

# Vivere oggi come proprietari o come inquilini in Ticino



Lisa Bottinelli,  
Ustat



foto: tipress / Carlo Reguzzi

## Inquilini e proprietari, in Ticino e in Svizzera

### Le evoluzioni 1970-2000

Le realtà abitative svizzera e ticinese sono marcate dalla forte presenza di inquilini: vivono in affitto circa il 60% delle economie domestiche (da qui: ED) svizzere e ticinesi, mentre il tasso di proprietari si aggira attorno al 35%. Un tasso particolarmente basso, se letto in un contesto europeo: le analisi<sup>1</sup> dell'Ufficio Federale dell'alloggio indicano che si tratta del più basso fra tutti i Paesi dell'Europa occidentale. In 30 anni la quota di proprietari è però sistematicamente aumentata, per lo meno a livello nazionale. Il tasso di proprietari ticinese, da 30 anni superiore a quello medio elvetico, ha però un trend ascensionale meno netto e addirittura in controtendenza, negli anni '90 (il tasso di proprietari cantonale è diminuito dal 37,4% al 36,5%). Una caratteristica specifica al nostro cantone concerne poi le "altre modalità di occupazione", relativamente frequenti (e persistenti) e di cui parleremo più dettagliatamente in seguito (v. tab.1).

### La localizzazione di inquilini e proprietari, nel territorio e negli edifici

Sotto il profilo spaziale, il tasso di proprietari aumenta con il carattere "periferico" dei territori, indipendentemente dalla scala geografica utilizzata. Dal confronto intercantonale si rileva che i cantoni a dominanza urbana hanno tassi di proprietari nettamente inferiori rispetto a quelli più rurali o alpini. Ad esempio, i tassi di proprietari di Basilea città (12,6%) e Ginevra (15,8%) non raggiungono neppure la metà di quello medio elvetico e sono quattro volte inferiori a quello del

<sup>1</sup> Per maggiori informazioni, rimandiamo al sito <http://www.bwo.admin.ch/wohnraum/statistik/00094/index.html?lang=fr>.

Che la qualità dell'abitare sia una componente decisiva della qualità della vita, è un'affermazione che difficilmente potrebbe essere messa in discussione. Una realtà che chiama in causa parecchi elementi: dal rapporto di proprietà con la propria abitazione (si è inquilini o proprietari?) alla dimensione dell'alloggio (quanto misura la superficie? Quanti sono i locali?), dalla collocazione "in piccolo" (in una casa monofamiliare o in un palazzo di 20 piani?) alla localizzazione "in grande" (in un paesino di valle o in centro Lugano?). Non è dunque facile realizzare una valutazione di sintesi, un "termometro" con il quale caratterizzare le condizioni di abitazione. Un inizio di risposta possiamo però abbozzarlo, aiutati dalle informazioni del censimento federale degli edifici e delle abitazioni. Un rilevamento che raccoglie una serie di variabili che ben si prestano a questo scopo, quali la localizzazione delle abitazioni, la dimensione degli edifici, la dimensione delle abitazioni ed il numero di persone che vi vivono. Sono, questi, tutti elementi che con-

sidereremo nel seguito di questo contributo, il cui obiettivo sarà quello di esaminare la qualità dell'abitare nel nostro Cantone.

- Un occhio di riguardo sarà dato, dapprima, all'evoluzione degli effettivi e alla localizzazione geografica degli inquilini e dei proprietari. Ne esamineremo poi le condizioni di abitazione, valutate qui con alcuni indicatori di spazio individuale a disposizione dei residenti. In questa prima fase i dati saranno presentati con riferimento alla media svizzera, ciò che ci permetterà di evidenziare le similitudini fra i dati cantonali e il contesto nazionale, così come di sottolineare le peculiarità ticinesi.
- Nella seconda parte la variabile "tipo di occupazione", con le sue modalità "inquilino" e "proprietario", sarà ulteriormente declinata in funzione della nazionalità e della classe d'età della persona di riferimento dell'economia domestica. Questo ci permetterà di valutare se, e in quale misura, ci sono delle differenze fra le condizioni di abitazione dei diversi gruppi sociali.

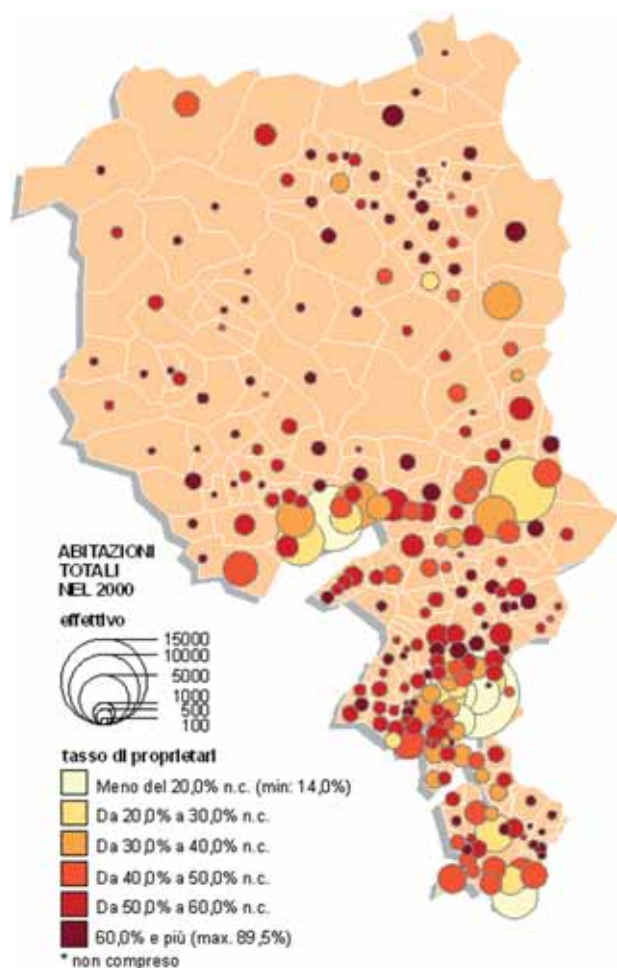
«Circa il 60% delle economie domestiche vivono in affitto.»

**1** Inquilini, proprietari ed "altri", popolazione residente, abitazioni occupate e densità di utilizzazione, in Ticino e in Svizzera, 1970, 1980, 1990 e 2000

	1970		1980		1990		2000	
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%
<b>Svizzera</b>								
Inquilino	1.358.771	67,5	1.601.196	66,9	1.861.704	66,5	1.929.448	63,7
Proprietario	574.002	28,5	720.137	30,1	877.892	31,3	1.047.447	34,6
Altro occupante	79.637	4,0	70.358	2,9	61.357	2,2	50.934	1,7
<b>Totale</b>	<b>2.012.410</b>	<b>100,0</b>	<b>2.391.691</b>	<b>100,0</b>	<b>2.800.953</b>	<b>100,0</b>	<b>3.027.829</b>	<b>100,0</b>
<b>Totale abitazioni occupate 1970=100</b>	<b>2.012.410</b>	<b>100,0</b>	<b>2.391.691</b>	<b>118,8</b>	<b>2.800.953</b>	<b>139,2</b>	<b>3.027.829</b>	<b>150,5</b>
<b>Totale popolazione economica 1970=100</b>	<b>6.269.783</b>	<b>100,0</b>	<b>6.365.960</b>	<b>101,5</b>	<b>6.873.687</b>	<b>109,6</b>	<b>7.288.010</b>	<b>116,2</b>
<b>Densità di utilizzazione</b>	<b>3,12</b>		<b>2,66</b>		<b>2,45</b>		<b>2,41</b>	
<b>Ticino</b>								
Inquilino	50.619	60,6	61.033	61,3	68.784	58,8	79.804	59,5
Proprietario	28.356	34,0	34.055	34,2	43.689	37,4	49.005	36,5
Altro occupante	4.510	5,4	4.464	4,5	4.457	3,8	5.370	4,0
<b>Totale</b>	<b>83.485</b>	<b>100,0</b>	<b>99.552</b>	<b>100,0</b>	<b>116.930</b>	<b>100,0</b>	<b>134.179</b>	<b>100,0</b>
<b>Totale abitazioni occupate 1970=100</b>	<b>83.485</b>	<b>100,0</b>	<b>99.552</b>	<b>119,2</b>	<b>116.930</b>	<b>140,1</b>	<b>134.179</b>	<b>160,7</b>
<b>Totale popolazione economica 1970=100</b>	<b>245.458</b>	<b>100,0</b>	<b>265.899</b>	<b>108,3</b>	<b>282.181</b>	<b>115,0</b>	<b>306.846</b>	<b>125,0</b>
<b>Densità di utilizzazione</b>	<b>2,94</b>		<b>2,67</b>		<b>2,41</b>		<b>2,29</b>	

Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni, armonizzato 1970-2000.

