

# Rapporto sul messaggio

---

numero	<b>4394</b>
data	<b>26 gennaio 1996</b>
dipartimento	<b>Finanze e economia</b>

---

## Della Commissione della legislazione sul messaggio relativo all'adozione di un decreto legislativo concernente l'allestimento di una statistica sulle abitazioni e sui locali industriali e commerciali vuoti

Il messaggio in esame propone l'adozione di un decreto legislativo, volto a riorganizzare l'allestimento della statistica sulle abitazioni e sui locali industriali e commerciali vuoti.

La statistica non concerne le abitazioni, utilizzate dai proprietari o dai loro conduttori a scopo secondario, e neppure quelle non abitabili tutto l'anno o ai monti.

La Commissione della legislazione ne ha discusso con Elio Venturelli, capoufficio statistica ed Ermete Gauro, suo collaboratore, che qui si ringraziano per la disponibilità dimostrata.

Essi hanno permesso di acquisire ulteriori elementi inerenti il messaggio in discussione, elementi che vengono di seguito illustrati.

### **Premessa**

Il 9 ottobre 1992 é entrata in vigore la legge federale sulla statistica.

Il 30 giugno 1993 é poi seguita l'ordinanza sull'esecuzione di rilevazioni statistiche federali, che contempla l'obbligo di informare. Essa é stata modificata il 1° agosto 1994.

Le normative federali citate impongono ai Cantoni di allestire la statistica completa del mercato immobiliare di tutto il loro territorio, in particolare relativamente agli alloggi vuoti, come pure ai locali commerciali e industriali vuoti.

### **La situazione attuale**

Attualmente non vi é modo di assolvere con un sufficiente grado di attendibilità e completezza al compito demandato dalla Confederazione al Cantone e da quest'ultimo ai Comuni.

Talune cancellerie comunali faticano infatti a ricevere dai proprietari interessati informazioni sugli alloggi vuoti, e più in dettaglio sul numero dei relativi locali, oppure, per i locali commerciali, sulla relativa superficie.

Anche laddove i comuni sono attenti all'allestimento della statistica, essi si limitano alla raccolta di una limitata paletta di dati fondamentali, tralasciandone altri altrettanto determinanti, quali ad esempio indicazioni sulla superficie, il canone di affitto, ecc.

I dati statistici odierni appaiono dunque lacunosi: essi non permettono un'analisi attendibile del mercato immobiliare, di quello sfitto in particolare.

### **L'importanza della statistica**

Il messaggio in esame indica esaurientemente gli ambiti nei quali si fa riferimento al principale indicatore del mercato immobiliare, il tasso degli alloggi vuoti, che mette in relazione il numero globale di alloggi vuoti con il parco alloggi complessivo. Si rinvia dunque contenutavi.

Ma il tasso, cui oggi tante volte enti pubblici e privati fanno riferimento, risulta globale. Esso comprende indifferentemente tutti gli alloggi sfitti del Cantone, senza che vi sia la possibilità di suddividerli in categorie.

Non si procede infatti ad alcuna differenziazione tra le diverse tipologie, che in realtà caratterizzano gli alloggi sfitti.

In base al decreto che si chiede venga approvato, sarà d'ora innanzi possibile disporre di elementi non semplicemente quantitativi, ma pure qualitativi.

Gli addetti ai lavori pubblici e privati avranno quindi modo di conoscere le peculiarità delle migliaia di appartamenti vuoti del nostro Cantone ( come ad esempio, numero dei locali, superficie, numero dei servizi, ecc. ).

Per completezza si rammenta che qualora il tasso di alloggi vuoti scenda al di sotto del 2%, già si considera che vi é tensione.

E in Ticino il tasso si aggira attualmente appunto attorno al 2% ( nel 1994 ad esempio il tasso era esattamente del 2,15%, per un numero totale riservato la completezza e l'attendibilità delle statistiche sinora eseguite pari a 3' 727 unità ).

