

# Messaggio

numero	data	Dipartimento
<b>7780</b>	18 dicembre 2019	FINANZE E ECONOMIA
Concerne		

## **Rapporto del Consiglio di Stato sulla mozione 13 marzo 2019 presentata da Ivo Durisch e Giorgio Fonio “Statistiche più precise per una migliore conoscenza del mercato dell'alloggio sfitto”**

Signor Presidente,  
signore e signori deputati,

con il presente rapporto prendiamo posizione in merito alla mozione del 13 marzo 2019 “Statistiche più precise per una migliore conoscenza del mercato dell'alloggio sfitto”, tramite la quale si chiede al Consiglio di Stato di modificare alcuni aspetti della statistica sulle abitazioni vuote realizzata dall'Ufficio di statistica (Ustat).

Precisiamo che la statistica delle abitazioni vuote è una statistica federale che l'Ustat realizza annualmente su mandato dell'Ufficio federale di statistica (UST). In questo rilevamento sono considerate abitazioni vuote tutte le case unifamiliari e gli appartamenti, ammobiliati o meno, che – il 1° giugno – soddisfano cumulativamente le seguenti due condizioni: essere non occupate ma abitabili; essere “sul mercato”, ovvero offerte in locazione duratura (tre mesi almeno) o in vendita. Sono inoltre considerate come vuote anche le abitazioni offerte in vendita o in affitto, la cui costruzione esterna è ultimata ma il cui completamento interno verrà effettuato soltanto a conclusione del contratto di vendita o di locazione. Sono parimenti da censire le abitazioni di vacanza e le residenze secondarie, a condizione che siano abitabili tutto l'anno e che siano offerte in locazione duratura (tre mesi almeno) o in vendita. La statistica quindi è limitata alle abitazioni che rispondono alle citate condizioni: non sono considerate tutte le abitazioni vuote, ma solo quelle offerte sul mercato e immediatamente disponibili. Per maggiori informazioni è possibile consultare la scheda di metadato sul sito dell'Ustat.<sup>1</sup>

Fatta questa premessa, di seguito rispondiamo alle singole richieste.

### **1. Suddividere le statistiche sullo sfitto oltre che per regione, anche per tipo di agglomerato: urbano, periurbano e periferico**

La statistica è fornita, al suo livello di dettaglio massimo, per comune politico (vedi tabella Ustat T\_090203\_020).<sup>2</sup> Qualsiasi raggruppamento basato su questa unità di rilevamento è dunque possibile. In questo campo rientra, in parte, la richiesta dei mozionanti. Alleghiamo dunque al rapporto una tabella sulle abitazioni vuote ventilate secondo la tipologia

<sup>1</sup> Vedi

<https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/index.php?fuseaction=temi.dettaglioglossario&p1=46&p2=310&p3=317&prold=316&glold=100>

<sup>2</sup> Reperibile all'indirizzo [https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/allegati/tabella/T\\_090203\\_020.xls](https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/allegati/tabella/T_090203_020.xls)

comunale dell'Ufficio federale di statistica, che distingue i comuni sulla base del loro carattere centrale / periferico.<sup>3</sup> Questa chiave di lettura del fenomeno è certamente rilevante e si valuterà a breve un arricchimento dell'offerta standard in tal senso, magari sotto forma di dati interattivi.

## **2. Quantificare anche il numero di alloggi vuoti che non sono destinati né alla vendita e nemmeno alla locazione.**

Il conteggio degli alloggi non destinati alla vendita o alla locazione (ai sensi della statistica queste abitazioni non sono considerate "sul mercato") non è previsto dalla statistica sulle abitazioni vuote. Per poter stabilire quante sono le abitazioni non occupate bisogna ricorrere a un'altra fonte, ovvero il Registro edifici e abitazioni (REA). Il registro non permette tuttavia di sapere quali di queste siano residenze secondarie, come pure i motivi della non occupazione, non potendo nemmeno distinguere tra queste quelle che non soddisfano requisiti minimi di abitabilità.