**A** Tasso di proprietari nei Comuni ticinesi, 2000



Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

Vallese (61,4%). Osservando il fenomeno con un'altra scala geografica, quella delle "regioni urbane/rurali" elaborate<sup>2</sup> dall'UST, si rileva che nelle aree centrali sono proprietari solo il 20% dei residenti (leggermente di più nel caso ticinese), nelle corone degli agglomerati il tasso è già doppio (più del 40%) ed aumenta ulteriormente nei comuni rurali, dove la proporzione di proprietari supera quella degli inquilini (v. tab. 2). Infine, limitando l'analisi al contesto cantonale, constatiamo che l'agglomerato di Lugano ha un tasso di proprietari del 32,3%, inferiore a quelli di Locarno (33,8%), Chiasso-Mendrisio (35,8%) e Bellinzona (37,6%). Sono però i risultati del centro di Lugano a colpire: 17,8% di proprietari, meno della media dei centri nazionali (19,6%). Se è valida l'affermazione "inquilini in centro, proprietari in periferia", quella che abbiamo qui è un'ulteriore conferma del ruolo di questo agglomerato, in particolare del suo centro, che, come abbiamo già sottolineato in altre occasioni<sup>3</sup>, si delinea come un'area urbana di natura gerarchica e funzionale qualitativamente diversa rispetto alle altre aree urbane cantonali: Lugano è la città "più città" del Ticino. All'altro capo, segnaliamo

<sup>2</sup> La tipologia raggruppa i comuni svizzeri in quattro categorie, in funzione della loro centralità. Il Ticino non presenta comuni che appartengono alla categoria delle "città isolate".

<sup>3</sup> Si veda il contributo di BOTTINELLI, L.: *I nuovi poli del Ticino: contributi statistici per la revisione del Piano Direttore*, in Dati, statistiche e società, no.1, 2004.

## 2 Inquilini, proprietari ed "altri", nelle regioni urbane e rurali, in Ticino e in Svizzera, 2000

	Inquilini	Proprietari	Altro	Totale
<b>Svizzera</b>				
Centri degli agglomerati	79,5	19,6	0,9	100,0
Corone degli agglomerati	55,2	43,2	1,6	100,0
Città isolate	61,7	36,7	1,6	100,0
Comuni rurali	43,5	53,2	3,3	100,0
<b>Totale</b>	<b>63,7</b>	<b>34,6</b>	<b>1,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Ticino</b>				
Centri degli agglomerati	75,0	22,3	2,8	100,0
Corone degli agglomerati	53,0	42,8	4,2	100,0
Comuni rurali	40,8	52,5	6,7	100,0
<b>Totale</b>	<b>59,5</b>	<b>36,5</b>	<b>4,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

## 3 Inquilini, proprietari ed "altri", negli agglomerati ticinesi, 2000

	Inquilini	Proprietari	Altro	Totale
<b>Lugano</b>				
Centro	79,7	17,8	2,5	100,0
Corona	56,9	39,5	3,6	100,0
<b>Locarno</b>				
Centro	74,1	23,2	2,7	100,0
Corona	52,1	43,7	4,2	100,0
<b>Chiasso-Mendrisio</b>				
Centro	73,0	23,8	3,3	100,0
Corona	46,7	47,4	5,9	100,0
<b>Bellinzona</b>				
Centro	69,8	27,4	2,8	100,0
Corona	45,5	50,0	4,4	100,0

Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

## 4 Inquilini e proprietari e "altri" secondo la dimensione dell'edificio, in Ticino e in Svizzera, 2000

	Inquilini	Proprietari	Altro	Totale
<b>Svizzera</b>				
Monofamiliare	7,2	66,5	42,3	30,4
Bifamiliare	7,5	10,8	30,6	9,0
Plurifamiliare	85,3	22,7	27,2	60,6
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Ticino</b>				
Monofamiliare	11,8	60,6	40,9	32,5
Bifamiliare	13,1	19,0	34,8	16,3
Plurifamiliare	75,1	20,5	24,3	51,1
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

«3/4 degli inquilini vivono in edifici plurifamiliari, l'80% dei proprietari in una casetta mono o bifamiliare.»

l'agglomerato di Bellinzona, il cui centro ha un tasso di proprietari di 10 punti percentuali superiore a quello di Lugano, che è pure l'unico agglomerato la cui corona raggiunge un tasso di proprietari del 50%, cioè un tasso da "comune rurale" (v. tab. 3).

Inquilini e proprietari si distribuiscono in modo diverso non solo nel territorio, ma anche all'interno degli edifici. Gli inquilini vivono notoriamente in edifici plurifamiliari, caratteristica ancora più marcata a livello medio nazionale (l'85,3% in Svizzera, il 75,1% in Ticino). Al contrario, più di tre quarti dei proprietari vivono in una casetta monofamiliare o bifamiliare (quasi l'80% nel caso ticinese) (v. tab. 4). Cifre che di per se non sorprendono, ma che, come vedremo in seguito, possono variare parecchio se calcolate separatamente per alcune categorie di popolazione.

### Le condizioni di abitazione

*Due indicatori sintetici: densità di utilizzazione e densità di occupazione*

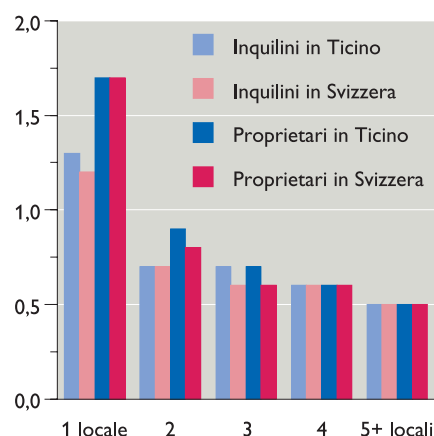
Nella tabella 1 abbiamo riportato gli effettivi di popolazione e di residenze primarie, per il periodo 1970-2000. Prendiamo questi effettivi e poniamo uguale a 100 il valore del 1970. Vediamo che sull'arco di 30 anni gli incrementi non sono paralleli: in Ticino, ad una crescita della popolazione residente del 25% fa eco un aumento ben più forte delle residenze primarie, cresciute del 60,7% (in Svizzera, la popolazione è aumentata del 16% e le abitazioni del 50,5%). Durante l'intero trentennio, dunque, in Ticino le abitazioni sono cresciute circa 2,5 volte più in fretta della popolazione: è la manifestazione dei cambiamenti che hanno contraddistinto le famiglie negli ultimi decenni<sup>4</sup> (aumento di persone sole, ecc.), che hanno portato ad un rimpicciolimento delle ED quantificabile con la densità di utilizzazione<sup>5</sup>, che in Ticino è passata da 2,94 a 2,29, in Svizzera da 3,12 a 2,41. Basandoci su questi dati, saremmo indotti a pensare che in Ticino si stia "più larghi" rispetto alla media svizzera. La densità di utilizzazione non tiene però conto della dimensione delle abitazioni (superficie, numero di locali) e non

<sup>4</sup> Per maggiori approfondimenti rimandiamo al contributo di BORIOLI, M.; ZANETTI, P.: *Tutti sotto uno stesso tetto (fino al 2030): passato, presente e futuro delle economie domestiche del Ticino (un'introduzione)*; in Dati, statistiche e società, giugno 2005.

<sup>5</sup> Si tratta del numero medio di persone per abitazione, ottenuto dividendo l'effettivo di popolazione per quello delle residenze primarie.

può essere utilizzata per trarre questo genere di conclusioni. La densità di occupazione (numero di persone per locale), rappresentata nel grafico B, consente un primo miglioramento. Innanzitutto, ed è una prima risposta a quanto detto sopra, constatiamo che non ci sono differenze fra le due dimensioni geografiche: la densità di occupazione di inquilini e proprietari, calcolate per il Ticino e per la Svizzera, sono molto simili. Se esaminiamo ora la forma degli istogrammi, osserviamo che globalmente, più il numero di locali aumenta più la densità di occupazione diminuisce: questo indica che non c'è una relazione lineare fra la dimensione delle abitazioni e quella delle ED, in altri termini che nelle abitazioni con più locali non vivono necessariamente più persone. Questo vale specialmente per i proprietari, mentre presso gli inquilini c'è una fascia di appartamenti (da 2 a 4 locali) nei quali la densità di occupazione rimane praticamente costante: in queste abitazioni, dove ci sono più locali vivono pure più persone, ciò che è confermato anche dai dati sulla superficie media pro capite (v. riquadro a p. 38). Constatiamo infine che le maggiori differenze

### B Densità di occupazione<sup>1</sup> di inquilini e proprietari, secondo il numero di locali dell'abitazione, in Ticino e in Svizzera, 2000



<sup>1</sup> Numero di persone per locale.  
Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

## Qualche definizione

Il Censimento edifici/abitazioni, realizzato in concomitanza con quello della popolazione, censisce gli edifici nei quali risiedono o possono risiedere delle economie domestiche private o collettive. Sono quindi esclusi gli edifici adibiti esclusivamente ad altri scopi, ad esempio uffici, capannoni industriali, superfici di vendita, ecc.

