

# Superfici vuote in Ticino nel 1996

**Presentazione della nuova statistica USTAT sulle abitazioni e i locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996**

Elio Venturelli e Ermete Gauro, USTAT, con la collaborazione di Elena Sartoris

- Censite 3.428 abitazioni e 707 spazi industriali e commerciali vuoti (con una superficie complessiva per questi ultimi di 193.300 mq).
- Il rilevamento 1996 è ricco di nuove informazioni sulla struttura dello sfitto. I cambiamenti introdotti non consentono però confronti con i dati degli anni precedenti.
- Concentrazione dello sfitto nel Sottoceneri, ove troviamo il 75% dei locali industriali e commerciali vuoti e il 68,5% delle abitazioni vuote. L'agglomerato di Chiasso-Mendrisio ha un tasso di alloggi sfitti del 4,4, contro una media cantonale dell'1,9.
- Importante vuoto "cronico": il 30% delle abitazioni, il 44% dei locali industriali e commerciali sono vuoti da più di un anno; il 16% e il 27% lo sono da almeno due.
- Un ufficio costa mediamente il 40% in meno in "montagna", rispetto alla "corona" e al "centro": 120 fr. al mq all'anno, contro i 195 fr, rispettivamente 206 fr. Nel "centro" un mq di negozio (277 fr. al mq all'anno) costa, mediamente, quasi quattro volte di più che in "montagna" (76 fr.)
- Sono molti i dati disponibili sugli affitti nel comparto abitativo, la cui analisi dettagliata è subordinata ai risultati dell'indagine, in corso, sulla struttura degli affitti delle abitazioni occupate. Gli affitti medi delle abitazioni vuote variano a dipendenza dell'"età" della costruzione, della dimensione e della zona. A Lugano, ad esempio, un tre locali costruito nel periodo 1991-93 costa mediamente 1.338 fr. al mese, a Bellinzona 1.182 e a Locarno 1.412.
- A Chiasso Città un'abitazione su dieci è vuota, di queste un quinto da più di due anni. Sempre in questo comune troviamo ben 30.600 mq di superficie industriale e commerciale vuota, cioè il 16% della superficie vuota nel Cantone, una volta e mezzo quella di Lugano.

## Premessa e aspetti metodologici

In dieci anni (dal 1986 al 1995) la popolazione del cantone<sup>1</sup> è aumentata di 25.500 unità. Questo aumento, di per sé importante, fatta astrazione dei movimenti naturali (nascite e decessi) la cui entità è trascurabile nell'incremento complessivo, non rappresenta che il saldo finale di centinaia di migliaia di spostamenti, solo in parte rilevati statisticamente. Infatti, durante lo stesso periodo sono giunte nel no-

stro Cantone (dall'estero o da oltre Gottardo) ben 81.500 persone, mentre 53.000 lo hanno lasciato. Inoltre, 139.500 persone hanno cambiato comune di residenza, all'interno del Cantone stesso. Sappiamo pure, anche se non abbiamo statistiche in merito, che i traslochi all'interno dello stesso comune sono stati almeno altrettanto importanti. Tutto questo per dire che il nostro Cantone è come un enorme formicaio che, oltre a crescere, è in continuo movimento.

Questi spostamenti di luogo di residenza implicano la ricerca di un'abi-

tazione che risponda ad esigenze ben determinate. Dalle abitazioni poco care, per famiglie con redditi modesti, ai grandi appartamenti o ville per i più abbienti, ai monolocali per gli studenti. C'è chi costruisce in proprio, chi compera, chi vuole affittare da una parte, chi vuole investire nella costruzione dall'altra. Lo stesso si può dire per le superfici industriali e commerciali, la cui richiesta è meno documentata statisticamente, ma altrettanto importante. Pensiamo solo ai fallimenti, alle delocalizzazioni aziendali, alle nuove tecnologie che modificano sostanzialmente gli spazi di produzione, alla creazione di nuove attività, alla continua ricerca di spazi più redditizi, più vicini alla clientela, all'alternarsi frenetico di chiusure e riaperture di piccoli negozi nei centri città.

A rispondere a queste esigenze di spazio intervengono imprenditori, agenzie immobiliari, privati, ente pubblico; ognuno con valutazioni, strategie e aspettative proprie. L'incontro tra domanda e offerta dipende dunque da innumerevoli fattori ed è inevitabile che la ricerca dell'equilibrio passi per delle eccedenze d'offerta o delle momentanee tensioni. D'altronde, un funzionamento armonioso del mercato stesso dovrebbe implicare una certa proporzione di sfitto (in gergo definito **sfitto frizionale**) per evitare il pericolo di surriscaldamento. E' essenzialmente un problema di proporzioni. Per questo motivo è importante conoscere l'entità dello sfitto e seguirne attentamente l'evoluzione nel tempo.

<sup>1</sup> Popolazione legale a fine anno

### Una statistica oggettiva per interessi divergenti

Chi investe nell'immobiliare, vendendo o affittando spazi per l'abitazione o per le attività economiche, si aspetta un rendimento conseguente. Lo sfritto, o la mancata vendita, rappresenta una perdita e, come tale, va minimizzata. D'altro canto, chi cerca un'abitazione o uno spazio per la vendita o per altre attività ha esigenze opposte e, oltre a pagare il meno possibile, vorrebbe poter scegliere tra vari oggetti. Per costoro un'offerta abbondante è auspicabile. Vediamo quindi che il concetto di sfritto frizionale è relativo, che la sua entità, a dipendenza dell'ottica in cui ci si pone, potrebbe variare sensibilmente.

