



IL PARCO IMMOBILIARE TICINESE NEL 2014: UNA FOTOGRAFIA

Michele Rigamonti

Ufficio di statistica (Ustat)

Nel 2014, secondo i dati forniti dall'Ufficio federale di statistica, il Ticino contava 105.582 edifici ad uso abitativo (di cui 98.718 ad uso esclusivamente abitativo) che offrivano alla popolazione un totale di 188.906 abitazioni. Ma come sono ripartiti sul territorio ticinese? E quali sono le loro caratteristiche? Con questo contributo, e grazie ai dati forniti dalla Statistica degli Edifici e delle Abitazioni, vogliamo fornire un'istantanea della struttura del parco immobiliare presente nel nostro territorio, utilizzando i dati più recenti (2014) e concentrandoci sulla sua distribuzione spaziale. In particolare analizzeremo i vari elementi sotto una nuova lente d'osservazione territoriale, ovvero la definizione degli spazi urbani dell'Ufficio federale di statistica, ma li esamineremo anche secondo la "classica" suddivisione delle regioni statistiche. In una prima parte analizzeremo il numero di edifici e la loro distribuzione sul territorio e in una seconda parte ci concentreremo sulle abitazioni ed alcune loro caratteristiche.

Introduzione

La salvaguardia del patrimonio territoriale e naturalistico, lo sviluppo e l'evoluzione delle attività di costruzione e la qualità degli spazi in cui viviamo, sono aspetti che da sempre rivestono un ruolo importante non solo a livello politico ma nella vita di tutti i giorni.

La gestione degli insediamenti assume un ruolo cruciale nella pianificazione di un territorio ed è un elemento essenziale per garantire una buona qualità di vita alla popolazione.

Dove, cosa, quanto e come costruire sono alcune delle domande alle quali bisogna rispondere per poter garantire uno sviluppo armonioso, coordinato e sostenibile del proprio territorio. Grazie alla Statistica degli Edifici e delle Abitazioni (da qui: SEA¹), siamo in grado ogni anno di fornire dati sulla struttura e sulla distribuzione del parco immobiliare del nostro cantone. A questo proposito, ci verrà utile una nuova "lente di osservazione" territoriale: l'Ufficio federale di statistica (da qui: UST) ha infatti recentemente pubblicato la nuova definizione di agglomerazione² (o agglomerato urbano), che, dopo una fase di "convivenza" (fra la vecchia e la nuova definizione) per l'Ustat entrerà in vigore

nel 2017. Questo è il primo articolo che utilizza la nuova regionalizzazione: nel riquadro a p.36 concediamo dunque un po' di spazio alla spiegazione (pur sintetica) della nuova metodologia, che fra le varie novità aggiunge un nuovo concetto, di "comune pluriorientato".

Non da ultimo, ricordiamo che la SEA, basata sul Registro Federale degli Edifici e delle Abitazioni, è incrociata con le informazioni derivanti dal Registro degli Abitanti armonizzato e dalla Rilevazione Strutturale: questo ci permetterà quindi di fornire alcune informazioni sulla popolazione che abita nelle diverse tipologie di abitazioni.

Gli edifici del Ticino

Aspetti generali

Iniziamo con alcune definizioni. Dalla sua prima edizione, nel 2009, la SEA tiene conto solamente degli edifici ad uso abitativo.

Questi possono essere ad uso esclusivamente abitativo (poi declinati³ in case monofamiliari, bifamiliari o plurifamiliari a dipendenza del numero di abitazioni comprese nell'edificio), edifici con utilizzazione accessoria (ad esempio stabili

¹ Per ulteriori informazioni si rimanda al sito dell'UST: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/it/index/infothek/erhebungen_quellen/blank/blank/gws/01.html.

² Per maggiori informazioni si rimanda al sito http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/regionen/11/geo/raeumliche_typologien/00.html.

³ A livello federale non si fa la distinzione fra bifamiliari (con due abitazioni) e plurifamiliari (con tre o più abitazioni), che viene invece tenuta in considerazione all'Ustat.

Spazi a carattere urbano: una nuova definizione

Nel 2015 l'UST ha reso pubblica la nuova definizione di agglomerazione, o più precisamente, di "spazio a carattere urbano". La nuova metodologia, sebbene segua una logica simile a quella utilizzata nel 2000, utilizza nuovi dati (sottolineiamo in particolare l'utilizzo di dati geocodificati, ovvero localizzati precisamente sul territorio tramite coordinate), nuovi valori di riferimento e fattori morfologici e funzionali per determinare le caratteristiche urbane di ogni singolo comune (o, rispettivamente, "non urbane", per i comuni esclusi dalla definizione), così da poter definire i principali agglomerati della Svizzera.

Fattori morfologici:

Con questo termine si intendono dei valori soglia o di densità basati sulla somma di abitanti, occupati e pernottamenti in albergo (questi ultimi sono considerati per tenere conto del carattere urbano dei centri turistici, e intervengono nel calcolo con un coefficiente di ponderazione). Grazie a questo primo filtro (chiamato AOP) sono identificate le "potenziali zone nucleo delle agglomerazioni", composte da uno o più comuni. Per esempio una zona nucleo è definita tale se ha una densità di 500 AOP per Km² e totalizza almeno 15.000 AOP in termini assoluti (NB. quest'area densa può estendersi su più comuni, a patto che le superfici siano giustapposte).

Fattori funzionali:

Ogni nucleo d'agglomerazione esercita sui comuni adiacenti una certa attrazione, creando uno spazio dove la popolazione si incontra e si sposta per soddisfare i propri bisogni. Questa attrazione può essere evidenziata grazie al calcolo del flusso di pendolari tra un comune e uno o più nuclei d'agglomerazione. Per esempio un comune è considerato come parte della cintura di un'agglomerazione se almeno un terzo degli attivi occupati si sposta e lavora nell'area nucleo dell'agglomerazione stessa.

Un'agglomerazione, per definizione, è costituita da un gruppo di comuni che rispettano i vari criteri di densità di AOP, di flussi pendolari e possiedono, assieme, almeno 20.000 AOP.



foto: Ti Press / Beneditto Gatti

La metodologia completa, composta da nove tappe, combina dunque fattori morfologici e funzionali per assegnare ad ogni comune la propria caratteristica urbana. Questo nuovo metodo, che utilizza i dati geocodificati, ha il vantaggio di non essere influenzato in maniera importante dalle aggregazioni comunali e permette di definire sei tipi di spazio urbano (di cui quattro appartenenti all'agglomerato), suddivisi in due categorie:

Agglomerazioni:

- città-nucleo;
- comune nucleo principale;
- comune nucleo secondario (per il Ticino rientra in questa categoria solo Ponte Tresa, nell'agglomerato di Lugano);
- comune della cintura dell'agglomerazione.