## **3. Calcolare il tasso di sfritto tenendo in considerazione unicamente gli alloggi vuoti destinati alla locazione, escludendo quindi la parte posta in vendita e quella vuota per altri motivi.**

Il tasso di abitazioni vuote (rapporto tra il numero di abitazioni vuote sul mercato ai sensi della definizione sopraccitata e il totale delle abitazioni esistenti in Ticino) – così come definito dall'UST nell'ambito della statistica nazionale – è un indicatore che presenta diversi limiti, specialmente in un cantone come il Ticino, dove per esempio la proporzione di residenze secondarie è marcata. Questo ha un impatto positivo sul denominatore, aumentandolo, ciò che porta a una sottostima del fenomeno espresso dal tasso, e questo sebbene il numero assoluto di abitazioni vuote sia effettivamente stabilito sulla base di un censimento.<sup>4</sup>

D'altra parte, il calcolo di un indicatore "netto", come richiesto dai mozionanti, non è possibile con dati di qualità soddisfacente. Il problema non risiede tanto nell'ammontare da mettere a numeratore che, come anticipato, viene stabilito da un censimento, quanto in quello da mettere al denominatore. Per poter calcolare il denominatore bisognerebbe infatti disporre di un dato sulle abitazioni destinate all'affitto (occupate o meno). Dal momento che questa non è una caratteristica stabile dell'abitazione, ma può cambiare a seconda dell'utilizzo che se ne fa, l'informazione chiesta può essere ottenuta unicamente da un'indagine presso le economie domestiche. In questo caso, il dato più idoneo sarebbe quello della Rilevazione strutturale (RS), che permette di disporre del dato relativo alle abitazioni occupate secondo il tipo di occupante (proprietario, inquilino, membro di una cooperativa, ecc.). Oltre al fatto che si tratta di una stima basata su un campione cantonale, non sempre significativo a livello locale (p.es. comunale), e del fatto che ci sarebbe un disallineamento temporale (il censimento delle abitazioni vuote usa come data di riferimento il 1° giugno, la RS il 31 dicembre), la criticità risiede nel fatto che questo dato non tiene conto delle abitazioni non occupate al momento dell'indagine. In questo senso,

---

<sup>3</sup> I concetti usati dai mozionanti si riferiscono alla tipologia territoriale in uso nel Piano direttore cantonale, che non è basata sui confini amministrativi dei comuni, ma identifica delle zone che oltrepassano / non si sovrappongono agli stessi. Questo rende impossibile declinare i dati sulle abitazioni vuote in base a quella tipologia, visto che questi ultimi hanno base comunale. L'alternativa è costituita dalla tipologia dell'Ufficio federale di statistica, che classifica i comuni sulla base della loro centralità. Si tratta però di un carattere basato sulla prevalenza, ciò che può condurre a delle distorsioni dei risultati per i comuni territorialmente molto vasti e centrali, come p.es. Lugano o Mendrisio, che sono classificati come centri pur includendo aree di centro e aree decisamente più periferiche. Maggiori informazioni sulla tipologia sono disponibili all'indirizzo <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/themes-transversaux/analyses-spatiales/niveaux-geographiques.html>.

<sup>4</sup> Sulla base dei dati del Registro edifici e abitazioni (REA) si può stimare che su un totale delle circa 230.000 abitazioni attuali, almeno 60.000 siano utilizzate come residenza secondaria. Pur considerando che fra le abitazioni censite come vuote ci sono anche abitazioni utilizzate come residenza secondaria, il censimento non permette di distinguere queste proporzioni. Si può però ipotizzare che si tratta di casi limitati.

un tasso che fosse ottenuto dalla messa in relazione del numero di abitazioni vuote ai sensi della statistica sulle abitazioni vuote e il numero di abitazioni occupate da un inquilino secondo la RS non avrebbe i presupposti di qualità statistica necessari.

#### **4/5. Suddividere gli alloggi sfitti per fascia di costo, sia per quelli destinati alla locazione che alla vendita. / Incrociare la fascia di costo con il numero di locali degli appartamenti vuoti**

La suddivisione degli alloggi per fascia di costo necessiterebbe una modifica sostanziale della statistica, visto che questa caratteristica non viene oggi rilevata. Sarebbe dunque necessario estendere il questionario, con effetti sulla quota di risposte difficili da prevedere, anche perché il tema potrebbe essere ritenuto sensibile da parte dei rispondenti (in particolare dai proprietari di abitazioni in vendita). Per questo motivo sarebbe anche difficile esprimersi sulla qualità dei dati.