D'altro canto è innegabile che l'esistenza di forti squilibri del mercato immobiliare abbiano ripercussioni che vanno ben al di là di questo comparto dell'economia e degli agenti coinvolti. Abbiamo visto le conseguenze del surriscaldamento che ha caratterizzato questo settore alla fine degli anni '80: impennata dei prezzi, speculazione. Il mercato è sfuggito al controllo degli operatori locali. Stiamo attualmente pagando la fattura di tanta esuberanza, in un periodo di grandi difficoltà economiche. *Un mercato immobiliare in crisi mette in pericolo l'intera sostanza, con conseguenze importanti sui comportamenti degli investitori e finanziatori.*

Risulta quindi evidente che una buona conoscenza della situazione, delle trasformazioni in atto, delle sfasature tra domanda e offerta di spazi, sia indispensabile e nell'interesse di tutti. L'USTAT, organizzando questo rilevamento per molti versi nuovo, ha voluto tener conto dei vari interessi presenti e raccogliere informazioni adeguate e oggettive. Per la prima volta si viene a conoscenza di determinati aspetti che caratterizzano le abitazioni e i locali vuoti. Su questi aspetti, proprio per le lacune dell'informazione statistica, si sono fatte finora molte congetture e le novità che la statistica presenta possono forse meravigliare taluni, sollevare nuovi interrogativi. I dati, di conseguenza, vanno studiati approfonditamente.

### Necessità di un miglioramento

Da tempo il rilevamento federale sulle abitazioni e i locali industriali e commerciali vuoti viene sistematicamente criticato. L'analisi dei dati, specialmente a livello comunale, mette regolarmente in evidenza indiscutibili lacune di rilevamento. Le forti oscillazioni del numero di casi registrati in molti comuni non lasciano dubbi sull'aleatorietà del rilevamento, a dipendenza di una corretta comprensione di ciò che va rilevato, della disponibilità e dell'interesse delle persone responsabili del rilevamento, dell'organizzazione della Cancelleria comunale.

Esso risponde però a esigenze concrete e, malgrado le avvertenze dell'USTAT e i ripetuti inviti alla cautela nell'impiego di queste informazioni, i dati sugli alloggi e i locali vuoti sono molto utilizzati. Da questa constatazione è nata l'esigenza di migliorarne la qualità, per meglio rispondere ai bisogni dei numerosi utilizzatori. D'altro canto, oltre alle difficoltà dei comuni di individuare le abitazioni e i locali vuoti, l'informazione raccolta, troppo globale, non permette di capire le caratteristiche di questo segmento del mercato immobiliare e, quindi, di desumerne eventuali interventi correttivi. *La necessità di ampliare l'informazione raccolta, caratterizzando gli spazi vuoti in funzione, ad esempio, del periodo di costruzione, della superficie, del costo, della durata di mancata occupazione, implica il coinvolgimento dei proprietari nel fornire l'informazione e, quindi, un ripensamento completo del sistema di raccolta dati, finora delegato interamente ai comuni.*

L'esigenza di migliorare il rilevamento è stata sollevata anche a livello federale e l'Ufficio federale di statistica (UST), nel corso del 1992, sottopose a consultazione un progetto di nuovo rilevamento che prevedeva la raccolta, da parte delle Cancellerie comunali, di numerose informazioni supplementari. Non potendo però l'UST assumersi l'onere di una raccolta centralizzata dell'informazione, il progetto è stato rifiutato dalla stragrande maggioranza dei comuni svizzeri, non disposti a gestire un'opera-

zione così complessa, che implicava che loro stessi contattassero i singoli proprietari per raccogliere le informazioni. L'UST rinunciò quindi alla modifica, ma lasciò ai cantoni la possibilità di introdurre dei cambiamenti, purché i dati federali venissero raccolti nei tempi previsti.

L'USTAT, approfittando di questa opportunità, si dotò delle basi legali necessarie e concepì un apposito questionario da inviare ai proprietari o agli amministratori di edifici secondo le modalità indicate nel riquadro metodologico a p. 43.

### Cosa intendiamo per "vuoto"

La definizione esatta di che cosa si intenda per abitazione o locale vuoto è indicata nel riquadro metodologico. *In sostanza si intendono tutti quegli spazi abitabili che sono liberi e offerti, in vendita o in affitto, sul mercato il 1. giugno.* Si tratta di una definizione solo apparentemente semplice. Pensiamo, in effetti, che molte anomalie riscontrate nei risultati comunali siano dovuti proprio a una scorretta interpretazione di questa definizione.

Limitandoci al segmento abitativo, che è meglio conosciuto, va tenuto conto che molte abitazioni vuote non vengono in effetti offerte sul mercato. La casistica che si presenta è tuttavia grande.

Abbiamo prima di tutto le abitazioni che il proprietario non intende mettere a disposizione. I motivi possono essere molti: dall'anziano che si trasferisce in una casa di riposo ma vuole mantenere il suo appartamento, al proprietario che tiene un appartamento libero per metterlo a disposizione di ospiti occasionali o di parenti (figli all'estero, per esempio), per non citare che due casi.

Vi sono in seguito gli appartamenti di vacanza e le residenze secondarie, sovente inoccupate per lungo periodo ma in ogni caso non poste sul mercato.

Citiamo infine il caso degli alloggi non ancora abitabili benché la costruzione dell'edificio sia sostanzialmente conclusa.

