove il rincaro preclude la possibilità per una parte di cittadini attivi di rimanervi o accedervi. La popolazione residente sarà quindi spinta anche in futuro a cercare un alloggio in luoghi meno centrali¹⁸.

¹⁸ In definitiva i dati presentati confermano le tendenze rilevate nel febbraio 2014 dagli studi sul mercato immobiliare in Ticino, così riassunte dal Credit Suisse: "negli ultimi anni il forte aumento dei prezzi nelle regioni di Locarno e di Lugano ha spinto sempre più economie domestiche verso regioni con prezzi meno elevati, in particolare il Bellinzonese, creando in questa regione un vero e proprio boom della costruzione e anche una pressione sui prezzi che stanno pian piano arrivando ai livelli delle altre regioni. Il surriscaldamento lo vediamo nella regione del Locarnese. Noi misuriamo l'evoluzione dei prezzi immobiliari in relazione al reddito delle economie domestiche e là dove tra questi due parametri c'è uno scollamento sempre più ampio registriamo un livello di surriscaldamento del mercato importante. Questo è il caso in maniera particolarmente marcata del Locarnese, seguono il Luganese e in maniera sempre più crescente anche il Bellinzonese".

Sara Carnazzi Weber, responsabile degli studi macroeconomici del Credit Suisse, alla RSI, *Cronache regionali*, il 13.2.2014.

Conclusioni

Il presente rapporto quantifica e qualifica le migrazioni e la costruzione per meglio comprendere il fenomeno della periurbanizzazione, mettendo in evidenza le tendenze in atto e anche alcuni aspetti paradossali.

Tra questi il fatto che il Luganese, a partire dagli anni Novanta, manifesti tendenze alla dispersione dell'insediamento residenziale in modo maggiore rispetto al Locarnese. In effetti la percentuale delle case monifamiliari sul totale degli alloggi costruiti a partire da quegli anni è maggiore nel Luganese rispetto al Locarnese e, a partire dagli anni Duemila, la grandezza media degli stabili plurifamiliari nel Locarnese ha raggiunto quella del Luganese. Allo stesso modo il Suburbano non ha avuto lo sviluppo in densità che ci si

poteva aspettare. In questi luoghi vi è un sicuro margine di miglioramento verso un'edificazione più compatta.

Tra le tendenze più recenti, ossia a partire dal 2005, preoccupante è il rincaro dei prezzi immobiliari delle compravendite degli appartamenti. In tutto il Cantone si è registrato in soli 5 anni un aumento dei prezzi medi del 20%. L'aumento è stato ancora più forte nei centri e in particolare in quello di Lugano (+30%), dove le vendite ad acquirenti esteri sono aumentate del 50% sia in valori assoluti, sia in prezzi medi.

La situazione dei prezzi immobiliari nel Luganese ha favorito l'attività di compravendite di PPP nella prima metà degli anni Duemila nel Mendrisiotto e a partire dal 2005 in modo ancora maggiore nel Bel-

linzone, dove si è costruito e venduto molto: il numero degli oggetti venduti a domiciliati in Ticino è aumentato del 60% con un rincaro importante del 26%.

Nel Locarnese l'evoluzione è incentrata sul dinamismo del mercato con acquirenti domiciliati in altri cantoni. L'aumento dei prezzi per queste transazioni è stato del 30%, ed è soprattutto nel Centro che si constata, sempre negli ultimi anni, il raddoppio delle compravendite a non domiciliati in Ticino, che sono oramai di più di quelle destinate ai domiciliati.

Gli aspetti descritti del mercato immobiliare sollevano problemi per lo sviluppo sociale ed economico in quanto ostacolano difatti l'accesso, specialmente nei Centri, alle classi medie e pendolari interessate all'uso del trasporto pubblico.

▼ Densificazione in un comparto residenziale estensivo
Atelier architetto Briccola, 1° anno di progettazione,
Accademia di architettura di Mendrisio



Vi sono anche due aspetti positivi registrati di recente. Il flusso migratorio dai Centri verso i Comuni periferici è leggermente rallentato. I Centri nel loro complesso stanno conoscendo un incremento della popolazione. Questo significa che la popolazione, in termini di qualità di vita, attribuisce oggi maggior importanza rispetto anche solo a un decennio fa all'abitare in prossimità dei servizi centrali.

Il secondo indicatore positivo non è disgiunto dal primo ed è rappresentato dal crescente interesse da parte della popolazione domiciliata per l'acquisto di un appartamento. Negli ultimi 15 anni il numero di compravendite di appartamenti destinati a acquirenti domiciliati è aumentato del 150% e del 40 % negli ultimi 5 anni. Questo fatto prova che viene meno il tabù della residenza

di proprietà in appartamento. La possibilità di introdurre modelli di insediamento residenziale alternativi alla casa unifamiliare esce confortata da queste ultime tendenze.