Una prima suddivisione dell'universo distingue gli edifici *senza unità abitative*, occupati da collettività (case anziani, penitenziari, cliniche, ecc.) da quelli *con unità abitative* (dove l'*unità abitativa* è definita come un insieme di locali destinato all'abitazione). Gli edifici *con unità abitative* possono essere suddivisi in edifici ad uso *unicamente abitativo*, *prevalentemente abitativo* (cioè edifici che hanno al loro interno anche uffici, ecc., ma che sono perlopiù occupati da abitazioni) e *principalmente non abitativo* (ad esempio un edificio scolastico: la sua funzione non è abitativa, ma comprende anche l'alloggio del custode). Gli edifici ad uso *unicamente abitativo* sono a loro volta scomponibili in *edifici monofamigliari*, *bifamigliari* (con 1, rispettivamente 2 unità abitative) e *plurifamigliari* (con 3 o più unità abitative).

Per l'analisi del settore abitativo, viene considerata l'abitazione, che altro non è che un'*unità abitativa con cucina o cucinino*. Il criterio della cucina/cucinino è da considerare come indicatore di una norma standard di abitabilità. Al momento del censimento, l'abitazione può essere *occupata permanentemente*, *occupata temporaneamente* o *vuota*. Le ultime due modalità di utilizzo (abitazioni *occupate temporaneamente* o *vuote*) sono considerate sempre assieme, e sono costituite essenzialmente da residenze secondarie, mentre le abitazioni *occupate permanentemente* costituiscono le residenze primarie.

L'universo di riferimento di questo contributo è costituito dalle *abitazioni occupate permanentemente* (abitazioni primarie) situate in *edifici con unità abitative* (sono dunque esclusi gli edifici senza unità abitative, abitati solo da collettività). Queste abitazioni, adibite a residenza primaria, possono essere classificate secondo il tipo di occupazione delle persone che vi risiedono. Nel CF degli edifici e delle abitazioni sono considerate otto diverse modalità, generalmente raggruppate in tre categorie: gli "inquilini", i "proprietari" e le "altre modalità di occupazione".

Sottolineiamo infine che quando ci riferiamo alla dimensione dell'edificio consideriamo solo gli *edifici esclusivamente abitativi* (sono quindi escluse le economie domestiche che vivono in edifici ad uso misto).

Le cifre di riferimento per il 2000 sono le seguenti:

### 1.1 Inquilini, proprietari ed "altri" secondo il tipo di edificio, in Svizzera e in Ticino, 2000

	Negli edifici totali		Negli edifici escl. abitativi	
		%		%
<b>Svizzera</b>				
Inquilino	1.929.448	63,7	1.415.964	60,5
Proprietario	1.047.447	34,6	898.286	38,4
Altro occupante	50.934	1,7	28.000	1,2
<b>Totale</b>	<b>3.027.829</b>	<b>100,0</b>	<b>2.342.250</b>	<b>100,0</b>
<b>Ticino</b>				
Inquilino	79.804	59,5	65.141	55,8
Proprietario	49.005	36,5	46.642	40,0
Altro occupante	5.370	4,0	4.899	4,2
<b>Totale</b>	<b>134.179</b>	<b>100,0</b>	<b>116.682</b>	<b>100,0</b>

Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

<sup>1</sup> Categoria costituita da "inquilini" e "soci di cooperativa".

<sup>2</sup> Categoria costituita da "proprietari dell'abitazione in proprietà per piani", "proprietari unici della casa" e "comproprietari della casa".

<sup>3</sup> Categoria costituita da "detentori di un'abitazione di servizio", "detentori di un'abitazione gratuita" ed "affittuari" (l'affittuario è legato al proprietario dell'abitazione tramite un contratto d'affitto agricolo).

# Chi possiede gli immobili?

Sono due le principali variabili che permettono di valutare chi possiede il patrimonio immobiliare. In un primo caso, con la variabile "tipo di occupante dell'abitazione" (di cui abbiamo esposto i principali aspetti nel contributo) andiamo a valutare il tipo di rapporto esistente fra le abitazioni e le persone che ci vivono. All'interno di un'abitazione si può essere inquilini, proprietari, o, lo abbiamo visto abitare con "altre modalità di occupazione". C'è però anche un secondo modo di valutare la proprietà: si tratta della variabile "proprietario dell'edificio", che ci dice a chi appartengono gli stabili, se si tratta di "persone fisiche" o "persone giuridiche", e, in quest'ultimo caso, di che tipo di persona giuridica.

A questo proposito, l'Ufficio Federale dell'alloggio rileva<sup>1</sup> che la crisi immobiliare degli anni '90 ha favorito il proprietario "persona fisica", e che molte abitazioni sono passate dalle mani di società di costruzione e immobiliari a quelle di privati. L'analisi sottolinea che questo fenomeno è stato particolarmente marcato in tre Cantoni: Ginevra, Vaud e Ticino (SCHULZ, WÜRMLI, 2005, pp. 18-19). Ciò che evidenziamo con i dati della tabella 2.1: nel caso ticinese la quasi totalità degli edifici (98,5%) e delle abitazioni (94,9%) è nelle mani di persone fisiche; percentuali decisamente più alte di quanto registrato a livello elvetico (88,6% degli edifici e 73,3% delle abitazioni). Di conseguenza, in Ticino le persone giuridiche possiedono solo il 5,1% delle abitazioni (si tratta soprattutto di società e fondi immobiliari) e l'1,5% degli edifici (specialmente società e fondi immobiliari ed enti pubblici). Possedendo quasi la metà delle abitazioni in mano a persone giuridiche, società e fondi immobiliari evidenziano una (nota) predilezione per gli stabili plurifamiliari. Al contrario, gli enti pubblici detengono circa un quinto degli edifici ma solo il 7,7% delle abitazioni in mano a persone giuridiche: le loro proprietà consistono infatti in edifici quali scuole e stabili amministrativi, adibiti principalmente a funzione diversa da quella abitativa, ma con l'alloggio del personale (ad esempio, un custode) (v. tab. 2.1, grafico B1).

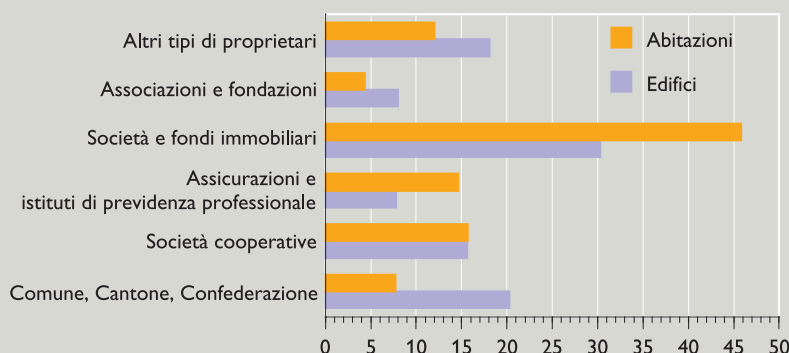
La strategia di ritiro dal mercato da parte delle società immobiliari può tradursi in un aumento del tasso di proprietà (individui che abitano in un alloggio di cui sono proprietari) ma anche in una particolare frequenza del numero di proprietari (persone fisiche) che mettono la loro abitazione sul mercato, da affittare. Ed è il caso del nostro Cantone: un

## 2.1 Edifici ed abitazioni secondo il tipo di proprietario dell'edificio, in Svizzera e in Ticino, 2000

	Svizzera		Abitazioni		Ticino		Abitazioni	
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%
Persone fisiche	1.295.190	88,6	2.617.011	73,3	89.761	98,5	175.777	94,9
Persone giuridiche	166.977	11,4	952.170	26,7	1.348	1,5	9.396	5,1
<b>Totale edifici</b>	<b>1.462.167</b>	<b>100,0</b>	<b>3.569.181</b>	<b>100,0</b>	<b>91.109</b>	<b>100,0</b>	<b>185.173</b>	<b>100,0</b>

Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

## B1 Edifici ed abitazioni di proprietà di persone giuridiche, secondo il tipo di proprietario, in Ticino, 2000



Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

## 2.2 Inquilini, proprietari, ed "altri", secondo il tipo di proprietario e la dimensione dell'edificio, in Svizzera e in Ticino, 2000