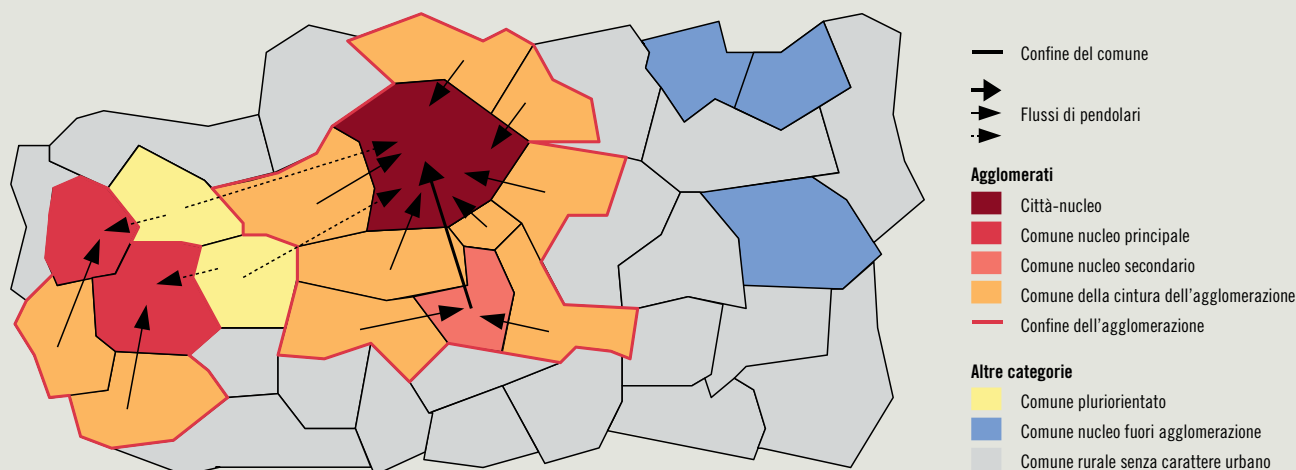
Altri spazi:

- comune pluriorientato (comune a carattere urbano orientato su più di un'agglomerazione);
- comune nucleo fuori agglomerazione (comune a carattere urbano non legato ad una particolare agglomerazione);
- comune rurale senza carattere urbano.

La figura [F. 1] illustra questo approccio.

F. 1

Le tipologie di comuni secondo la definizione di "spazio a carattere urbano" dell'UST

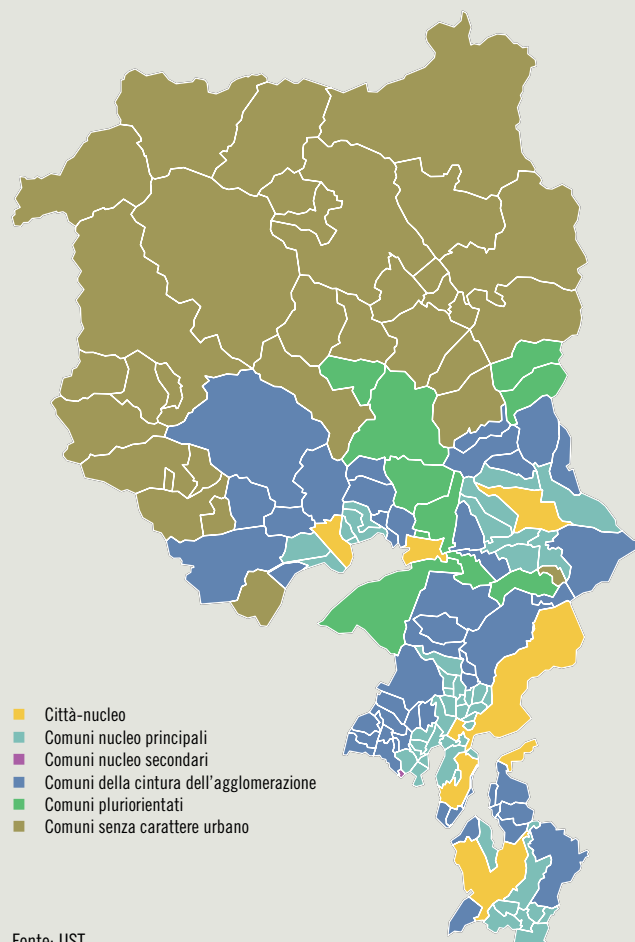


Nella figura [F. 2] sono riportati i risultati per il Ticino. Nel 2014 i 135 comuni ticinesi erano così ripartiti:

- 4 agglomerati urbani, ognuno con la rispettiva città-nucleo (Bellinzona, Lugano, Locarno e Mendrisio);
- 46 comuni nucleo principali e 1 comune nucleo secondario (Ponte Tresa), che definiscono quella che potremmo considerare una “prima corona urbana”;
- 45 comuni parte della cintura dell’agglomerato (che possiamo considerare come una seconda corona urbana);

F. 2

Il nuovo spazio a carattere urbano, in Ticino, nel 2014



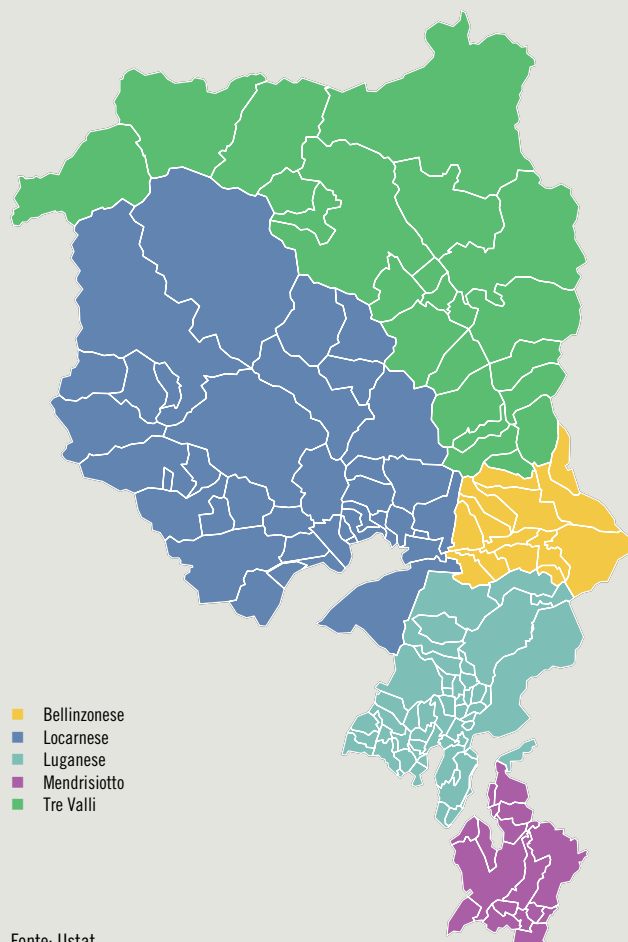
Fonte: UST

- 8 comuni pluriorientati, ovvero comuni urbani non collegabili ad un unico agglomerato, ma a più di uno (Cadenazzo, Cresciano, Cugnasco-Gerra, Gambarogno, Isone, Lavertezzo, Osogna e Vogorno); e infine
- 31 comuni senza carattere urbano.

Come confronto, e visto che la utilizzeremo in questo contributo, aggiungiamo anche la mappa dei comuni suddivisi secondo le cinque regioni statistiche [F. 3].

F. 3

Le cinque regioni statistiche del Ticino, nel 2014



Fonte: Ustat



F.4

Edifici abitativi, in Ticino, nel 2014

che comprendono perlopiù abitazioni, ma anche dei commerci) o edifici ad uso parzialmente abitativo (come ospedali e scuole: cioè edifici adibiti ad altro scopo, ma al cui interno figura anche un'abitazione, ad esempio del custode).