E' importante per la nostra statistica che queste abitazioni non vengano censite, perché non disponibili per chi

cerca un appartamento. E' però solo con un accertamento accurato presso il proprietario che si viene a conoscenza delle diverse situazioni, per cui molto spesso le Cancellerie comunali si sono trovate in difficoltà nel compilare la statistica e in alcuni casi (come ci hanno direttamente confermato le stesse Cancellerie) numerose abitazioni sono state erroneamente inserite nelle precedenti statistiche.

Con la nuova procedura sono i proprietari stessi a dire se intendono o meno affittare o vendere gli spazi vuoti esistenti nei loro stabili. Più della metà dei proprietari contattati ha affermato di non avere nessuna abitazione vuota. Una delle situazioni più ricorrenti è quella di appartamenti già occupati, ma la cui occupazione non era ancora stata segnalata all'Ufficio controllo abitante comunale, il quale, non disponendo di queste informazioni, non poteva che considerare l'abitazione vuota.

### Contrasti evidenti tra nuovi e vecchi dati

La nuova procedura ha permesso considerevoli miglioramenti, con conseguenze, talvolta importanti, a livello locale. Anche se complessivamente il numero di abitazioni vuote (il rilevamento dei locali industriali e commerciali ha avuto luogo, per la prima volta<sup>2</sup>, solo nel 1996) non si scosta molto da quello dell'anno precedente (sono state rilevate 3.428 abitazioni vuote, contro le 3.711 del 1995), esso è il risultato di situazioni molto contrastanti, che in parte si compensano.

I risultati sono stati inviati alle Cancellerie comunali per una verifica e con l'invito a fornire delle spiegazioni laddove le differenze fossero molto marcate. In qualche caso l'operazione ha implicato alcune correzioni. In genere però i comuni hanno confermato la validità del nostro dato e spiegato il perché delle differenze.

Alcuni comuni registrano una contrazione marcata del numero di abitazioni vuote: Balerna (da 101 nel 1995 a 58), Paradiso (da 279 a 119), Vi-

ganello (da 263 a 148), Lugano (da 467 a 399), Brissago (da 74 a 26), Pura (da 53 a 0). I comuni ci hanno confermato di aver probabilmente incluso, in precedenza, abitazioni in realtà non vuote, proprio per i motivi spiegati in precedenza.

In altri casi per contro la nuova procedura ha permesso di meglio censire la situazione, per cui si riscontrano forti aumenti, in parte legati quindi a motivi statistici, più che ad un accentuarsi dello sfitto: Chiasso (da 216 a 459), Bellinzona (da 93 a 123), Minusio (da 32 a 111).

A nostra conoscenza, solo i comuni di Chiasso, Lugano e Minusio, invece di identificare le probabili situazioni come previsto dalla nostra procedura, hanno preferito effettuare un vero e proprio censimento. I loro risultati sono perciò di qualità ancora migliore che negli altri comuni. I risultati mostrano forti aumenti in due comuni (Chiasso e Minusio), rispetto al 1995, e una forte contrazione per Lugano. E' questa un'ulteriore conferma delle difficoltà che hanno avuto i comuni, in precedenza, nell'identificare le situazioni da censire.

Se però il bilancio del nuovo sistema di rilevamento sembra positivo e accettato dai comuni, la conseguenza evidente è l'impossibilità di confronti tra i dati del 1996 e quelli degli anni precedenti.

*La statistica delle abitazioni e dei locali vuoti del 1 giugno 1996 va quindi considerata come la prima di una nuova serie. Il suo valore è comunque grande, proprio per l'analisi strutturale che essa permette e per l'allargamento del rilevamento allo sfitto del settore industriale e commerciale.*

### Rilevati anche i locali industriali e commerciali

*Per "locale" si intende l'intera superficie offerta, indipendentemente dalle sue eventuali suddivisioni.*

Finora, su questo importante segmento del mercato immobiliare, non esistono statistiche ufficiali, né sulla superficie complessiva, né sui locali vuoti. A più riprese, nell'ambito dei censimenti federali delle aziende, si è tentato di raccogliere informazioni parziali (superfici di vendita). Non si è

però mai proceduto a un rilevamento esaustivo. Probabilmente, viste anche le difficoltà e l'impegno richiesto da un simile rilevamento, nel lungo periodo di espansione economica che ha caratterizzato gli scorsi decenni si è preferito investire nella raccolta di altre informazioni, in particolare di quelle sui posti di lavoro.

La crisi attuale, ma specialmente le modifiche strutturali che si stanno introducendo nel sistema di produzione e di distribuzione di beni e servizi, con un'organizzazione diversa dello spazio e una sua evidente compressione, con la delocalizzazione di determinate attività, implicano una migliore conoscenza di questa realtà. Gli squilibri generati da queste trasformazioni sono percepibili quotidianamente, scorrendo le inserzioni nella stampa. Passeggiando negli agglomerati o transitando in qualsiasi strada che attraversa delle zone industriali, si è bersagliati da annunci di vendita o affitto di superfici.

Anche in questo caso l'UST, dopo aver tentato per alcuni anni di censire, con la collaborazione dei comuni, i metri di superficie sfitta, ha dovuto rinunciare al rilevamento per l'inaffidabilità e l'incompletezza dei dati raccolti. L'impossibilità a livello svizzero di instaurare un sistema che, come il nostro, preveda la compilazione di un modulo da parte dei proprietari stessi e una raccolta centralizzata dell'informazione, è all'origine della rinuncia federale.