	Svizzera		Pro-prietari		Ticino		Pro-prietari	
	Inquilini	Ass.	%	Ass.	Inquilini	Ass.	%	
<b>Persone fisiche</b>								
Edificio monofamiliare	81.292	5,7	597.254	10,386	7.538	11,6	28.258	
Edificio bifamiliare	96.395	6,8	97.055	8,082	8.362	12,8	8.835	
Edificio plurifamiliare	656.497	46,4	201.093	5,526	44.268	68,0	9.278	
<b>Persone giuridiche</b>								
Monofamiliare	21.197	1,5	5	1,445	170	0,3	19	
Bifamiliare	9.419	0,7	85	485	141	0,2	4	
Plurifamiliare	551.164	38,9	2.794	2,076	4.662	7,2	267	
<b>Totale abitazioni in edifici escl. abitativi</b>	<b>1.415.964</b>	<b>100,0</b>	<b>898.286</b>	<b>28.000</b>	<b>65.141</b>	<b>100,0</b>	<b>46.642</b>	

Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

quarto delle abitazioni occupate da inquilini si situano in edifici monofamiliari (l'11,6%) o bifamiliari (il 12,8) di proprietà di persone fisiche, il doppio rispetto a quanto riscontrato a livello nazionale. Si tratta verosimilmente di immobili acquistati come investimento o ricevuti in eredità, che i proprietari mantengono,

ma non necessariamente in previsione di un futuro trasloco. Da questo punto di vista dunque, rispetto alla media nazionale, il proprietario ticinese sembra particolarmente propenso all'acquisto o al mantenimento di immobili come forma di investimento a lungo termine (v. tab. 2.2).

<sup>1</sup> Più ampie informazioni sono reperibili in SCHULZ, H-R.; WÜRMLI, P.: Logement 2000, Etude détaillée du recensement des bâtiments et des logements, Ufficio Federale dell'alloggio, Granges, 2005

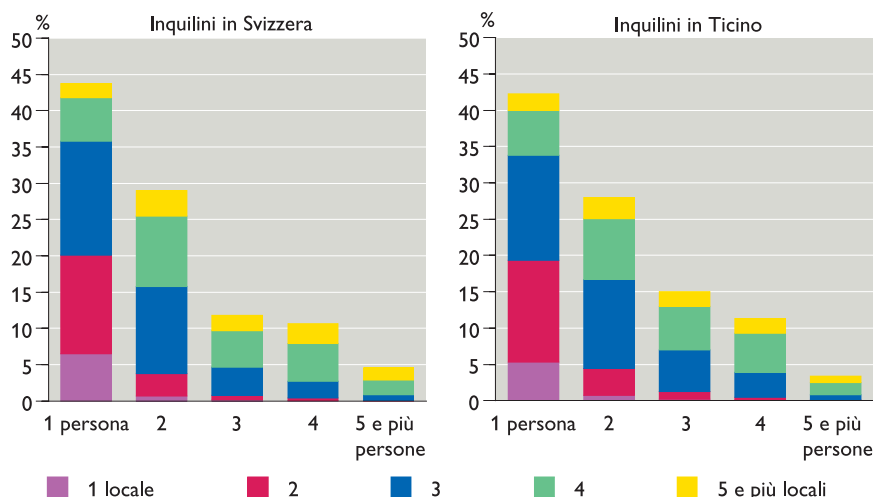
## C Abitazioni di inquilini secondo il numero di locali dell'abitazione e il numero di persone dell'ED, in Svizzera e in Ticino, 2000

fra inquilini e proprietari si concentrano nelle abitazioni di piccole dimensioni, di 1 o 2 locali, nelle quali gli inquilini sembrano avere più spazio a disposizione (il numero di persone per locale è più basso), mentre a partire dalle abitazioni di 3 locali inquilini e proprietari ottengono sostanzialmente gli stessi risultati. Questo potrebbe farci concludere che globalmente, gli inquilini "stanno meglio" dei proprietari. Anche in questo caso è però d'obbligo un'avvertenza metodologica: la densità di occupazione è un indice sintetico frequentemente utilizzato, che ha il pregio di fornire un'informazione velocemente calcolabile e di immediata comprensione, ma che non tiene conto della dimensione dei gruppi (quante ED appartengono, ad esempio, alla categoria degli inquilini in monolocale? Si tratta di un gruppo abbastanza numeroso per essere rappresentativo?). Di conseguenza può portare ad interpretazioni e conclusioni non necessariamente corrette. Un'interessante soluzione a questi problemi ci è fornita da Statistique Genève<sup>6</sup>, che utilizza una modalità di presentazione dei dati particolarmente interessante, basata sull'incrocio fra "numero di persone nell'ED" e "numero di locali dell'abitazione", che riprendiamo qui di seguito.

*L'indice di occupazione delle abitazioni, per una visione più minuziosa delle condizioni di abitazione*

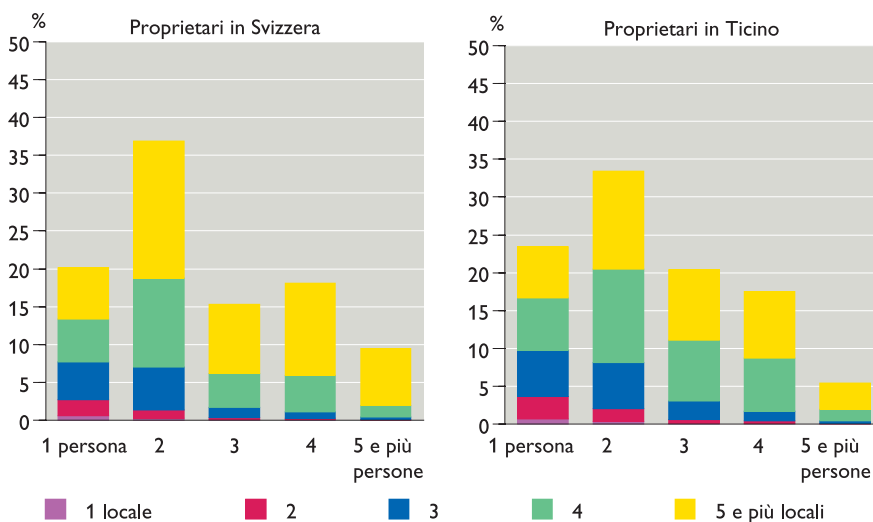
Quella che presentiamo qui è una variante<sup>7</sup> di quanto realizzato da Ginevra. Le ED sono dapprima percentualmente ripartite in funzione del numero di locali dell'abitazione e del numero di persone dell'ED (grafici C e D) ed in seguito sono aggregate in cinque gruppi di occupazione dell'abitazione, che costituiscono le cinque modalità di quello che qui chiameremo "indice di occupazione":

- occupazione alta: se il numero di persone dell'ED supera di almeno 2 unità il numero di locali dell'abitazione (es: 5 persone che vivono in 3 locali, 3 persone in un monolocale, ecc.);
- occupazione medio-alta: se il numero di persone dell'ED supera di 1 unità il



Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

## D Abitazioni di proprietari secondo il numero di locali dell'abitazione e il numero di persone dell'ED, in Svizzera e in Ticino, 2000



Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

numero di locali dell'abitazione (es: 5 persone che vivono in 4 locali, 3 persone in un bilocale, ecc.);

- occupazione media: se il numero di persone dell'ED corrisponde al numero di locali dell'abitazione (es: 2 persone in 2 locali);
- occupazione medio-bassa: se il numero di locali dell'abitazione supera di 1 unità il numero di persone dell'ED (es: 1 persona che vive in 2 locali, 3 persone in 4 locali, ecc.);
- occupazione bassa: se il numero di locali dell'abitazione supera di almeno 2 unità il

numero di persone dell'ED (es: 1 persona che vive in 3 locali, 1 persona in 4 locali, 3 persone in 5 locali, ecc.).

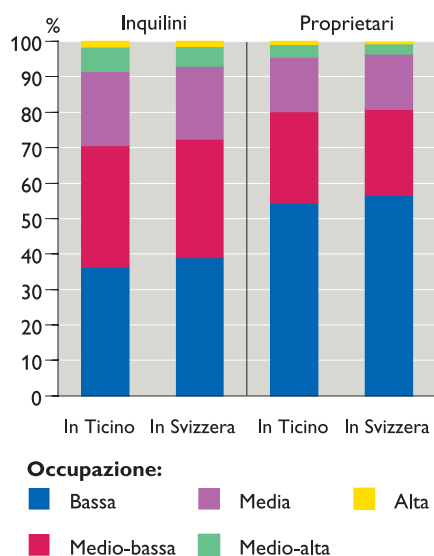
I grafici C e D confermano l'importanza delle ED di piccole dimensioni, elemento già evidenziato dall'indicatore della densità di utilizzazione (tab.1): in Svizzera, come in Ticino, più del 70% delle ED di inquilini e quasi il 60% di quelle di proprietari sono costituite al massimo da 2 persone. I grafici ci permettono anche di vedere dove vivono queste ED. I

<sup>6</sup> Statistique Genève: *Les conditions d'habitation dans le canton de Genève: résultats du recensement fédéral de la population 2000*, Communications statistiques, dicembre 2005 (p.10 e ss).