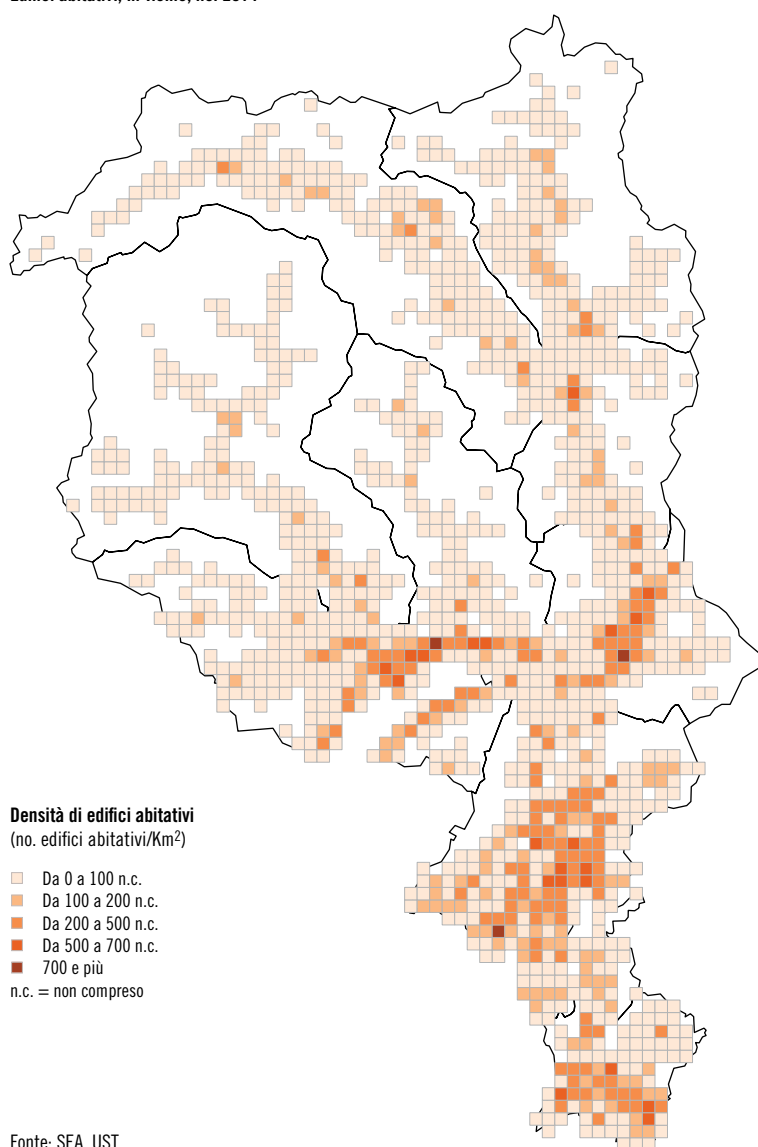
I dati SEA più recenti (2014, [T. 1]) mostrano un territorio sul quale trovano spazio 105.582 edifici abitativi, di cui la metà costruiti prima degli anni '60 (il 54,6%). Il 93,5% di questi edifici (98.718 edifici in termini assoluti) è adibito ad uso esclusivamente abitativo e comprende l'83,4% delle abitazioni totali (188.906 abitazioni). Quasi tre quarti degli edifici esclusivamente abitativi sono edifici monofamiliari, il 15,3% sono bifamiliari e il 12,1% plurifamiliari. Pur essendo i meno diffusi, questi ultimi offrono alla popolazione il 46,1% delle abitazioni totali. Il cantone si distingue dunque per un parco immobiliare caratterizzato perlopiù da edifici di piccole dimensioni, come dimostra anche l'esame realizzato secondo il numero di piani: dei 105.582 edifici abitativi presenti in Ticino, il 90,7% conta al massimo tre piani, e le cifre⁴ restano sostanzialmente analoghe se ci riferiamo ai soli edifici esclusivamente abitativi (92,9%).

Distribuzione territoriale

Nella figura [F. 4] è presentata la distribuzione dei 105.582 edifici abitativi, la cui localizzazione è poi declinata territorialmente nelle tabelle [T. 1, T. 2 e T. 3], che li quantificano secondo le loro caratteristiche principali e le aree geografiche in cui si trovano.

Dei 105.582 edifici abitativi censiti nel 2014, circa 1/3 si trova nel Luganese, 1/4 nel Locarnese, e il rimanente si distribuisce fra la regione Tre Valli (14,8%), il Mendrisiotto (13,4%) e infine, il Bellinzonese (11,5%). Valori analoghi si riscontrano se consideriamo solo gli edifici esclusivamente abitativi. Tutte le regioni presentano un territorio caratterizzato da piccole costruzioni, con percentuali di casette monofamiliari (dunque con una sola abitazione) che spaziano dal 67,4% del Mendrisiotto all'80,5% delle Tre Valli [T. 1].

Analizziamo ora gli stessi dati applicando il "filtro" delle nuove aree a carattere urbano defi-



Fonte: SEA, UST

nito dall'UST [T. 2 e T. 3]. Quasi 1/5 del parco edifici si trova in una delle 4 città-nucleo del cantone⁵ e più precisamente, 1 edificio abitativo su 10 si trova nella sola città di Lugano. Nei comuni che compongono i quattro agglomerati, troviamo 3/4 degli edifici (79.515 edifici, 75,3% del totale cantonale). Se a scala regionale la distribuzione fra Locarnese e Luganese era abbastanza equilibrata, nel caso specifico delle aree urbane l'agglomerato di Lugano prevale nettamente sugli altri: estendendosi praticamente su tutta la regione del Luganese – e oltre⁶ –, vi si trovano infatti 1/3 degli edifici abitativi del cantone (34,0%). L'agglomerato di Locarno, che si estende solo su parte della rispettiva regione, ottiene valori meno elevati (16,9%). Infine, gli agglomerati di Bellinzona e Chiasso-Mendrisio occupano buona parte della rispettiva regione statistica e ne ricalcano le cifre, relativamente basse (rispettivamente 12,6% e 11,8%). Infine, i comuni non direttamente legati a un agglomerato (ovvero i comuni pluriorientati) e quelli considerati "non a carattere urbano" rappresentano il restante 1/4. Se teniamo conto sola-

⁴ Il 14,2% degli edifici abitativi è costituito da un solo piano, il 55,0% da due e il 21,6% da tre piani. Per gli edifici esclusivamente abitativi le percentuali sono molto simili: 14,7%; 57,1% e 21,1%.

⁵ Per la precisione 19.462 edifici abitativi, di cui 10.207 a Lugano, 3.826 a Mendrisio, 3.172 a Bellinzona e 2.257 a Locarno.

⁶ Arogno, Bissone, Maroggia, Melano e Rovio fanno parte della regione Mendrisiotto ma sono inclusi nell'agglomerato di Lugano. Al contrario, Isona (comune pluriorientato) fa parte della regione Luganese ma non del rispettivo agglomerato.