La periurbanizzazione è in contrasto con gli obiettivi di politica territoriale, segnatamente con l'uso parsimonioso del suolo, la salvaguardia del paesaggio, lo sviluppo ordinato degli insediamenti e il coordinamento di questi con le reti di mobilità, il contenimento dei costi di urbanizzazione e la promozione della qualità di vita nei quartieri. Si pone quindi la questione di sapere cosa possano fare gli attuali strumenti della pianificazione per contenere la dispersione degli insediamenti e rafforzare il perseguimento di questi obiettivi. Oltre agli indirizzi e alle misure già previste dal Piano direttore cantonale, va menzionata la Legge sulla pianificazione

del territorio, le cui recenti modifiche chiedono ai Cantoni (sempre attraverso i piani direttori) di ridefinire lo sviluppo territoriale auspicato, in particolare nell'ottica di frenare la dispersione degli insediamenti. I centri urbani ticinesi presentano già oggi densità abitative ed edilizie elevate.

Inoltre i terreni liberi scarseggiano. I margini per un migliore sfruttamento dei terreni edificabili in queste aree vanno ricercati puntualmente laddove si presenta l'occasione di riqualificare aree degradate o dimesse, oppure dove vi sono margini per un completamento dell'edificazione.

Nelle aree periurbane e suburbane si tratta in particolare di sfruttare le riserve esistenti, siano esse terreni edificabili ancora liberi, oppure aree già edificate ma con margini per un aumento dei volumi e delle superfici abitabili.



Il tutto anche nell'ottica di aumentare la qualità degli spazi pubblici. Va promossa la ricerca di modelli abitativi alternativi, capaci di coniugare i pregi degli insediamenti estensivi con quelli di strutture urbane più compatte (possibilità di predisporre servizi di trasporto pubblico più efficienti, minori costi di manutenzione delle infrastrutture, facilità nell'organizzare servizi di prossimità ecc.). La periurbanizzazione non si è svolta in modo identico dappertutto e vi sono esempi più favorevoli che vanno resi noti per sensibilizzare Comuni e imprenditori. L'analisi della crescita del parco alloggi nei singoli Comuni, indicata nel punto 3.3, potrebbe fornire degli spunti da approfondire. Puntualmente, laddove vi sono le condizioni, va promossa la densificazione attorno alle stazioni o ai nodi del trasporto pubblico creando nuove centralità. Su questo tema vi è un consenso diffuso e diversi progetti sono indicati nei Programmi di agglomerato. Preoccupa invece la proliferazione delle residenze secondarie nei centri turistici, anche in prossimità dei nodi del trasporto pubblico. A questo proposito va ricordato che il progetto di Legge federale sulle abitazioni secondarie, prevede di non limitare i cambiamenti di destinazione degli attuali appartamenti primari costruiti prima del mese di

marzo del 2012, lasciando ammissibile la loro trasformazione in residenze secondarie anche nei comuni con un tasso di residenze secondarie superiore al 20%. Ciò richiede misure specifiche, da ancorare nei piani regolatori, volte a controllare il tasso delle residenze secondarie. La loro limitazione nel bacino d'influenza delle stazioni indipendentemente dal periodo della loro costruzione è necessaria se si vuole preservare l'abitazione primaria laddove le possibilità di spostarsi senza utilizzare l'auto privata sono maggiori. La domanda di residenze secondarie all'interno degli agglomerati trascina inevitabilmente i prezzi dell'abitazione verso l'alto, ostacolando l'accesso all'alloggio delle classi medie nelle aree ben servite dai mezzi di trasporto pubblici. Va anche segnalato che nel 2004 vi erano in Ticino 5'084 alloggi locativi sussidiati che stanno progressivamente rientrando nel mercato normale, senza essere sostituiti.

Una politica dell'insediamento coordinata con la mobilità non potrà quindi prescindere dalla promozione dell'alloggio primario, soprattutto nei luoghi centrali, attivando soluzioni concordate nell'ambito dei piani regolatori, dei piani particolareggiati o dei piani di quartiere.







Allegato. Definizioni e fonti utilizzate

Suburbanizzazione

Fenomeno di crescita urbana caratterizzato dall'arrivo nei centri e nelle immediatamente adiacenze di nuovi residenti e dalla fuoriuscita dell'apparato produttivo. Se nelle grandi metropoli europee questo processo prende avvio all'inizio del XX secolo, nel Ticino è soprattutto una conseguenza della forte crescita demografica ed economica del secondo dopoguerra, in particolare dagli anni 1950-60 (avvio di grandi opere, quali l'autostrada). Nuovi quartieri, caratterizzati in gran parte da grandi caseggiati e da nuove zone industriali, crescono a ridosso dei centri urbani e lungo le grandi vie di traffico. La Suburbanizzazione tende alla concentrazione e alla densificazione delle aree adiacenti ai Centri.