<sup>7</sup> Statistique Genève utilizza una tipologia basata su tre categorie: occupazione "forte", "equilibrata" e "debole" (dove la categoria "equilibrata" include le nostre categorie "medio-alta", "media" e "medio-bassa").

«Più del 70% delle ED di inquilini e quasi il 60% di quelle di proprietari sono costituite al massimo da 2 persone.»

## E Indice di occupazione di inquilini e proprietari, in Ticino e in Svizzera, 2000



Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

proprietari alloggiavano di preferenza in abitazioni di almeno 5 locali, a prescindere dal numero di persone (unica eccezione le ED ticinesi di 1 persona, leggermente più numerose negli alloggi di 4 locali). Gli inquilini sono invece più orientati verso le abitazioni di dimensione intermedia: 2-3 locali per le ED di 1 persona, 3-4 locali per le ED più numerose. Pochissimo spazio è invece lasciato ai monolocali e ai bilocali, quasi inesistenti presso i proprietari, che giocano un certo ruolo solo presso gli inquilini soli. Vanno dunque riviste<sup>8</sup> le conclusioni tratte dall'indicatore "classico" di densità di occupazione (grafico B), che suggerivano un maggior spazio a disposizione per gli

inquilini (per lo meno nei monolocali e bilocali). Sono i proprietari ad avere globalmente più spazio a disposizione, anche se le differenze non sono enormi: i dati del grafico E indicano che circa il 70% degli inquilini e l'80% dei proprietari hanno almeno 1 locale supplementare a disposizione. La differenza è più marcata se consideriamo la categoria di occupazione bassa: più della metà dei proprietari vive con almeno 2 locali supplementari, contro meno del 40% degli inquilini. Le cifre confermano pure che non vi sono differenze nelle condizioni di abitazione svizzera e ticinese, ed indicano inoltre, e non è certo irrilevante, che globalmente i casi di sovrappollamento sembrano essere veramente limitati. Non dimentichiamo però che questi casi, pur percentualmente marginali, coinvolgono parecchie centinaia di persone e toccano in maniera differente le diverse categorie di popolazione. Ad esempio, nel caso abbastanza emblematico di ED di almeno 5 persone che vivono in abitazioni con al massimo 3 locali, in Ticino sono toccate più di 5000 persone, ripartite in 687 ED di inquilini (di cui 510 straniere) e 230 di proprietari (di cui 177 straniere). Cifre, queste, che ci inducono ad andare oltre la semplice distinzione fra inquilini e proprietari. Nel seguito del contributo esamineremo dunque le condizioni di abitazione della popolazione ticinese tenendo conto di due fondamentali caratteristiche del popolamento cantonale: la forte presenza di

stranieri e l'elevato grado di invecchiamento della popolazione residente.

## Le condizioni di abitazione per origine e età

Vorremmo ora vedere se, a dipendenza di alcune caratteristiche degli occupanti, le situazioni finora descritte assumono connotazioni diverse. E' vero, ad esempio, che gli stranieri vivono con meno spazio a disposizione? Oppure che molti anziani vivono, da soli o in coppia, in appartamenti occupati in precedenza da un'intera famiglia? I dati del censimento permettono di dare alcune risposte a questi interrogativi.

Le cifre che presenteremo in questo paragrafo sono riferite all'età e alla nazionalità della persona di riferimento<sup>9</sup> dell'ED: due aspetti che non sono indipendenti, poiché le ED di stranieri sono globalmente più giovani di quelle elvetiche (v. tab. 5).

### Secondo la classe di età

Tendenzialmente, come ci si poteva aspettare, con l'età del capofamiglia aumenta la parte di proprietari, mentre diminuisce quella degli inquilini (grafico F). A partire dalla categoria dei 50enni si registra però una leggera inflessione di tendenza: gli inquilini si stabilizzano, diminuiscono i proprietari ed aumenta-

## 5 Inquilini e proprietari<sup>1</sup> secondo la nazionalità e l'età della persona di riferimento dell'ED, in Ticino, 2000

	Meno di 30 anni		30-39 anni		40-49 anni		50-59 anni		60-69 anni		70-79 anni		80 anni e più		Totale	
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%
Svizzeri	6.684	65,5	18.594	67,4	18.795	71,8	20.268	74,9	15.323	76,5	12.727	85,4	7.249	88,1	99.640	74,3
Stranieri	3.527	34,5	8.981	32,6	7.376	28,2	6.796	25,1	4.708	23,5	2.169	14,6	982	11,9	34.539	25,7
<b>Totale</b>	<b>10.211</b>	<b>100,0</b>	<b>27.575</b>	<b>100,0</b>	<b>26.171</b>	<b>100,0</b>	<b>27.064</b>	<b>100,0</b>	<b>20.031</b>	<b>100,0</b>	<b>14.896</b>	<b>100,0</b>	<b>8.231</b>	<b>100,0</b>	<b>134.179</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Sono escluse le economie domestiche che vivono secondo "altre modalità di occupazione".

Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

<sup>8</sup> Come detto, la densità di occupazione non tiene conto della dimensione delle categorie: nel caso specifico, i proprietari che vivono in monolocali sono pochissimi (circa l'1% delle ED di proprietari) e quasi in 1/3 dei casi si tratta di ED costituite da 2 persone: si tratta però di un effettivo insufficiente per trarre solide conclusioni strutturali.

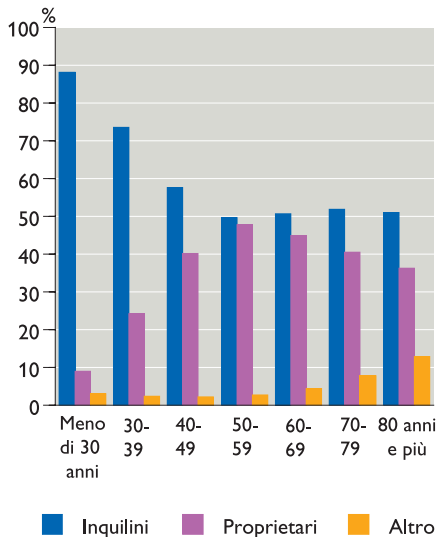
<sup>9</sup> All'interno di ogni ED, è designata una "persona di riferimento dell'ED", scelta sulla base di un insieme di criteri, fra i quali il fatto di essere la persona più anziana dell'ED, con la posizione più alta sul mercato del lavoro.

## 6 Inquilini, proprietari ed "altri" secondo la classe d'età della persona di riferimento dell'ED, in Ticino, 1970-2000

	1970			1980			1990			2000		
	Inquilini	Proprietari	Altro	Inquilini	Proprietari	Altro	Inquilini	Proprietari	Altro	Inquilini	Proprietari	Altro
Meno di 30 anni	88,3	7,5	4,2	86,9	10,1	3,0	87,2	10,7	2,1	88,0	9,0	3,0
30-39 anni	76,7	18,7	4,5	73,3	23,7	3,0	69,5	28,4	2,1	73,5	24,2	2,3
40-49 anni	63,3	32,2	4,6	63,9	33,0	3,2	55,9	42,4	1,7	57,6	40,1	2,2
50-59 anni	50,9	44,4	4,7	55,1	41,5	3,4	53,7	44,2	2,1	49,6	47,7	2,7
60-69 anni	47,3	46,8	5,9	47,6	47,3	5,1	49,3	46,3	4,4	50,7	44,8	4,4
70-79 anni	44,9	47,0	8,2	47,1	44,7	8,2	47,4	44,0	8,6	51,8	40,5	7,8
80 anni e più	39,6	49,4	11,0	45,6	42,8	11,6	48,9	38,5	12,7	50,9	36,3	12,8
<b>Totale</b>	<b>60,6</b>	<b>34,0</b>	<b>5,4</b>	<b>61,0</b>	<b>34,5</b>	<b>4,5</b>	<b>58,8</b>	<b>37,4</b>	<b>3,8</b>	<b>59,5</b>	<b>36,5</b>	<b>4,0</b>

Fonte: UST, CF Individui, Economie domestiche ed Edifici Abitazioni, armonizzato 1970-2000.