L'USTAT, invece, ha approfittato della nuova impostazione per allargare il rilevamento a tutto il mercato del "vuoto", tanto più che la maggior parte dei locali industriali e commerciali (si pensi ai negozi, agli uffici, agli studi medici o dentistici, ecc.) sono ubicati in stabili cosiddetti misti, cioè adibiti anche ad abitazione. Nello stesso questionario, quindi, il proprietario o l'amministrazione interpellata forniscono le informazioni relative alle due realtà: quella abitativa e quella non abitativa.

### Affitto o vendita

Il rilevamento non riguarda unicamente gli spazi in affitto anche se, per praticità, sovente utilizziamo il termi-

<sup>2</sup> In realtà il rilevamento è stato introdotto già nel 1994, ma i risultati non sono mai stati pubblicati in quanto non attendibili

**Tab. 1** Numero e superficie delle abitazioni e dei locali vuoti il 1. giugno 1996

	Numero	Con ind. della sup.	Sup. media	Stima sup. totale	%
				m <sup>2</sup>	
<b>Abitativo</b>	<b>3.428</b>	<b>3.194</b>	<b>79</b>	<b>272.100</b>	<b>58</b>
<b>Non abitativo</b>	<b>707</b>	<b>692</b>	<b>273</b>	<b>193.300</b>	<b>42</b>
uffici	296	289	185	54.800	12
negozi	136	135	148	20.100	4
locali industriali, atelier	84	82	758	63.700	14
esercizio pubblico	20	17	620	12.400	3
altro o senza indicazione	171	169	247	42.300	9
<b>Totale generale</b>	<b>4.135</b>	<b>3.886</b>	<b>113</b>	<b>465.400</b>	<b>100</b>

ne di sfitto intendendo l'intero universo rilevato. Esso infatti comprende anche abitazioni e locali in vendita. La loro importanza è contenuta ma non irrilevante.

Per il comparto non abitativo abbiamo 278 oggetti in vendita (ciò che rappresenta l'8% del totale dell'abitativo), ai quali vanno aggiunti 145 oggetti (il 4,2%) sia in affitto che in vendita. Per il comparto abitativo la proporzione è ancora più contenuta: 30 oggetti in vendita (4,2%) e 5 casi (lo 0,7%) sia in affitto che in vendita. La casistica è esigua e non merita un'analisi specifica.

Nel nostro commento non distingueremo più queste due realtà ma parleremo di "vuoto", in generale. Solo per alcune analisi ci riferiremo evidentemente al rispettivo comparto.

### Qualche aspetto comune ai due comparti

Il 1. giugno di quest'anno sono così stati censiti 4.135 oggetti vuoti, di cui 707 (il 17%) sono locali industriali o commerciali. L'importanza di questo segmento di mercato è più evidente se si considera la superficie dei due comparti, come indicato nella tabella 1. Vediamo, infatti, che su una superficie complessiva di sfitto di 465.400<sup>3</sup> mq, i locali industriali e commerciali rappresentavano il 42%, con un vuoto complessivo di 193.000 mq<sup>3</sup>.

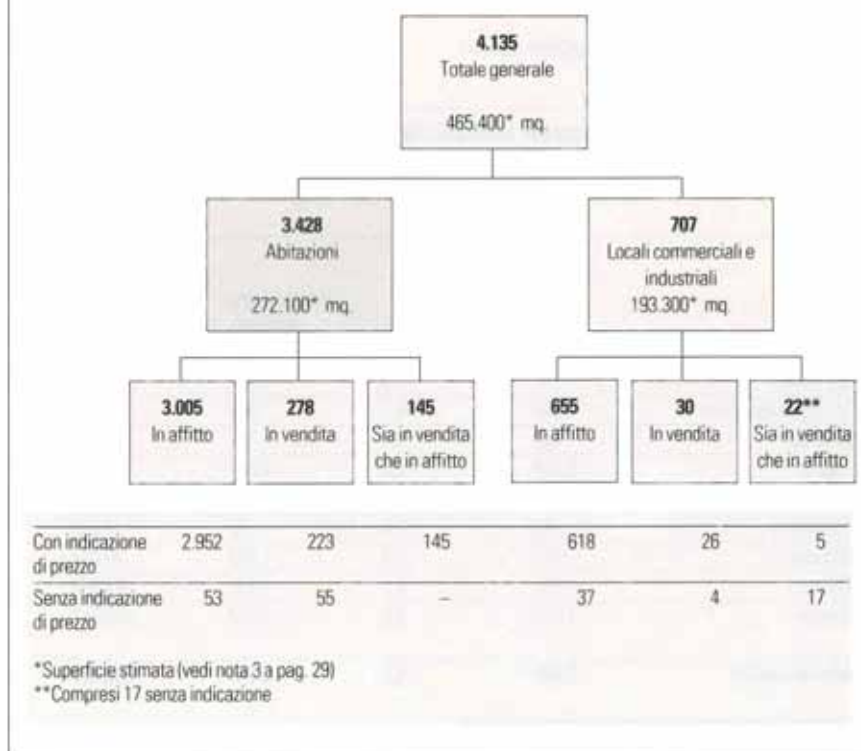
Prima di analizzare singolarmente i due comparti vogliamo mettere in evidenza due aspetti che li caratterizzano entrambi. Da un lato la **distribuzione sul territorio cantonale**, tutt'altro che omogenea, fa sì che il problema dello sfitto sia più un problema regionale che cantonale. D'altro canto, sia il comparto abitativo che quello non abitativo, si **caratterizzano per un importante vuoto strutturale**, per la presenza cioè di numerosi **spazi vuoti da molto tempo**, sfitti anche da più di 2 o 3 anni.