T. 1

Edifici abitativi, secondo la tipologia, nelle regioni statistiche, in Ticino, nel 2014

	Totali		Esclusivamente abitativi			
	Ass.	% (TI = 100%)	Ass.	% monofamiliari	% bifamiliari	% plurifamiliari
Bellinzonese	12.149	11,5	11.374	71,0	15,6	13,3
Locarnese	29.135	27,6	27.458	74,0	14,8	11,2
Luganese	34.518	32,7	31.707	70,5	15,5	14,0
Mendrisiotto	14.161	13,4	13.262	67,4	17,8	14,8
Tre Valli	15.619	14,8	14.917	80,5	13,2	6,3
Ticino	105.582	100,0	98.718	72,6	15,3	12,1

Fonte: SEA, UST

T. 2

Edifici abitativi, secondo la tipologia, negli agglomerati urbani, in Ticino, nel 2014

	Totali		Esclusivamente abitativi			
	Ass.	% (TI = 100%)	Ass.	% monofamiliari	% bifamiliari	% plurifamiliari
Bellinzonese	13.263	12,6	12.475	72,3	15,4	12,3
Locarnese	17.802	16,9	16.545	70,8	14,5	14,7
Luganese	35.941	34,0	33.015	70,3	15,6	14,1
Chiasso-Mendrisio	12.509	11,8	11.731	67,2	17,9	14,9
Comuni che non fanno parte di un agglomerato ¹	26.067	24,7	24.952	79,6	14,2	6,3
Totale agglomerati²	79.515	75,3	73.766	70,3	15,7	14,1
Ticino	105.582	100,0	98.718	72,6	15,3	12,1

¹ Comuni pluriorientati e comuni senza carattere urbano.² Comprende città-nucleo, comuni nucleo primari e secondari e comuni della cintura dell'agglomerazione.

Fonte: SEA, UST

T. 3

Edifici abitativi, secondo la tipologia, nelle aree a carattere urbano, in Ticino, nel 2014

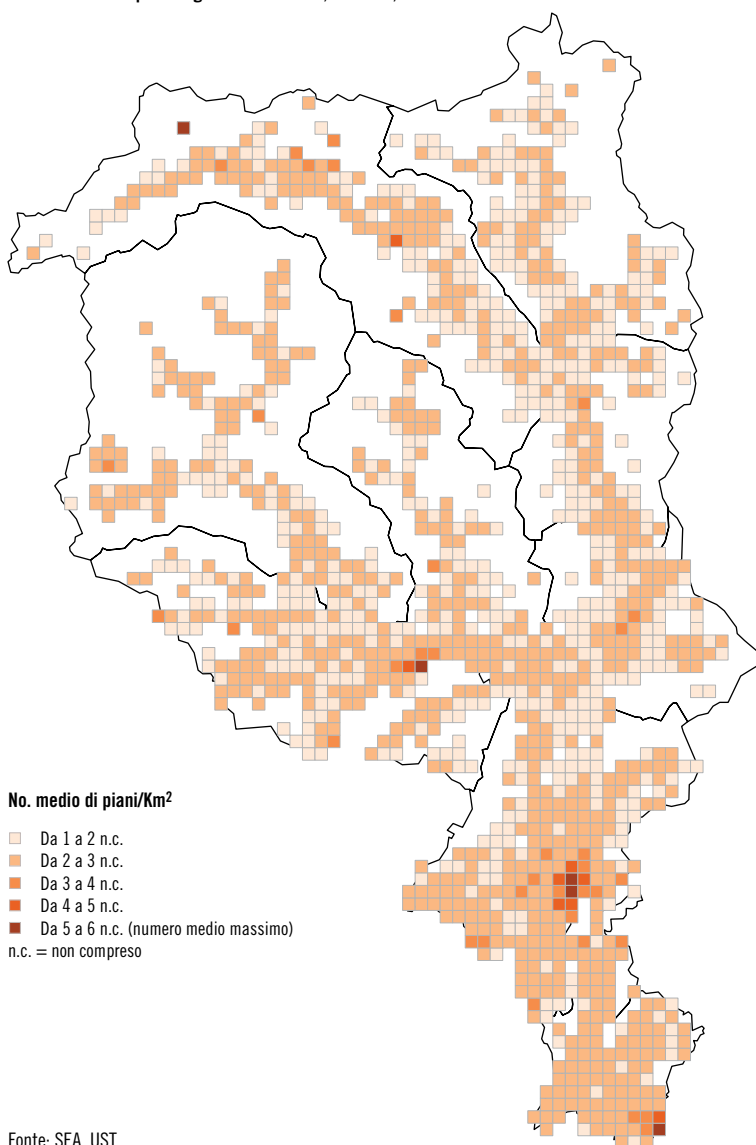
	Totali		Esclusivamente abitativi			
	Ass.	% (TI = 100%)	Ass.	% monofamiliari	% bifamiliari	% plurifamiliari
Città nucleo	19.462	18,4	16.974	63,4	15,4	21,2
Comuni nucleo principali	32.014	30,3	29.872	67,1	17,0	16,0
Comuni nucleo secondari	215	0,2	179	43,0	19,0	38,0
Comuni della cintura dell'agglomerazione	27.824	26,4	26.741	78,4	14,3	7,3
Comuni pluriorientati	7.473	7,1	7.214	74,8	18,5	6,7
Comuni senza carattere urbano	18.594	17,6	17.738	81,5	12,4	6,1
Ticino	105.582	100,0	98.718	72,6	15,3	12,1

Fonte: SEA, UST



F.5

Numero medio di piani degli edifici abitativi, in Ticino, nel 2014



mente degli edifici ad uso esclusivamente abitativo (98.718 a livello cantonale) la sostanza resta uguale: 3/4 si trovano nelle aree urbane, con una classifica guidata dall'agglomerato di Lugano (33,4%), seguito da Locarno (16,8%), Bellinzona (12,6%) e Mendrisio-Chiasso (11,9%). Anche a questo livello, è netta la predominanza della città di Lugano, che da sola conta più del totale delle altre tre città assieme⁷.

Come visto in precedenza, circa il 90% degli edifici abitativi presenti in Ticino conta al massimo tre piani. È oltremodo interessante vedere come il numero di piani degli edifici aumenti man mano che ci si avvicina al centro degli agglomerati (F.5). Quelli di sette e più piani (1.151 al livello cantonale) sono perlopiù concentrati nella città di Lugano, che ne conta circa 1/3 (518), seguita da Locarno (147), Bellinzona (52) e Mendrisio (16). I rimanenti si trovano nella prima corona urbana dei vari agglomerati (i cosiddetti comuni nucleo principali; 381 edifici) dove i comuni di Giubiasco (16), Massagno (33) e Muralto (19) ne registrano di più rispetto alla Città di Mendrisio. Chiasso (132) e Paradiso (79) ne contano anche di più della città di Bellinzona. Le altre aree non presentano cifre significative. Infine è interessante notare come anche nelle quattro città principali del cantone prevalgano gli edifici monofamiliari (10.755 in totale, di cui 5.673 a Lugano), seguiti però da quelli plurifamiliari (3.599 in totale; di cui la metà a Lugano: 1.775) che contrariamente a quanto avviene in media cantonale, risultano più numerosi dei bifamiliari (2.620; la metà a Lugano: 1.302). Ed è abbastanza logico, vista la presenza (relativamente) alta, in queste città, di edifici con parecchi piani.