## F Inquilini, proprietari e "altri" secondo la classe di età in Ticino, 2000



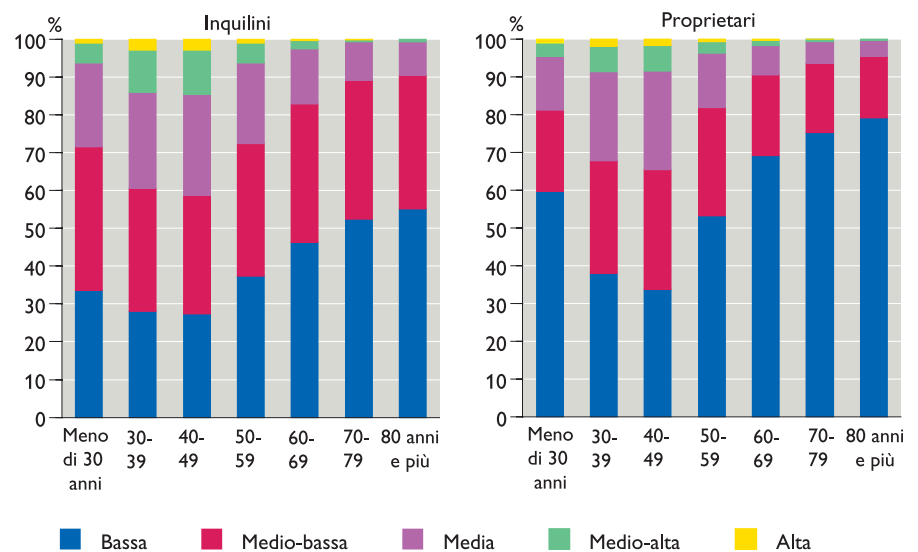
Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

no le "altre modalità di occupazione", essenzialmente abitazioni gratuite. Non sono dunque le persone giovani ad alloggiare in un appartamento messo a disposizione gratuitamente dai genitori, ma sono le persone anziane<sup>10</sup> che alloggiano in un appartamento messo a disposizione gratuitamente, probabilmente dai figli. Dai dati della tabella 6 constatiamo anche che in 30 anni la quota di proprietari presso gli ultra60enni è sistematicamente diminuita, mentre è aumentata presso le classi di età più giovani. La diminuzione dei proprietari anziani<sup>11</sup>, associata alla loro frequenza nella categoria delle "altre modalità di

<sup>10</sup> Circa il 60% delle economie domestiche che vive in un'abitazione con "altra occupazione" ha più di 60 anni.

<sup>11</sup> Va anche ricordato che nei decenni scorsi vi era ancora una quota di proprietari agricoli (sovente anziani), che andava ad ingrossare le fila dei proprietari in età avanzata.

## G Indice di occupazione di inquilini e proprietari secondo la classe di età della persona di riferimento dell'ED, in Ticino, 2000



Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

occupazione", ci induce a pensare che in Ticino il mantenimento della categoria delle "altre occupazioni" (come visto nella tab.1, decisamente più frequente che in media svizzera) potrebbe essere dovuto ad un fenomeno di anticipi del passaggio ereditario: i genitori cedono la loro casa ai figli, ormai adulti, in cambio di un alloggio gratuito (ad esempio, riservandosi il diritto di abitare un paio di locali situati in un piano separato).

L'esame secondo la dimensione dell'edificio non rivela particolari differenze secondo l'età della persona di riferimento (e per questo motivo non ne riportiamo i risulta-

ti). Risultati abbastanza sorprendenti ci giungono invece dagli indici di occupazione (grafico G). Da un lato, si ribadisce la rarità<sup>12</sup> delle abitazioni sovraffollate, che sono però leggermente più frequenti presso le categorie dei 30-49enni, specie se inquilini. Di ben altra dimensione è invece la situazione riguardante gli alloggi scarsamente occupati: più del 50% degli anziani inquilini e più del 70% (quasi l'80%) degli anziani proprietari dispongono di almeno 2 locali supplementari<sup>13</sup>, il doppio rispetto ai 30-49enni.

<sup>12</sup> Nella metà dei casi si tratta di ED di almeno 5 persone che vivono in un appartamento di 3 locali, sia fra gli inquilini sia fra i proprietari.

<sup>13</sup> Si tratta soprattutto di coppie che abitano in alloggi di 4 o più locali (presso i 60-69enni e i 70-79enni) e di ultra80enni che vivono da soli in abitazioni di almeno 3 locali.



# Qualche accenno sulla superficie delle abitazioni

Fra le numerose variabili che qualificano lo standard abitativo, non potremmo non citare la superficie misurata in metri quadrati, l'indicatore più esplicito della dimensione delle abitazioni. Fra gli indicatori derivabili da questo dato, la superficie media pro capite concorre a determinare, in maniera abbastanza evidente, la qualità dell'abitare della popolazione. Purtroppo i dati a nostra disposizione sono incompleti e disponiamo del dato della superficie solo per il 61,5%

## 3.1 Tassi di risposta secondo il numero di locali dell'abitazione e il tipo di occupante\*, in Ticino, 2000

	1	2	3	4	5+	Totale
<b>Inquilini</b>						
Con indicazione superficie	2.498	9.346	18.912	14.185	4.178	49.119
Totali	5.042	15.428	29.158	22.051	8.125	79.804
% con superficie	49,5	60,6	64,9	64,3	51,4	61,5
<b>Proprietari</b>						
Con indicazione superficie	250	1.346	4.085	8.900	7.753	22.334
Totali	554	2.668	7.951	17.657	20.175	49.005
% con superficie	45,1	50,4	51,4	50,4	38,4	45,6
<b>Totale (incluse le "altre modalità di occupazione")</b>						
Con indicazione superficie	2.812	11.047	23.683	23.823	12.489	73.854
Totali	5.822	18.836	38.575	41.250	29.696	134.179
% con superficie	48,3	58,6	61,4	57,8	42,1	55,0

Fonte: Censimento federale degli edifici e delle abitazioni, 2000.

degli inquilini e per il 45,5% dei proprietari (i tassi di risposta elvetiche sono più elevati: 81,6% per gli inquilini e 84,1% per i proprietari)(v. tab.3.1). Si tratta, globalmente, delle risposte di 71.453 abitazioni (di cui 49.119 occupate da inquilini e 22.334 occupate da proprietari), effettivi abbastanza elevati e che l'USTAT considera come attendibili per poter stilare alcune osservazioni preliminari. Sottolineiamo però che questi dati vanno considerati come indicativi, come espressione di una tendenza nella distribuzione delle superficie media pro capite all'interno della popolazione.

## m<sup>2</sup> pro capite secondo il numero di locali dell'abitazione

### Tendenza generale (v.grafico C1)

La superficie pro capite aumenta con la dimensione delle abitazioni: chi vive in un'abitazione di almeno 5 locali dispone di circa 1,5-2 volte più superficie rispetto a chi vive in un monolocale.

2 a 4 locali, nelle quali la superficie per persona si aggira attorno ai 40 mq (e tende a diminuire). C'è dunque una relazione fra superficie ed abitanti dell'alloggio: più sono numerosi i locali, più sono numerose le persone che vi vivono.

### Secondo la nazionalità (v.grafico C2)

A parità di condizione, gli stranieri hanno sempre una superficie media per persona inferiore a quella degli svizzeri (salvo nei monolocali occupati da proprietari). Fra i proprietari le differenze sono limitate, mentre sono più marcate fra gli inquilini (la superficie pro capite degli inquilini svizzeri è il 20-30% superiore a quella degli stranieri).

### Secondo la classe d'età (v.grafico C3)

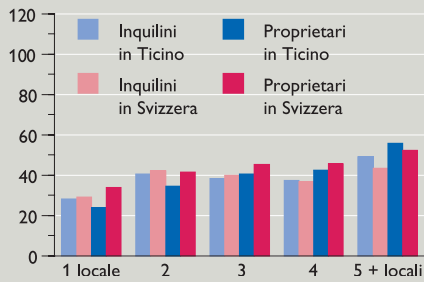
La scomposizione per età evidenzia la netta separazione delle situazioni abitative fra le persone che hanno meno e quelle che hanno più di 60 anni di età. Questi ultimi hanno una superficie sensibilmente superiore a disposizione: le differenze aumentano con il numero di locali dell'abitazione e sono più marcate presso i proprietari. Con buona probabilità questa scissione fra "prima" e "dopo i 60 anni" è dovuta al fatto che, partiti i figli dall'abitazione paterna, i genitori sovente mantengono lo stesso appartamento, dove si ritrovano con molto più spazio a disposizione. La categoria più sfavorita sembra invece essere quella dei 30-49enni (specie se proprietari), che arrivano ad avere anche solo la metà della superficie pro capite degli ultraottantenni.

## m<sup>2</sup> pro capite secondo la dimensione dell'economia domestica

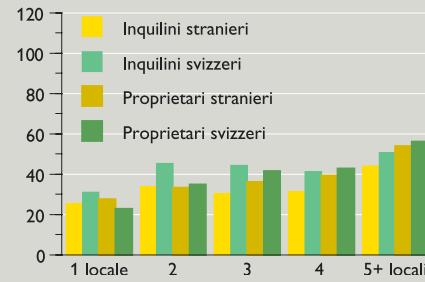
### Tendenza generale (v.grafico C4)

I mq per persona diminuiscono nettamente con l'aumentare della dimensione dell'economia domestica. Una persona sola

**C1** m<sup>2</sup> per persona secondo il numero di locali dell'abitazione e il tipo di occupante\*, in Ticino e in Svizzera, 2000



**C2** m<sup>2</sup> per persona secondo il numero di locali dell'abitazione, il tipo e la nazionalità dell' occupante\*, in Ticino, 2000



ha circa 3.5-4 volte più superficie rispetto al membro di una famiglia di 5 persone.