### Il vuoto non è un problema cantonale

Sapere che in Ticino ci sono 707 locali industriali/commerciali vuoti, corrispondenti a 193.300 mq di superficie, e che le abitazioni vuote sono 3.428, equivalenti ad un tasso di alloggi vuoti dell'1,9%, è interessante, ma può indurre a interpretazioni superficiali: le cifre complessive cantonali nascondono realtà locali molto eterogenee. E' infatti piuttosto evidente che il problema del vuoto non tocca in ugual misura tutto il territorio: vi sono aree particolarmente colpite dal fenomeno e aree invece dove esso è limitato, per non dire sconosciuto.

meno e aree invece dove esso è limitato, per non dire sconosciuto.

Iniziamo dal vuoto **non abitativo**. Se prendiamo in considerazione la prima suddivisione geografica, quella delle **regioni funzionali** (tab. 2), notiamo che gli spazi vuoti si concentrano nel centro e nella corona, con l'89% della superficie complessiva. Nel centro il numero di vuoti rappresenta il 61% del totale, mentre le superfici vuote sono il 46%; nella corona il numero rappresenta il 28%, mentre le superfici il 43%. Ciò significa, che gli spazi vuoti in centro hanno in media

**Figura 1** Tipologia delle abitazioni e dei locali industriali e commerciali vuoti, rilevati il 1. giugno 1996, in Ticino

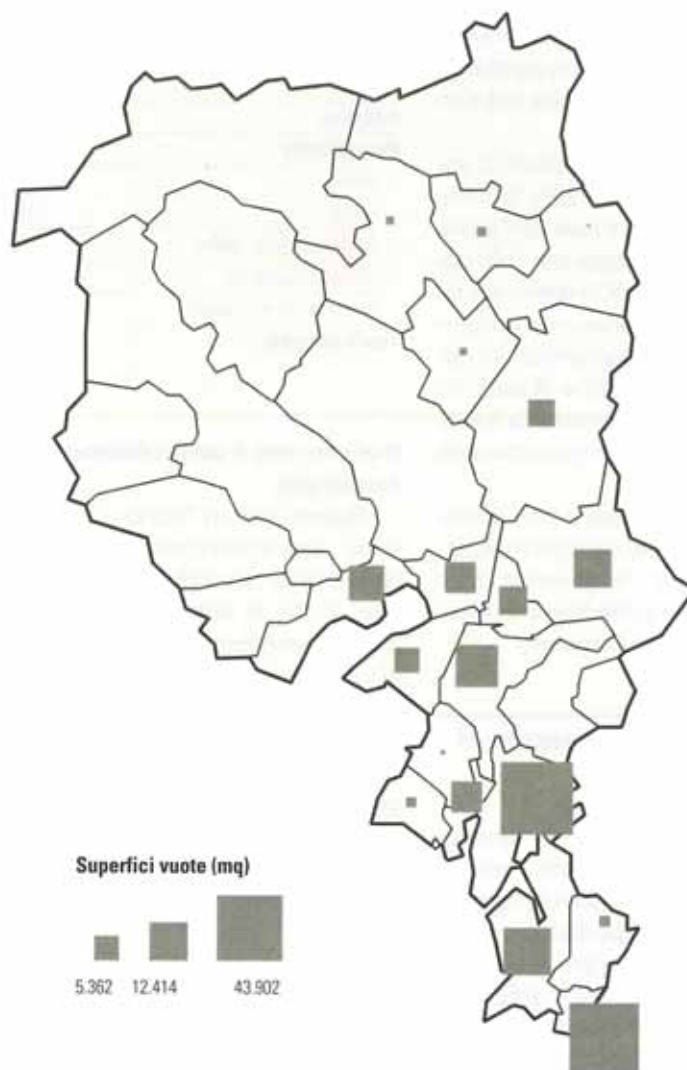
<sup>3</sup> Poiché non per tutti gli oggetti è stata fornita l'indicazione della superficie, la superficie totale è stata stimata moltiplicando il numero di oggetti censiti per la superficie media calcolata sulla base degli oggetti con indicazione della superficie. Quest'ultimi rappresentano il 93% dei casi, per cui l'attendibilità della stima è molto alta.

**Figura 2 Superficie vuota complessiva dei locali industriali o commerciali (in affitto o in vendita) il 1. giugno 1996, per comprensorio**

superfici più piccole, mentre nella corona si trovano gli spazi più grandi. Nel retroterra abbiamo ancora il 9% dei locali e il 10% delle superfici, mentre evidentemente nella zona di Montagna sia il numero sia la superficie rappresenta una parte minima (1% circa).

L'interpretazione di questo primo quadro statistico va fatta tenendo conto della tipologia degli spazi in questione. Parlando genericamente di locali industriali e commerciali non dobbiamo dimenticare che raggruppiamo, in una stessa categoria, uffici, studi medici, dentistici, negozi, alberghi, ristoranti, capannoni industriali o centri commerciali. Anche se per talune categorie la presenza sul territorio è ancora abbastanza capillare (pensiamo ai negozi di alimentari, parrucchieri, o determinate superfici amministrative), in genere questi spazi si concentrano in ben determinate zone. L'attività amministrativa si concentra nei centri urbani, come pure quella sanitaria. Le periferie urbane tendono sempre più ad accogliere i grossi centri commerciali. Le stazioni di benzina si situano in punti strategici, legati al traffico. Le zone industriali hanno ubicazioni ben precise, vincolate alla pianificazione del territorio e agli sforzi di razionalizzazione dell'infrastruttura necessaria.