Periurbanizzazione

Fenomeno che, a differenza della Suburbanizzazione, tende alla dispersione urbana in aree rurali a scopi essenzialmente residenziali, spesso di tipo estensivo (case unifamiliari). Ha origine dal crescente afflusso di popolazione in uscita dai centri verso nuove aree edificabili o, meno frequentemente, verso gli antichi nuclei rurali. In Ticino questo fenomeno si innesca verso la fine degli anni '70 con l'aumento del tenore di vita e con lo sviluppo della motorizzazione di massa. Si tratta di un modello di insediamento nettamente più dispersivo rispetto ai tessuti urbani densi, e anche più oneroso, tanto per il privato quanto per i Comuni¹⁹. Costruzioni isolate in aree edificabili periferiche implicano un maggior consumo di suolo, difficoltà a organizzare i servizi pubblici, un uso più elevato della mobilità individuale motorizzata e scarse possibilità di utilizzazione del trasporto pubblico. Implicano anche maggiore inefficienza dal profilo costruttivo ed energetico.

Regioni funzionali

Le Regioni funzionali si distinguono in: Centro (o Area centrale); Suburbano; Periurbano; Retroterra, Montagna. Consentono di "leggere" il territorio in funzione della centralità dei luoghi e sono aggiornate regolarmente anche a seguito delle aggregazioni comunali. In questo rapporto si fa riferimento al termine di Regione funzionale anziché a quello simile di Spazio funzionale in quanto il primo è più adatto al trattamento dei dati statistici per Comune, mentre il secondo a quello dei dati georeferenziati²⁰.

I dati utilizzati si riferiscono allo stato dei Comuni del 2012. Questo significa che in particolare il Comune di Lugano ricopre una realtà territoriale e funzionale piuttosto ampia, comprendente, oltre ai quartieri prevalentemente centrali aggregati nel 2004, anche Barbengo, Carabbia e Villa Luganese. L'aggregazione con la Valcolla e Carona è diventata effettiva solo nel 2013 e pertanto non è ripresa nella presente struttura dei dati²¹.

Le fonti e i dati utilizzati

Per l'evoluzione demografica si sono utilizzati i dati dei censimenti federali fino al 2000 e in seguito i dati Espop, che costituiscono la fonte anche dei movimenti e saldi migratori. Pure Espop sono i dati sui saldi migratori dal 1980. I dati sull'alloggio sono forniti dal Registro degli edifici e delle abitazioni (stato 2012), secondo l'anno di costruzione e il tipo di stabile. Questi dati garantiscono la necessaria unitarietà dell'informazione e permettono di fare raffronti temporali affidabili. Tuttavia, la ricostruzione del parco alloggi del passato genera una sottovalutazione che si accentua man mano che si risale nel tempo, dovuta alle demolizioni intercorse e non registrate. Infine si è fatto uso della statistica sulle compravendite immobiliari (USTAT) utilizzando i dati 1995-2012 delle transazioni delle proprietà per piani con persone fisiche come acquirenti e valori di transazione superiori a fr. 150'000.-.

¹⁹Vedi Dipartimento del territorio (2007) "La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il programma di realizzazione" Sezione dello sviluppo territoriale, Dipartimento del territorio, con la collaborazione della Sezione degli enti locali, Dipartimento delle istituzioni, Bellinzona, www4.ti.ch/fileadmin/DT/direttive.

²⁰Vedi Dipartimento del territorio (2009) Regioni e spazi funzionali 2009 del PD. Revisione delle regioni funzionali per l'aggiornamento della scheda RI del PD, Bellinzona, gennaio 2009 (www.ti.ch/pd).

²¹Vedi Moretti R. (2012) Le regioni funzionali del Piano direttore e le aggregazioni dei comuni, Dati di Statistiche e società, A. XII n.2 settembre 2012 (www.ti.ch/ustat).



Elaborazione dello studio

Ufficio del Piano direttore
OST-TI Osservatorio dello sviluppo territoriale

Coordinamento e redazione della sintesi

Sezione dello sviluppo territoriale
Ufficio del Piano direttore

Editore

Dipartimento del territorio
Sezione dello sviluppo territoriale

Concetto grafico e impaginazione

Central studio, Lugano
Sezione dello sviluppo territoriale
Ufficio del Piano direttore

Fotografie

Sezione dello sviluppo territoriale
Bruno Pellandini
fotopedrazzini.ch
Hélène Antorini

Stampa

Tipografia Aurora SA, Pregassona

Tiratura

1'000 copie

©Dipartimento del territorio, 2014
www.ti.ch