... e le abitazioni

Aspetti generali

Dopo aver analizzato struttura e ripartizione degli edifici abitativi in Ticino, ci concentriamo ora sulle abitazioni presenti nel cantone e su alcune caratteristiche delle economie domestiche che le occupano. Tutto questo, come nel capitolo precedente, con un'attenzione particolare

alla loro distribuzione sul territorio ticinese. Ma cosa intendiamo con il termine abitazione? Ai sensi della SEA, l'abitazione è definita come l'insieme dei locali, con cucina o cucinino, che al momento del rilevamento serviva da residenza a un'economia domestica – o avrebbe potuto, nel caso di un'abitazione vuota –. Nel 2014, in Ticino le abitazioni che corrispondevano a questa definizione erano 226.442, che andremo ad analizzare in questa seconda parte del contributo. Di queste, 188.906 erano collocate in edifici ad uso esclusivamente abitativo.

Come abbiamo visto nella prima parte, il Ticino è caratterizzato da edifici di piccole dimensioni. Sebbene gli edifici monofamiliari siano di gran lunga i più diffusi sul territorio (pari al 72,6% degli edifici abitativi totali), essi comprendono “solo” il 37,9% delle abitazioni (71.686 in totale). Al momento della rilevazione, 30.168 abitazioni si trovavano infatti in edifici bifamiliari e 87.052 erano proposte in edifici plurifamiliari, rappresentando rispettivamente il 16,0% e il 46,1% del totale cantonale.

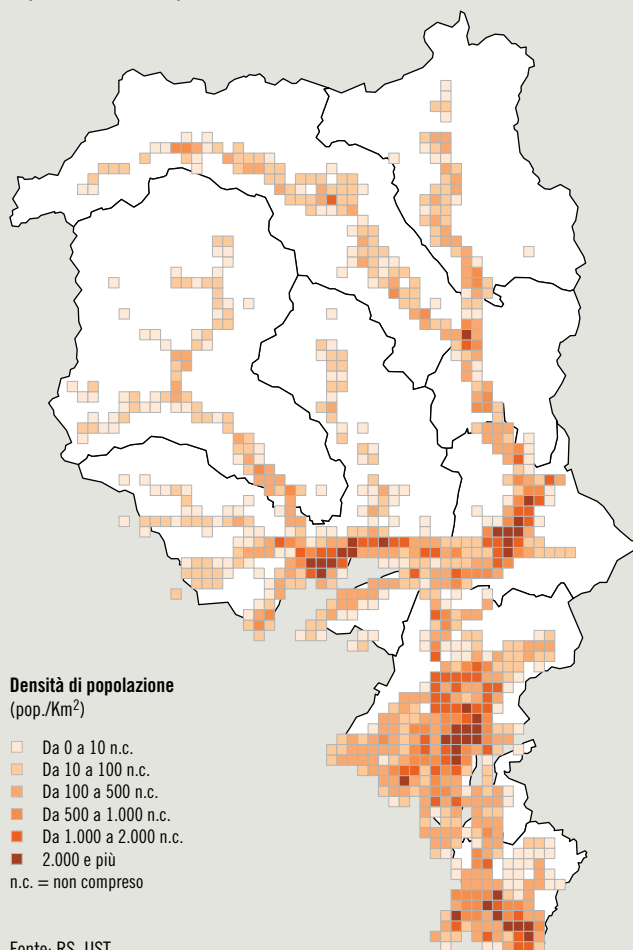
⁷ Le quattro città-nucleo contano 16.974 edifici esclusivamente abitativi, ripartiti tra Lugano (8.750), Mendrisio (3.667), Bellinzona (2.746) e Locarno (1.811).

La distribuzione della popolazione

Se è vero che buona parte gli edifici abitativi è costruita per dare alloggio alla popolazione residente (ad eccezione, ovviamente, delle residenze secondarie), l'analisi della localizzazione del parco edilizio non può esulare da quella della distribuzione della popolazione, che riassumiamo brevemente in questo riquadro.

F. 6

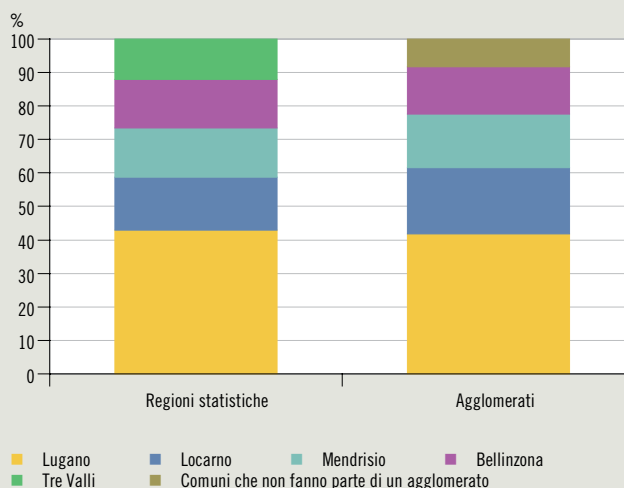
Popolazione residente permanente, in Ticino, nel 2014



Se ci concentriamo sulle regioni statistiche, notiamo subito come il Luganese rappresenti più del 40% della popolazione residente permanente (41,7%, 146.129 abitanti). Seguono Locarnese (19,8%, 69.461 abitanti), Mendrisiotto (16,1%, 56.286), Bellinzonese (14,0%, 48.943) e infine le Tre Valli (8,4%, 29.544). Quasi il 90% della popolazione vive poi in area urbana (87,9%, 307.983 persone): più nel dettaglio, l'agglomerato di Lugano ospita il 42,9% della popolazione cantonale, ed è seguito dagli agglomerati di Locarno (15,8%), Mendrisio-Chiasso (14,7%) e infine Bellinzona (14,4%). Le sole città-nucleo contano 112.531 abitanti e come nel caso del numero di edifici, è Lugano che guida la classifica: 1 ticinese su 5 abita infatti a Lugano (63.668; 18,2% del totale cantonale), cui fanno seguito Bellinzona (18.131; 5,2%), Locarno (15.803; 4,5%) e Mendrisio (14.929; 4,3%). Appare dunque evidente la polarizzazione sulla città e sull'agglomerato di Lugano, sia in termini di numero di edifici abitativi (come visto nell'articolo) che di popolazione.

F. 7

Popolazione residente permanente (in%), nelle regioni statistiche e negli agglomerati, in Ticino, nel 2014



Distribuzione territoriale

Le tabelle [T. 4, T. 5 e T. 6] mostrano la distribuzione delle 226.442 abitazioni nelle cinque regioni statistiche e negli agglomerati urbani.

Senza sorprese, la regione che conta più abitazioni è il Luganese, con più di 1/3 delle abitazioni cantonali. La regione del Locarnese ne conta poco più di 1/4, il Mendrisiotto 1/7 e il rimanente si divide fra Bellinzonese (11,7%) e Tre Valli (9,8%). I quattro agglomerati urbani ospitano 4/5 delle abitazioni cantonali, di cui la metà si trova nel solo agglomerato di Lugano (39,4%). Locarno ne ospita il 19,2%, Chiasso-Mendrisio il 12,5% e infine Bellinzona il 12,1%. Circa 2/3 delle abitazioni si trovano nelle aree urbane più centrali, nelle quattro città-nucleo (29,9%; e il 17,1% si trova nella sola città di Lugano) o nei comuni nucleo principali (34,7%). I

comuni che compongono la cintura degli agglomerati e i pluriorientati, se aggregati, rivestono circa 1/4 delle abitazioni totali, mentre quelli senza carattere urbano raccolgono il rimanente, poco più del 10%.