Di conseguenza la maggior parte



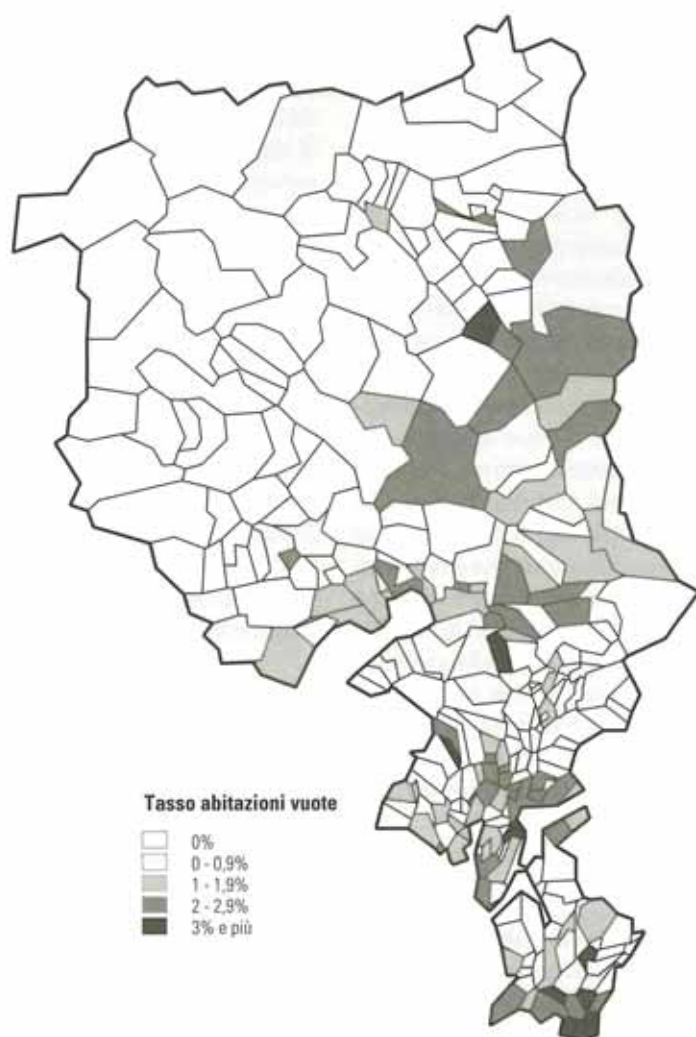
**Tab. 2 Abitazioni e locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996 per agglomerati e regioni funzionali**

	Abitazioni				Locali industriali e commerciali		
	Totale	Tasso <sup>1</sup>	Con indicazione della sup.	mq	Totale	Con indicazione della sup.	mq
<b>Agglomerati</b>	<b>3.096</b>	<b>2,3</b>	<b>2.881</b>	<b>227.821</b>	<b>648</b>	<b>636</b>	<b>160.418</b>
Bellinzona	310	1,5	297	23.765	69	68	14.772
Chiasso-Mendrisio	949	4,4	884	66.009	156	150	63.314
Locarno	439	1,4	417	31.488	49	48	11.334
Lugano	1.398	2,2	1.283	106.559	374	370	70.998
<b>Regioni funzionali<sup>2</sup></b>							
Montagna	62	1,0	57	6.173	13	12	2.263
Retroterra	246	1,1	239	20.114	66	65	18.017
Corona	1.251	2,1	1.191	97.693	197	194	80.419
Centro	1.869	3,0	1.707	129.517	431	421	87.309
<b>Totale cantonale</b>	<b>3.428</b>	<b>1,9</b>	<b>3.194</b>	<b>253.497</b>	<b>707</b>	<b>692</b>	<b>188.008</b>

<sup>1</sup> Percentuale di abitazioni vuote sul rispettivo effettivo di abitazioni

<sup>2</sup> Le quattro regioni funzionali corrispondono alle definizioni geografiche contenute nel piano direttore cantonale

**Figura 3** Tasso di alloggi vuoti (abitazioni vuote per mille abitazioni) il 1. giugno 1996, per comune



dei locali vuoti si concentra nel Ticino urbano (centro e periferia). L'analisi delle superfici, inoltre, deve tener conto della presenza nella periferia urbana, di spazi commerciali e industriali di grandi dimensioni (anche superiori ai 1.000 mq), ciò che aumenta giustamente il peso di questa regione nello sfitto complessivo. Precisiamo ancora che ci riferiamo sempre alle superfici indicate, in quanto una stima sistematica, come fatto in precedenza per la situazione cantonale, anche se possibile, risulterebbe troppo laboriosa.

Queste considerazioni vanno tenute presenti ancor più nell'analisi dei dati per **regione, subregione e comprensorio**, che presentiamo per sommi capi, rinviando, per maggiori dettagli, alla tabella 15. Nella regione di Lugano è concentrato il 54% del nu-

mero di spazi vuoti, proporzione che scende al 38% per le superfici; il Mendrisiotto conta il 23% degli spazi vuoti e il 34% delle superfici: rispetto al Luganese vi sono quindi locali vuoti di dimensione media maggiore. Nel Locarnese e nel Bellinzonese la proporzione di vuoto (sia per numero sia per superficie), si situa attorno al 10%, mentre nelle Tre Valli la proporzione non supera il 5%. **Il vuoto industriale e commerciale è quindi soprattutto sottocenerino**, e particolarmente del Mendrisiotto.