**Tendenza secondo il tipo di occupazione** (v.grafico C4)

I proprietari hanno circa il 50% (in Svizzera) / il 30% (in Ticino) di superficie in più rispetto agli inquilini. Le differenze sono ancora più marcate fra le persone sole (60% di più in Svizzera, 40% in Ticino).

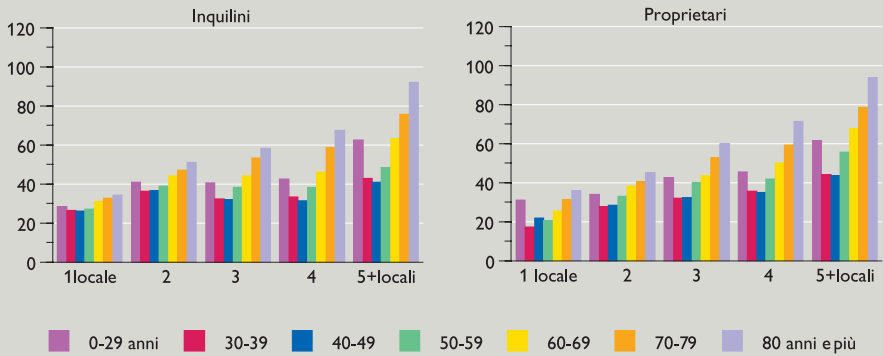
**Secondo la nazionalità** (v.grafico C5)

Le differenze tra inquilini svizzeri e stranieri sono un po' meno marcate se calcolate in funzione della dimensione dell'economia domestica, ma crescono con la dimensione delle ED: fra gli inquilini, gli svizzeri hanno circa il 10%-20% di superficie in più se persone sole, fino al 30% se membri di ED di almeno 5 persone. Fra i proprietari, le differenze toccano al massimo il 10%.

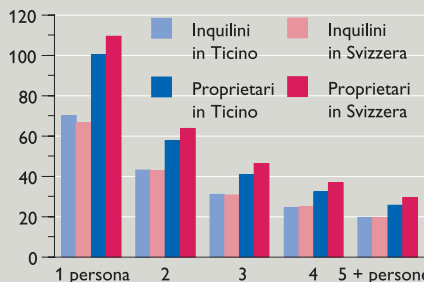
**Secondo la classe d'età** (v.grafico C6)

L'età non sembra invece incidere sulla superficie disponibile delle famiglie, misurata in funzione della dimensione di queste ultime. Sono solo le economie domestiche molto giovani, di meno di 30 anni, a distinguersi per una superficie pro capite inferiore (del 10-20%) rispetto a quella delle altre categorie.

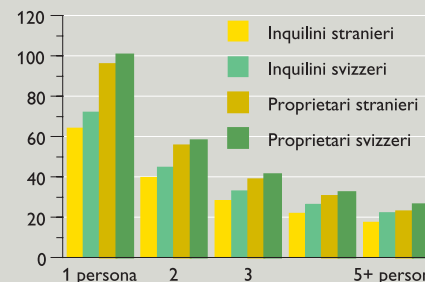
**C3** m<sup>2</sup> per persona secondo il numero di locali dell'abitazione e l'età dell'occupante\*, in Ticino, 2000



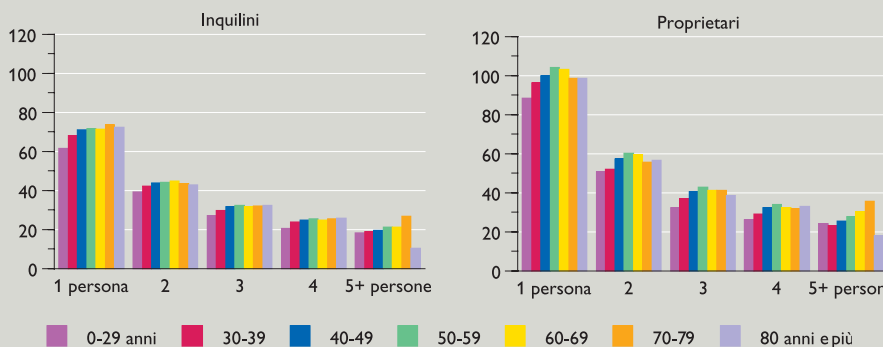
**C4** m<sup>2</sup> per persona secondo il numero di persone dell'ED e il tipo di occupante\*, in Ticino e in Svizzera, 2000



**C5** m<sup>2</sup> per persona secondo il numero di persone dell'ED, il tipo e la nazionalità dell'occupante\*, in Ticino, 2000



**C6** m<sup>2</sup> per persona secondo il numero di persone dell'ED e l'età dell'occupante\*, in Ticino, 2000



\* Si tratta della persona di riferimento dell'ED.

Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

## 7 Inquilini, proprietari e "altri", secondo la nazionalità, della persona di riferimento dell'ED, in Ticino, 1970, 1980, 1990, 2000

	1970	1980	1990	2000
<b>Svizzeri</b>				
Inquilini	51,8	53,4	51,6	52,9
Proprietari	42,4	41,7	44,0	42,7
Altro	5,7	5,0	4,5	4,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>Stranieri</b>				
Inquilini	84,8	82,6	78,5	78,5
Proprietari	10,7	14,3	19,5	18,8
Altro	4,5	3,1	2,0	2,7
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni, armonizzato 1970-2000.

### Secondo la nazionalità

Abbiamo visto (v. tab. 1) che globalmente il 36,5% delle ED ticinesi alloggia in abitazione di cui è proprietario. Calcolate in funzione della nazionalità, le cifre sono però diverse: più del 40% degli svizzeri sono proprietari, mentre lo sono meno del 20% degli stranieri. La proporzione di proprietari stranieri in 30 anni è però quasi raddoppiata, mentre fra gli svizzeri è rimasta praticamente immutata (v. tab. 7). Abbiamo anche evidenziato (v. tab. 4) che 3/4 degli inquilini vivono in edifici plurifamigliari: fra gli inquilini stranieri la frequenza è ancora maggiore (84%, contro il

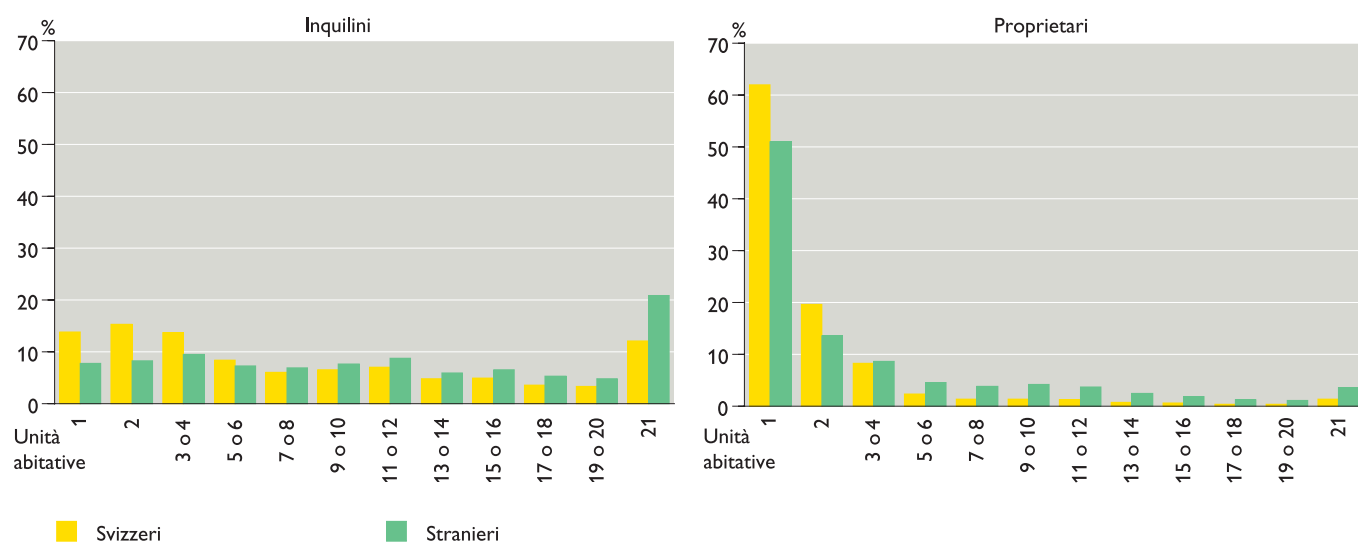
71% degli inquilini svizzeri). La differenza è principalmente dovuta alla presenza negli edifici molto grandi, di almeno 21 unità abitative (dove vive circa 1 inquilino straniero su 5) e in quelli piccoli, di 1 o 2 unità abitative (dove vive il 30% degli inquilini svizzeri ma solo il 16% di quelli stranieri) (grafico H).