Numero di occupanti

In media, nel 2014 ogni abitazione utilizzata come residenza primaria era occupata da 2,23 persone⁸. Da questo punto di vista, le cinque regioni mostrano cifre abbastanza simili [T. 4]. Analogamente, il numero di occupanti per abitazione resta sostanzialmente stabile in tutte le categorie di spazio, urbano o non urbano. Fa eccezione il comune di Ponte-Tresa, unico rappresentante della categoria "comuni nucleo secondari", statisticamente non significativo per questa categoria [T. 6].

⁸ Per questo calcolo non si ritiene l'insieme della popolazione cantonale (350.363 persone nel 2014), ma il totale di persone che al momento della rilevazione occupavano in maniera stabile un'abitazione situata in un edificio abitativo (347.944 persone in tutto il cantone).

T. 4

Abitazioni: indicatori vari, nelle regioni statistiche, in Ticino, nel 2014

	Totali		Occupanti ¹ per abitazione (occupata)	Abitazioni per abitante
	Ass.	% (TI=100%)		
Luganese	86.308	38,1	2,25	0,59
Locarnese	59.941	26,5	2,13	0,86
Mendrisiotto	31.604	14,0	2,23	0,56
Bellinzonese	26.432	11,7	2,27	0,54
Tre Valli	22.157	9,8	2,33	0,75
Ticino	226.442	100,0	2,23	0,65

¹ Vedi nota 8 a p. 41.

Fonte: SEA, UST

T. 5

Abitazioni: indicatori vari, negli agglomerati urbani, in Ticino, nel 2014

	Totali		Occupanti ¹ per abitazione (occupata)	Abitazioni per abitante
	Ass.	% (TI=100%)		
Lugano	89.293	39,4	2,25	0,59
Locarno	43.441	19,2	2,12	0,78
Chiasso-Mendrisio	28.352	12,5	2,24	0,55
Bellinzona	27.442	12,1	2,28	0,54
Comuni che non fanno parte di un agglomerato ²	37.914	16,7	1,10	0,89
Totale agglomerati³	188.528	83,3	2,23	0,61
Ticino	226.442	100,0	2,23	0,65

¹ Vedi nota 8 a p. 41.² Comuni pluriorientati e comuni senza carattere urbano.³ Comprende città-nucleo, comuni nucleo primari e secondari e comuni della cintura dell'agglomerazione.

Fonte: SEA, UST

T. 6

Abitazioni: indicatori vari, nelle aree a carattere urbano, in Ticino, nel 2014

	Totali		Occupanti ¹ per abitazione (occupata)	Abitazioni per abitante
	Ass.	% (TI=100%)		
Comuni nucleo principali	78.506	34,7	2,23	0,60
Città nucleo	67.721	29,9	2,16	0,60
Comuni della cintura dell'agglomerazione	41.652	18,4	2,33	0,66
Comuni senza carattere urbano	26.462	11,7	2,25	0,94
Comuni pluriorientati	11.452	5,1	2,33	0,80
Comuni nucleo secondari	649	0,3	1,88	0,82
Ticino	226.442	100,0	2,23	0,65

¹ Vedi nota 8 a p. 41.

Fonte: SEA, UST

Le differenze risultano più evidenti se si scende ad una scala geografica più particolareggiata: la figura [F. 8] mostra infatti che vi è una (leggera) differenza fra le aree più esterne degli agglomerati, dove sovente vivono le famiglie, e quelle più centrali (soprattutto a Lugano, Locarno e Chiasso) dove risiedono anche persone sole, un elemento che sarebbe interessante approfondire in un prossimo contributo e che per ora ci limitiamo a rappresentare cartograficamente.

Disponibilità e utilizzo delle abitazioni

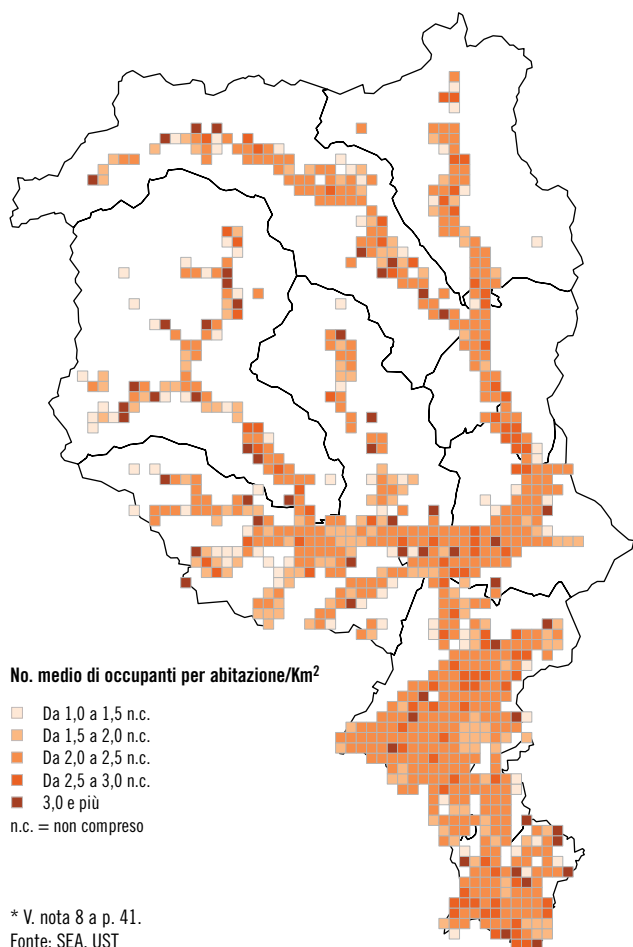
Nel paragrafo precedente abbiamo considerato solo le abitazioni occupate permanentemente e la parte di popolazione che vi risiede. Se invece raffrontiamo il numero totale di abi-

tazioni alla popolazione residente totale (incluendo dunque anche le abitazioni vuote e la popolazione che risiede in economie domestiche collettive), otteniamo un indicatore che esprime la più o meno grande “abbondanza” di abitazioni rispetto alla popolazione residente (v. colonna “abitazioni per abitante” nelle tabelle [T. 4, T. 5 e T. 6]). Per il Ticino il valore medio si colloca a 0,65 abitazioni per abitante. Il Bellinzonese, il Mendrisiotto e il Luganese mostrano delle cifre leggermente più basse (rispettivamente 0,54; 0,56 e 0,59 abitazioni per abitante) mentre cifre superiori si trovano nelle Tre Valli (0,75) e soprattutto nel Locarnese (0,86).