Scendendo a **livello di subregione e comprensorio** si delineano ancora più chiaramente le aree maggiormente colpite. Va sottolineata in questo senso la situazione di Chiasso, che ha una superficie di vuoti quasi uguale a quella di Lugano (44 mila mq rispetto ai 45 mila mq di Lugano), corri-

spondente a un quinto dell'intera superficie cantonale vuota. Diversa la situazione se prendiamo in considerazione il numero di locali vuoti: in questo caso la concentrazione maggiore è a Lugano (291, il 41%), mentre a Chiasso ne sono stati registrati 133 (19%). Le altre aree, con più di 10 mila mq di vuoti, sono il Mendrisiotto (19 mila mq), la piana del Vedeggio (15 mila mq), Bellinzona (12 mila mq) e la Sponda destra locarnese (10 mila mq).

A **livello comunale** si conferma la situazione di Chiasso, che è il comune con la maggiore superficie di vuoto (29 mila mq); gli altri comuni, con più di 10 mila mq di superfici vuote, sono: Lugano (20 mila mq), Rancate (15 mila mq), Balerna (12 mila mq) e Manno (10 mila mq), tutti comuni del Sottoceneri. Nessun comune del Sopraceneri arriva ai 10 mila mq di vuoto: in testa si trova Bellinzona con 8 mila mq, mentre sono molto meno a Locarno (3 mila mq). Da notare l'ampiezza del vuoto nei comuni del Piano di Magadino: Gerra (6.500 mq), Magadino (5.362 mq), Contone (4.430 mq).

Veniamo ora al **comparto abitativo**, iniziando anche qui dalle **regioni funzionali**, riferendoci quindi alla tabella 2. Per questo comparto, conoscendo il parco alloggi complessivo, possiamo calcolare il **tasso di alloggi vuoti** (abitazioni vuote per 100 abitazioni esistenti), un indicatore che ci permette di confrontare le varie situazioni tra loro e di individuare eventuali zone calde o, al contrario, zone di sensibile eccedenza dell'offerta di spazi abitativi. Il tasso qui calcolato ha come grandezza di riferimento il parco alloggi complessivo. Esso comprende quindi anche le residenze secondarie e le abitazioni occupate dagli stessi proprietari. Sarebbe più corretto, ai fini di un'analisi del mercato dell'alloggio, potersi riferire alle sole residenze primarie e analizzare separatamente il comprato "in affitto" (da mettere in relazione con le abitazioni vuote offerte in affitto), da quello "in proprietà" (da mettere in relazione con le abitazioni in vendita). Non disponiamo però di statistiche aggiornate su queste realtà, misurate ogni dieci anni con il censimento federale

degli edifici e delle abitazioni, per cui dobbiamo accontentarci dell'indicatore globale, precisando che si tratta dell'indicatore utilizzato a livello svizzero.

Notiamo come anche in questo caso il vuoto è elevato nel "centro" (3,0%) e nella "corona" (2,1%), mentre è basso nelle regioni periferiche (Retroterra e Montagna, 1%). Il problema è quindi, come per il non abitativo, essenzialmente urbano e periurbano. Ci si potrebbe chiedere come mai, visto che, a differenza del comparto industriale e commerciale, quello abitativo si distribuisce capillarmente su tutto il territorio. Sicuramente l'inserimento, nel parco alloggi, delle residenze secondarie, molto importanti in determinate zone di montagna, porta a una sottostima del tasso di abitazioni vuote in queste zone. E' però probabile che la tipologia degli edifici e le modalità di occupazione giochino un ruolo determinante nella spiegazione di queste differenze.

Nelle zone di montagna predominano le piccole costruzioni, le case mono o bifamiliari, in genere occupate dal proprietario stesso. La relazione tra domanda e offerta è, dunque, più diretta. Nelle zone urbane, invece, le trasformazioni demografiche sono più rapide. Si pensi al fatto che, in genere, la popolazione straniera tende ad insediarsi nei centri, ove è più facile organizzarsi in una realtà nuova. Si pensi poi agli spostamenti tra centro e periferia. Il ruolo degli imprenditori e degli investitori immobiliari è importante. Sono loro che anticipano i bisogni e, quindi, il rischio di squilibri momentanei o duraturi tra domanda e offerta è più grande.

A livello di Regione risalta l'alto tasso del Mendrisiotto (3,8%), tasso che rimane sostenuto pure nel Luganese (2,1%), mentre scende sotto la media cantonale nelle altre regioni: Bellinzonese (1,6%), Locarnese (1,1%) e Tre Valli (1,0%).

Scendendo al livello di subregioni e comprensori spicca la situazione di Chiasso, con un tasso del 7,7%, nettamente al di sopra delle altre aree. La Bassa Leventina ha un tasso del 3,3%; scendendo, ma rimanendo al di sopra

della media cantonale, troviamo poi la sub-regione di Lugano con il 2,6%, il Piano di Magadino e il Basso Malcantone con il 2,0%. Subito sotto la media troviamo Bellinzona e la Sponda destra locarnese con l'1,6%. Sono invece praticamente senza vuoti la Valle Maggia, la Valle Verzasca, La Media e Alta Leventina, le Centovalli e le Terre di Pedemonte.