### **I contenuti della nuova statistica**

Già si é accennato al punto precedente che unicamente attraverso la raccolta di informazioni complete risulta possibile conoscere realmente il mercato degli alloggi sfitti nelle sue diverse componenti, e quindi appurare ad esempio se essi sono siti in vecchi immobili, o invece in stabili di recente costruzione o ancora rinnovati, e dunque con canoni d'affitto eventualmente più elevati.

I dati statistici che si raccoglieranno dovranno concernere tutto il Cantone.  
La delimitazione a zone particolari risulta difficile e pure fuorviante: il mercato dell' alloggio é infatti in continuo movimento si pensa alle migrazioni dalla periferia verso il centro e viceversa .  
Il materiale che si raccoglierà sarà utile tanto all' ente pubblico, quanto agli ambienti dell' economia e dell' edilizia private, per orientare gli indirizzi della politica dell' alloggio e gli investimenti immobiliari.

### **I nuovi fornitori di dati**

Il nuovo metodo di raccolta dei dati interpellerà direttamente i proprietari di abitazioni e locali vuoti, e gli amministratori di immobili, parimenti per gli appartamenti ed i locali vuoti.  
Essi potranno disporre dei moduli di rilevamento, che vengono attualmente elaborati presso l' Ufficio cantonale di statistica, e che assumeranno una forma definitiva dopo discussione con i principali interessati del settore immobiliare.  
Da notare che per le grosse agenzie verranno studiate soluzioni apposite, al fine di permettere loro di fornire i dati nella forma più appropriata.

### **I costi**

La Commissione della legislazione si é preoccupata di verificare se l' adozione del decreto in discussione porterà a nuovi costi per lo Stato. L' organizzazione futura del rilevamento statistico non comporterà alcun aumento di personale. Gli odierni mezzi di gestione di banche dati facilitano infatti i rilevamenti.

### **Gli articoli del decreto**

Gli articoli vengono riproposti con leggere modifiche formali ( vedi art. 1 cpv. 1 e 2 e art. 2 cpv. 1 ).  
Con queste considerazioni la Commissione della legislazione invita il Gran Consiglio ad approvare il decreto legislativo annesso al presente rapporto.

#### **Per la Commissione della legislazione:**

Francesca Lepori Colombo, relatrice  
Bernasconi - Bobbià - Carobbio Guscetti -  
Ermotti- Lepori- Fiori- Genazzi- Marzorini -  
Merlini - Nova - Righinetti - Verda.

Disegno di

#### **DECRETO LEGISLATIVO**

concernente l' allestimento di una statistica sulle abitazioni e sui locali industriali e commerciali vuoti.

#### **Il Gran Consiglio della Repubblica e Cantone Ticino**

- visto il messaggio 22 marzo 1995 n. 4394 del Consiglio di Stato;  
- visto il rapporto 26 gennaio 1996 n. 4394 R della Commissione della legislazione,

**d e c r e t a :**

#### **Articolo 1**

<sup>1</sup> Il Consiglio di Stato fa allestire ogni anno, in collaborazione con i comuni, la statistica sulle abitazioni e sui locali industriali e commerciali vuoti.

<sup>2</sup> A tal fine i proprietari e gli amministratori di immobili sono tenuti a informare l' autorità sul numero e le caratteristiche delle abitazioni e dei locali vuoti, come pure sulle caratteristiche dell' edificio e su ogni altro elemento di rilevanza statistica.

#### **Articolo 2**

<sup>1</sup> Chiunque, in occasione di una rilevazione statistica di cui al presente decreto, fornisce intenzionalmente informazioni false e, nonostante diffida, non soddisfa l' obbligo di informazione o non lo soddisfa correttamente, é punito con una multa fino a fr. 5' 000.--.

<sup>2</sup> Sono applicabili le norme di procedura previste dalla legge sulle contravvenzioni del 19 dicembre 1994.

#### **Articolo 3**

Trascorsi i termini per l' esercizio del diritto di referendum, il presente decreto legislativo é pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi del Cantone Ticino, entra immediatamente in vigore e decade dopo cinque anni.