Gli agglomerati offrono, in media, leggermente meno abitazioni se confrontate alla me-

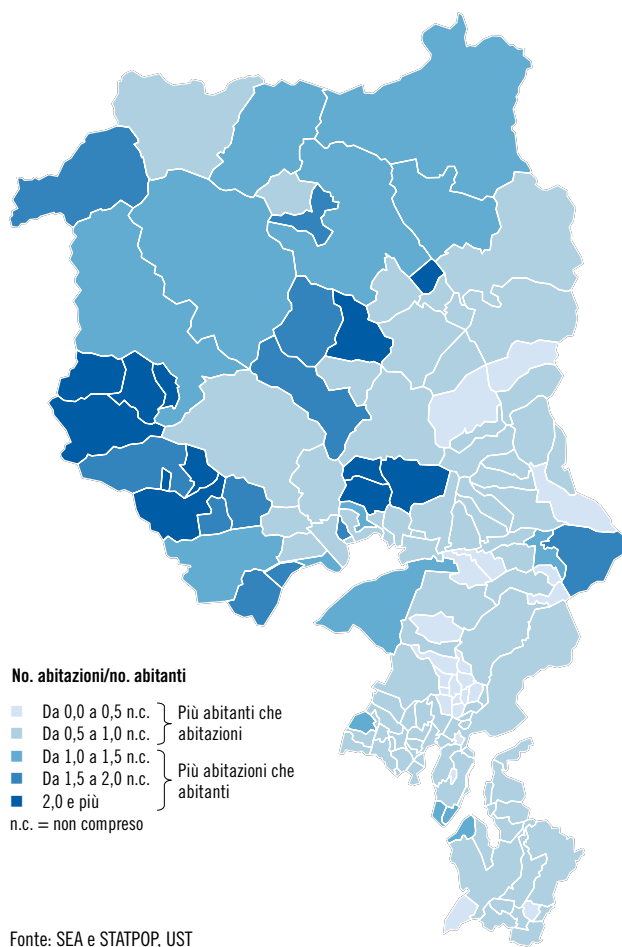
F. 8

Numero medio di occupanti* per abitazione, in Ticino, nel 2014



F. 9

Abitazioni per abitante, nei comuni, nel 2014



dia cantonale: 0,61 abitazioni per abitante, un valore medio che però nasconde grandi differenze fra gli agglomerati di Bellinzona, Mendrisio e Lugano (rispettivamente: 0,54; 0,55 e 0,59) e l'agglomerato di Locarno, che con 0,78 abitazioni per abitante si distanzia nettamente dalle altre aree urbane.

Queste differenze, che risultano evidenti se esaminate ad un livello più locale [F. 9], possono essere interpretate in tre modi. Innanzitutto può trattarsi di una presenza più o meno importante, nelle diverse regioni, di abitazioni in attesa di essere affittate o vendute. Per il Ticino si tratta però di una parte relativamente marginale, basti pensare che le abitazioni vuote sul mercato nel 2014 erano in totale 1.847. Oppure può essere l'espressione di una fragilità dal profilo dell'evoluzione demografica: la popolazione di una regione stagna o diminuisce, e le abitazioni invece restano, inutilizzate: è il caso ad esempio delle aree più periferiche del cantone, quali le valli più discoste nel Locarnese e nelle Tre Valli.

Infine, e non certo da ultimo, il dato può essere interpretato come un indicatore del carattere turistico di una regione, un elemento che al momento non possiamo ancora confermare quantitativamente, ma sul quale potremo ritornare una volta che sarà stata applicata la nuova Legge federale sulle abitazioni secondarie

(LASEC). Con questa legge, adottata il 20 marzo 2015 dall'Assemblea federale, si disciplina l'ammissibilità di nuove abitazioni secondarie nei comuni dove la loro presenza supera il 20% del totale delle abitazioni – ciò rende evidente l'importanza della statistica per determinare questi dati. In passato per calcolare la quota di abitazioni secondarie si utilizzavano stime tratte dal "vecchio" censimento federale degli edifici e delle abitazioni: questi dati erano il risultato dell'autodichiarazione dei proprietari, che dovevano segnalare a quale scopo era(n)o utilizzata/e le abitazioni di loro proprietà. Ora le cose sono invece totalmente diverse. L'informazione concernente l'utilizzo delle abitazioni primarie (art. 2 cpv. 2 LASEC) viene preso direttamente dai registri del controllo abitanti ed integrate nel Registro degli edifici e delle abitazioni (REA). Inoltre ai comuni viene data l'opportunità di verificare nel REA l'utilizzo delle abitazioni ed eventualmente di equiparare le abitazioni non utilizzate primariamente (art. 2 cpv. 3 LASEC) ad abitazioni primarie. Queste informazioni devono poi essere sottoposte a verifica e l'autorità che, sulla base del REA, è incaricata di verificare il superamento o meno della quota limite è l'Ufficio federale per lo sviluppo territoriale (ARE). Per i comuni con una quota di abitazioni primarie superiore all'80%

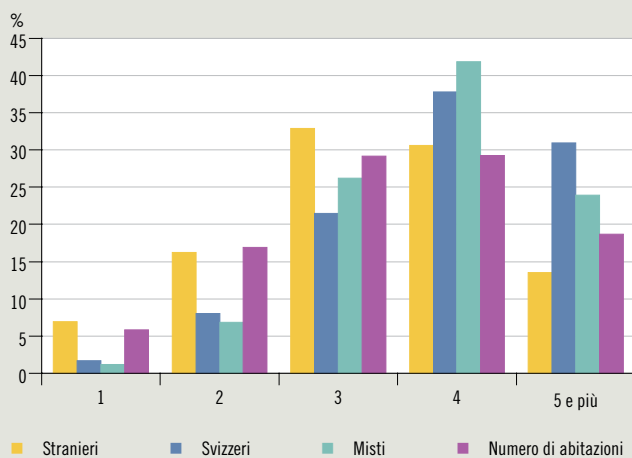
Alcuni approfondimenti sulle abitazioni: numero di locali e superficie

In questo riquadro vogliamo fornire un piccolo assaggio di una fra le diverse analisi che si possono realizzare con i dati della SEA. Ci soffermiamo in particolare su una delle molteplici caratteristiche di un'abitazione, ovvero la sua dimensione, quantificabile secondo il numero di locali o la superficie. La figura [F. 10] mostra come sul territorio ticinese siano i trilocali e i quadrilocali ad essere i più diffusi. Queste due categorie, infatti, rappresentano assieme circa 3/5 delle abitazioni in Ticino (58,6%). Una percentuale abbastanza importante è rappresentata anche delle abitazioni con cinque o più locali (18,7% del totale cantonale). Meno frequenti sono invece i monolocali (5,8%) e i bilocali (16,9%).

Le proporzioni delle abitazioni però cambiano se si tiene conto della nazionalità delle economie domestiche che le abitano. Come illustrato nella figura [F. 10], più della metà delle economie domestiche straniere (il 56,0%) alloggia in abitazioni con al massimo 3 locali, mentre il 68,8% delle economie domestiche svizzere occupa abitazioni con quattro o più locali. Più in particolare, 1/3 delle economie domestiche svizzere alloggia in cinque o più locali, dove vive solo 1 economia domestica straniera su 7. Le economie domestiche "miste" (composte da almeno uno svizzero e uno straniero), dal canto loro, seguono la tendenza di quelle completamente svizzere.