#### **6. Conoscere l'anno di costruzione e/o la data dell'ultima importante ristrutturazione**

Una domanda relativa al dato sull'anno di costruzione e/o alla data dell'ultima importante ristrutturazione è inclusa nel questionario del Censimento sulle abitazioni vuote. I dati non sono mai stati pubblicati a causa dell'importante quota di non risposte e delle discrepanze tra i dati raccolti con l'indagine e altre fonti informative sugli edifici e sulle abitazioni. Per quanto riguarda l'anno di costruzione è probabile che in molti casi il proprietario stesso non ne sia a conoscenza. Per quanto riguarda la data dell'ultima importante ristrutturazione è invece più verosimile che le interpretazioni sull'aggettivo "importante" possano divergere in modo sensibile a seconda del rispondente.

Alla luce di quanto esposto e delle oggettive difficoltà – soprattutto di tipo tecnico – nel realizzare le richieste dei mozionanti, il Consiglio di Stato propone di respingere la mozione, considerando invece evasa la richiesta formulata al punto 1. La correzione delle difficoltà tecniche e il miglioramento qualitativo di questa statistica è possibile solo a livello federale, il Cantone Ticino si farà parte attiva nel richiedere per il futuro che l'Ufficio federale di statistica consideri questo tema tra i suoi progetti.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Christian Vitta  
Il Cancelliere, Arnoldo Coduri

#### Allegati:

- Statistica delle abitazioni vuote
- Mozione 13 marzo 2019

## ALLEGATO

### **Abitazioni vuote e tasso di abitazioni vuote al 1° giugno 2019, secondo la definizione di "spazi carattere urbano 2012", in Ticino**

<b>Spazi a carattere urbano 2012</b>	<b>Abitazioni vuote</b>	<b>Tasso di abitazioni vuote<sup>1</sup></b>
Città nucleo	2420	2.84
Comune nucleo principale	2032	2.82
Comune nucleo secondario <sup>2</sup>	13	1.95
Comune della cintura dell'agglomerato	544	1.32
Comune pluriorientato <sup>3</sup>	202	1.43
Comune rurale senza carattere urbano	323	1.14

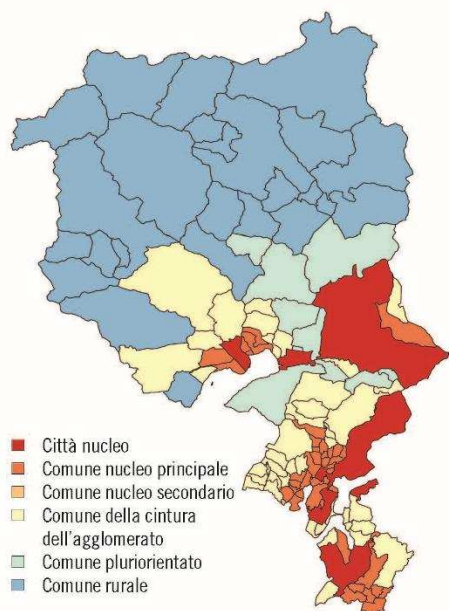
<sup>1</sup> Percentuale delle abitazioni vuote 2019 calcolata sul totale delle abitazioni totali del 31.12.2018.

<sup>2</sup> In Ticino, solo Ponte Tresa.

<sup>3</sup> Comune a carattere urbano orientato verso più di un agglomerato (come, ad esempio, Cadenazzo, Lavertezzo, Riviera).

Fonte: Statistica delle abitazioni vuote, Ufficio di statistica, Giubiasco

Spazi a carattere urbano, in Ticino, nel 2019



Fonte: UST

## MOZIONE

### **Statistiche più precise per una migliore conoscenza del mercato dell'alloggio sfitto**

del 13 marzo 2019

Con il messaggio n. 7620 dell'8 gennaio 2019, il Consiglio di Stato propone al Gran Consiglio di respingere l'iniziativa popolare legislativa del 12 aprile 2018 "NO alle pigioni abusive, Sì alla trasparenza: per l'introduzione del formulario ufficiale ad inizio locazione", pubblicata sul Foglio ufficiale n. 32 del 20 aprile 2018. Iniziativa che ha raccolto 7'606 firme attestate.