Abbiamo anche visto che la maggior parte dei proprietari possiede una casa monofamigliare o bifamigliare. Questo è vero anche per gli stranieri, anche se in modo più attenuato (64,6%, contro l'81,7% degli svizzeri). I proprietari stranieri possiedono infatti relativamente spesso abitazioni situate in stabili plurifamiglia-

ri (nel 35,4% dei casi, il doppio rispetto agli svizzeri), a dimostrazione di un interesse più marcato verso l'acquisto di condomini<sup>14</sup> (grafico H).

Il grafico I consente di verificare i casi di sovra- o sottoccupazione degli alloggi, calcolati secondo i criteri visti sopra. Le abitazioni sovraoccupate sono (relativamente) molto poche, anche se percentualmente più numerose fra gli inquilini stranieri. Gli alloggi scarsamente occupati sono invece più numerosi<sup>15</sup>, ed indicano che gli svizzeri hanno più spazio a disposizione rispetto agli stranieri, in qualità di inquilini come di proprietari. Le differenze sono più sensibili presso gli inquilini: più del 40% degli inquilini svizzeri dispone di almeno 2 locali supplementari, contro solo un quarto di quelli stranieri. Se includiamo anche il gruppo di coloro che abitano in condizione di occupazione medio-alta, il risultato delle ED svizzere (inquilini e proprietari) e dei proprietari stranieri tende a convergere (il 75%-80% delle ED dispone di almeno 1 locale supplementare), mentre fra gli inquilini stranieri rimane basso (solo poco più della metà dispone di almeno 1 locale supplementare) (v. grafico I).

## H Inquilini e proprietari secondo la nazionalità della persona di riferimento dell'ED e la dimensione dell'edificio, in Ticino, 2000



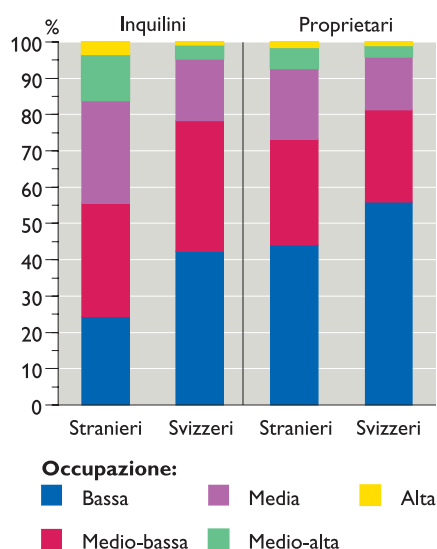
Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

**«Più del 40% degli svizzeri sono proprietari, mentre lo sono meno del 20% degli stranieri.»**

<sup>14</sup> Approfondiremo successivamente questo aspetto, nell'ambito del contributo dedicato alle PPP.

<sup>15</sup> Fra gli inquilini, a vivere con 2 locali supplementari sono soprattutto (nel 60% dei casi) individui soli che abitano in un alloggio di almeno 3 locali, mentre fra i proprietari, oltre alle persone sole, si tratta di ED di 2 persone che vivono in abitazioni di almeno 4 locali. Questo vale sia per gli svizzeri, sia per gli stranieri.

## I Indice di occupazione di inquilini e proprietari secondo la nazionalità della persona di riferimento dell'ED, in Ticino, 2000



Fonte: UST, CF Edifici e Abitazioni 2000.

## Conclusioni

I dati che abbiamo presentato ci consentono di trarre alcune conclusioni e di proporre alcune ipotesi e piste interpretative nel complesso ed estremamente ampio campo delle condizioni di abitazione. Ricapitoliamo quanto esposto in queste pagine, iniziando dalla prima parte, riguardante i confronti fra Svizzera e Ticino.

- Un primo dato si impone: fra il 1970 e il 2000, la popolazione residente in Svizzera è cresciuta di circa 1 milione di persone e pure di 1 milione di unità sono cresciute le residenze primarie. Dunque, una media di 1 alloggio per ogni abitante in più (e non si sono certo costruiti soltanto monocalci). Le cause di questa straordinaria evoluzione risiedono nella necessità di integrare la forte immigrazione che si era sviluppata durante gli anni '60, la maggiore diffusione di ED piccole e il progressivo invecchiamento della popolazione, tuttora in corso. Il Ticino, e per le stesse ragioni, ha seguito una traiettoria analoga, anche se con una certa differenza nelle tendenze: ai 60.000 abitanti in più, sull'arco del trentennio, hanno fatto riscontro "solo" 50.000 alloggi supplementari. Globalmente questi pro-

cessi sembrano comunque essersi risolti in maniera analoga, nel caso ticinese ed in quello svizzero, per lo meno se ne valutiamo gli effetti secondo i principali indicatori delle condizioni di abitazione. Per avvicinare il delicato campo della qualità dell'abitare in Ticino, abbiamo infatti fatto capo ad alcuni indicatori, in particolare la densità di occupazione e l'indice di occupazione, che ci hanno permesso di evidenziare le sostanziali analogie strutturali fra la condizione abitativa ticinese e quella svizzera.

- Quando pensiamo alle condizioni di abitazione, una domanda che viene alla mente è: "più inquilini o più proprietari?". Nel nostro cantone, e nel nostro Paese, la risposta è abbastanza chiara: "più inquilini". Viviamo in un cantone (e in un Paese) dove il 60% delle ED vive in affitto, una proporzione che può variare parecchio nel territorio e che giunge a punte dell'80%, nelle aree più centrali. La proporzione di proprietari tende però leggermente ad aumentare, anche se in maniera meno evidente nel caso ticinese. Date comunque le sostanziali analogie strutturali, è verosimile che le differenze siano semplicemente dovute al livello di partenza, che nel 1970 vedeva il Ticino già "favorito" rispetto alla media svizzera.
- Gli indicatori utilizzati ci hanno permesso di verificare che inquilini e proprietari vivono diversamente: rispetto ai primi, i secondi vivono in aree più decentrate, in edifici più piccoli (sovente casette monofamiliari e bifamiliari) e hanno appartamenti più grandi (sia in termini di locali sia in termini di m<sup>2</sup>), nei quali vivono con più spazio pro capite a disposizione. Globalmente però, ed è un elemento molto importante, i casi di sovraffollamento sono veramente limitati, sia fra gli inquilini sia fra i proprietari.
- L'esame secondo la nazionalità evidenzia che gli stranieri hanno appartamenti più piccoli e sono meno sovente proprietari rispetto agli svizzeri. Nella valutazione di questi risultati altri elementi dovrebbero

però entrare in linea di conto: anni trascorsi in Ticino (rispettivamente in Svizzera) e progetti per il futuro (non necessariamente legati al territorio elvetico). Senza dimenticare che ci riferiamo ai soli immobili situati in Ticino e che, come la popolazione svizzera gode del patrimonio immobiliare ereditato dagli antenati, è plausibile ipotizzare che una parte di stranieri abbia ereditato proprietà nel proprio Paese di origine. Ricordiamo poi che fra il 1970 e il 2000 è proprio fra gli stranieri che si è sviluppata la maggiore crescita dei proprietari rispetto agli inquilini. È dunque ragionevole ipotizzare che il tempo, oltre alla nazionalità, giochi un ruolo importante nella determinazione delle condizioni di abitazione dei singoli individui.

- È quanto del resto ci rivela l'esame per classi di età: le abitazioni sovraffollate, globalmente marginali, sono molto rare nelle ED che fanno capo a persone in età attiva (i 20-60enni) e si abbassano quasi a zero per gli ultrasessantenni. Al contrario, l'occupazione bassa sale regolarmente con l'età del capofamiglia, presso gli inquilini come presso i proprietari, sino a giungere a tassi del 70-80%. Un imponente patrimonio immobiliare sottoutilizzato, destinato a sicura crescita, dato l'invecchiamento della popolazione residente. All'altro estremo, e sulla base dei dati della superficie pro capite e dell'indice di occupazione, le ED di 30-49enni, costituite perlopiù da inquilini, sono invece risultate come le classi di età più sfavorite. Se a questo aggiungiamo i risultati dell'esame della superficie in m<sup>2</sup> (che rivelano una diminuzione abbastanza drastica della superficie per persona con l'aumentare della dimensione dell'ED), non potremmo non sottolineare che le condizioni d'abitazione sembrano essere particolarmente legate alle "fasi della vita", un elemento di risposta che meriterebbe forse di essere ulteriormente approfondito. ■