F. 10

Abitazioni (in%), secondo numero di locali e la nazionalità dell'economia domestica occupante, in Ticino, nel 2014



Fonte: SEA, UST

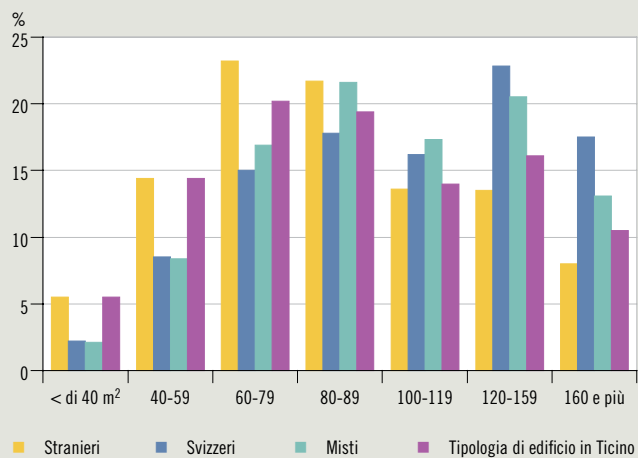
Conclusioni analoghe (e c'era da aspettarselo) se esaminiamo le abitazioni secondo la superficie. Buona parte delle abitazioni cantonali ha una dimensione compresa tra i 60 e i 99 metri quadrati (39,6% del totale). La seconda categoria per importanza è costituita da quelle con una superficie tra i 120 e i 159 metri quadrati (16,1%).

Se mettiamo in relazione superficie delle abitazioni e nazionalità dell'economia domestica che le abita [F. 11], ritroviamo quanto visto sopra: le economie domestiche dove tutti i membri sono stranieri alloggiano più sovente in abitazioni di superficie inferiore rispetto a quelle composte da soli svizzeri. Ad esempio, un nucleo familiare straniero su cinque (19,9%) vive in abitazioni di dimensione inferiore ai 60 metri quadrati, percentuale che si dimezza presso le economie domestiche svizzere o miste.

Ovviamente questi dati andrebbero analizzati tenendo in considerazione il numero di persone che compongono le economie domestiche. Purtroppo non abbiamo qui lo spazio per approfondire questo aspetto, che potrebbe però essere il tema di un eventuale prossimo contributo.

F. 11

Abitazioni (in%), secondo la superficie e la nazionalità dell'economia domestica occupante, in Ticino, nel 2014



Fonte: SEA, UST

(dunque la percentuale di residenze secondarie è inferiore al 20%) non sono effettuati ulteriori esami; in caso contrario l'ARE deve approfondire caso per caso tenendo in considerazione anche le abitazioni equiparate ad abitazioni primarie. Attualmente ci troviamo in una fase di transizione, ma in primavera 2017 l'ARE pubblicherà la lista aggiornata dei comuni con una percentuale di residenze secondarie superiore al 20%: potrebbe essere l'occasione, per l'Ustat, di ritornare sulla questione, approfondendo la questione relativa al tipo di occupazione delle abitazioni per il Ticino.

Conclusioni

In questo articolo abbiamo fornito una fotografia delle principali caratteristiche degli edifici e delle abitazioni nel nostro cantone per l'anno 2014, ossia i dati più recenti a nostra disposizione, e ne abbiamo esaminato la distribuzione sul territorio, in particolare sotto la lente della nuova definizione di spazi urbani recentemente elaborata dall'UST.

Quello che traspare è un Ticino caratterizzato da edifici di piccole o medie dimensioni, sia in termini di numero di piani che di numero di abitazioni. Circa il 90,0% degli edifici abitativi presenti in Ticino conta al massimo tre piani. Tre quarti degli edifici esclusivamente abitativi sono

edifici monofamiliari e solo poco più del 10% sono plurifamiliari. Gli edifici molto grandi, con più di sette piani, si concentrano in una manciata di comuni, e specialmente nella città di Lugano. L'analisi spaziale ci ha permesso di constatare (o più che altro di riconfermare, in quanto fenomeno già noto ed evidenziato in passati contributi⁹) come Lugano e la sua area circostante concentrino il maggior numero di edifici abitativi, sia in termini di città-nucleo, che di regione statistica o di agglomerato. Più nello specifico, il Luganese – e il suo agglomerato – contano 1/3 degli edifici abitativi del Ticino, e se scegliamo un livello regionale ancora più fine, ci accorgiamo che 1 edificio abitativo su 10 del cantone si trova nella città di Lugano.

Le 226.442 abitazioni presenti sul territorio, dal canto loro, sono perlopiù costituite da tre o quattro locali, e quando sono occupate ci vivono mediamente 2,23 persone. Sebbene, come visto in precedenza, gli edifici monofamiliari siano di gran lunga i più diffusi sul territorio, al momento della rilevazione quasi la metà delle abitazioni si trovava in edifici plurifamiliari. Anche in questo caso l'analisi della distribuzione sul territorio ha mostrato come sia il Luganese a concentrare il maggior numero di abitazioni, con più di un terzo del totale cantonale. Molte abitazioni (ed era anche il caso per gli edifici) si trovano anche nel Locarnese, mentre il rimanente si suddivide fra Mendrisiotto, Bellinzonese e Tre Valli. Il numero di abitazioni del Locarnese, abbastanza elevato, emerge anche se lo si confronta agli effettivi di popolazione residente: nel Locarnese troviamo infatti 0,86 abitazioni per abitante, un'offerta decisamente superiore a quella media cantonale (0,65) o (ad esempio) del Bellinzonese (0,54). Ciò va verosimilmente interpretato in considerazione della sua vocazione turistica. Al momento purtroppo non siamo però in misura di fornire maggiori informazioni al riguardo, ma potrebbe trattarsi di materiale per un futuro approfondimento.

Infine, se da un lato abbiamo visto che tendenzialmente il numero di occupanti per abitazione (2,23) non cambia molto da una regione



foto: J. Press / Francesca Agosta

all'altra del cantone, abbiamo però constatato come la semplice aggiunta di una nuova variabile, ovvero la nazionalità delle economie domestiche, sia stata sufficiente a mettere in risalto delle disparità piuttosto evidenti nel modo di vivere delle diverse fasce di popolazione. Infatti le economie domestiche svizzere o miste (con almeno un membro svizzero e uno straniero) vivono in abitazioni tendenzialmente più grandi rispetto a quelle composte solo da stranieri. Si è trattato di un piccolo esempio, che potrebbe (e dovrebbe) essere maggiormente approfondito utilizzando altre informazioni¹⁰, relative ad esempio alla composizione del nucleo familiare, all'età dei membri che lo compongono, oppure al tipo di edificio o all'area geografica in cui vivono. Purtroppo lo spazio a nostra disposizione resta limitato, ma potrebbe trattarsi di spunti interessanti per nuovi approfondimenti futuri.

⁹ V. Bottinelli, L., *Le case di ieri e di oggi, tra continuità e cambiamenti*, pubblicato in Dati – Statistiche e società, A. V, n. 3, settembre (2005).

¹⁰ Si vedano ad esempio i contributi di Moreau, A. *Le case di domani, un po' più spaziose*, in Dati – Statistiche e società, A. V, n. 3, settembre (2005) e Bottinelli, L., *Vivere oggi come proprietari o come inquilini in Ticino*, Ustat Dati – Statistiche e società, A. VI, n. 3, settembre (2006).