Come confermato nel messaggio n. 7620, *«attualmente non esiste a livello federale l'obbligo di usare un formulario ufficiale all'inizio della locazione per comunicare la pigione precedente. L'art. 270 cpv. 2 CO prevede tuttavia che in caso di penuria di abitazioni, i Cantoni possono dichiarare obbligatorio, in tutto o in parte del loro territorio, l'uso di un modulo ufficiale anche per la conclusione di un nuovo contratto di locazione. [...] Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale vi è penuria di abitazioni quando il tasso di alloggi vuoti è inferiore al 2%; non è però arbitrario fissare questa soglia all'1% (DTF 119 la 348, 124 I 127). L'art. 270 cpv. 2 CO contiene una riserva in favore del diritto cantonale nel senso che autorizza i Cantoni a emanare disposizioni in una materia già retta dal diritto federale»*.

Questo Gran Consiglio affronterà a tempo debito il messaggio citato. Tuttavia fin da subito, sollecitati dall'Associazione Svizzera Inquilini - Federazione della Svizzera italiana, ci preme sollevare alcune questioni e chiedere al CdS di agire per la loro risoluzione.

La soglia del 2% di sfitto, sotto la quale il Cantone può introdurre l'obbligatorietà del "modulo ufficiale" è un dato non sufficientemente preciso, infatti lo stesso comprende gli alloggi disponibili per la locazione, per la vendita e anche unità abitative che per un motivo o per un altro il proprietario ha deciso di non mettere sul mercato.

Analizzando i dati messi a disposizione dall'Ufficio di statistica (USTAT) si vede che per quanto riguarda le "Abitazioni vuote" la distinzione tra quelle proposte in affitto e quelle proposte in vendita, è disponibile. Anche la distribuzione regionale è data.

Tuttavia, riteniamo che questi dati non siano sufficientemente chiari per identificare la reale situazione dell'alloggio sfitto in Ticino. Dati maggiormente precisi e stratificati permetterebbero sia all'ente pubblico che al settore privato di identificare, orientare e quindi soddisfare i bisogni del settore. Permetterebbero all'ente pubblico di capire, ad esempio, dove incrementare alloggi a pigione sostenibile: città, periferia, ecc. Aiuterebbero a prevedere l'evoluzione del mercato, ad esempio riguardo a cosa attendersi in base alla vetustà del parco alloggi: ristrutturazioni e susseguenti aumenti di pigione, aumenti agli incentivi energetici nel settore; quantificare e qualificare meglio il mercato degli alloggi per anziani.

Agli investitori privati permetterebbero di conoscere, ad esempio, che tipologia di alloggio offre una maggiore garanzia di occupazione.

Per questi motivi, con la presente mozione chiediamo al Consiglio di Stato:

- di suddividere le statistiche sullo sfitto oltre che per regione, anche per tipo di agglomerato: urbano, periurbano, periferico ecc.;
- di quantificare anche il numero di alloggi vuoti che non sono destinati né alla vendita e nemmeno alla locazione;
- di calcolare il tasso di sfitto tenendo in considerazione unicamente gli alloggi vuoti destinati alla locazione, escludendo quindi la parte posta in vendita e quella vuota per altri motivi;
- di suddividere gli alloggi sfitti per fascia di costo, sia per quelli destinati alla locazione che alla vendita;

- di incrociare la fascia di costo con il numero di locali degli appartamenti vuoti;
- di conoscere l'anno di costruzione e/o la data dell'ultima importante ristrutturazione.

Ivo Durisch e Giorgio Fonio

Ay - Bang - Bosia Mirra - Corti - Crivelli Barella -

Dadò - Delcò Petralli - Ducry - Garobbio -

Ghisletta - Jelmini - La Mantia - Lepori -

Lurati Grassi - Maggi - Mattei - Pedrazzini -

Pugno Ghirlanda - Storni