A livello comunale occorre tenere presente che nei piccoli comuni il tasso si riferisce a valori assoluti molto bassi, per cui è sufficiente la costruzione di qualche edificio abitativo per farlo variare notevolmente. Fra i comuni più grandi è invece grave la situazione di Chiasso, con il 10,4% di abitazioni vuote; endemica è quella di Morbio Inferiore il cui tasso (8,1%) è su livelli alti già da qualche anno. Restando nel distretto di Mendrisio, i tassi sono elevati anche a Coldrerio (5,2%), Stabio (4,7%) e Vacallo (3,8%) e Balerna (3,3%). Sopra la media cantonale, ma su livelli meno elevati, troviamo Novazzano con il 2,6%. Negli altri comuni del distretto il problema

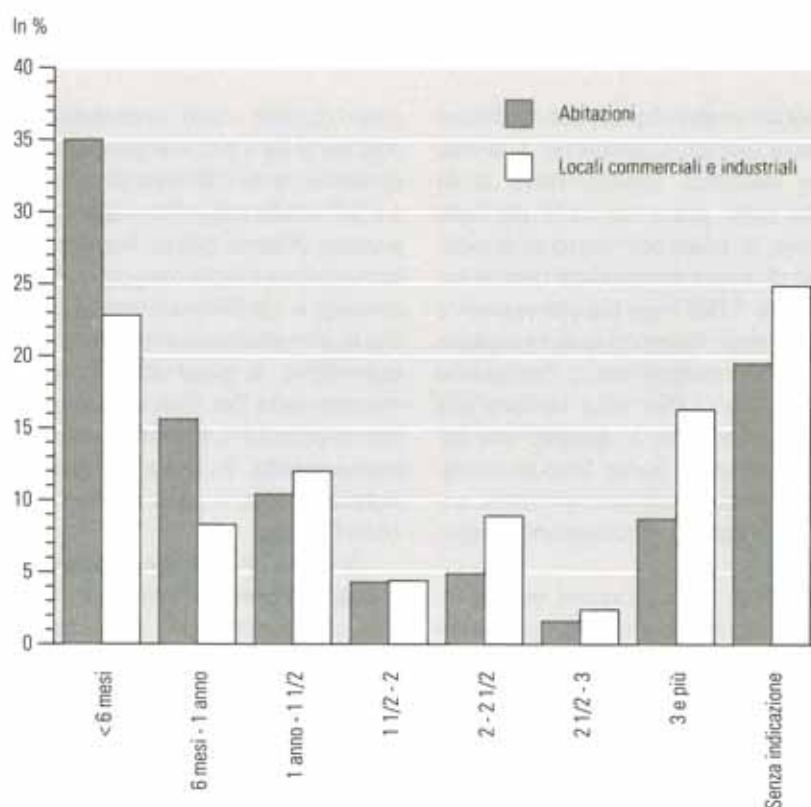
del vuoto è contenuto, quando non assente del tutto.

Salendo (geograficamente parlando) al distretto di Lugano, spicca la situazione di Pazzallo che, con il 10,8% di vuoti, è il comune con il tasso più elevato del cantone. Tassi piuttosto elevati hanno anche comuni di una certa consistenza demografica, come: Paradiso (5,4%), Manno (4,8%), Ponte Tresa (4,6%), Viganello (4,4%), Pregassona (4,2%), Massagno (3,6%). Delle 4 città del cantone Lugano, con un tasso del 2,5%, si trova al secondo posto dopo Chiasso. Nei comuni del Sopraceneri i tassi sono in generale bassi. Sopra la media possiamo citare Biasca (2,7%), Minusio (2,5%) e Bodio (6,4%), che costituisce tuttavia un caso particolare, legato alle vicissitudini industriali da tutti conosciute.

#### Vuoto frizionale e vuoto strutturale

Abbiamo già detto che una certa proporzione di vuoto è indispensabile ad un corretto funzionamento del mercato immobiliare. Questa propor-

**Figura 4** % di abitazioni o locali industriali o commerciali secondo la durata del periodo di mancata occupazione



**Tab. 3** Abitazioni e locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996, secondo la durata della mancata occupazione

Vuoto da	Abitazioni						Locali commerciali e industriali						Totale generale	
	In affitto		In vendita s/indicaz.		Totale		In affitto		In vendita s/indicaz.		Totale		Ass.	%
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%		
meno di 1 mese	206	6,5	11	4,0	217	6,3	23	3,5	1	2,1	24	3,4	241	5,8
1 mese	185	5,9	10	3,6	195	5,7	23	3,5	0	0,0	23	3,3	218	5,3
2 mesi	292	9,3	6	2,2	298	8,7	30	4,5	0	0,0	30	4,2	328	7,9
3 mesi	173	5,5	1	0,4	174	5,1	19	2,9	0	0,0	19	2,7	193	4,7
4 mesi	86	2,7	9	3,2	95	2,8	10	1,5	1	2,1	11	1,6	106	2,6
5 mesi	204	6,5	16	5,8	220	6,4	52	7,9	2	4,3	54	7,6	274	6,6
<b>Totale meno di 6 mesi</b>	<b>1.146</b>	<b>36,4</b>	<b>53</b>	<b>19,1</b>	<b>1.199</b>	<b>35,0</b>	<b>157</b>	<b>23,8</b>	<b>4</b>	<b>8,5</b>	<b>161</b>	<b>22,8</b>	<b>1.360</b>	<b>32,9</b>
Da 6 mesi a meno di 1 anno	490	15,6	45	16,2	535	15,6	54	8,2	5	10,6	59	8,3	594	14,4
da 1 anno a meno di 1,5 anni	319	10,1	37	13,3	356	10,4	81	12,3	4	8,5	85	12,0	441	10,7
da 1,5 a meno di 2	138	4,4	11	4,0	149	4,3	31	4,7	0	0,0	31	4,4	180	4,4
da 2 a meno di 2,5	152	4,8	16	5,8	168	4,9	55	8,3	8	17,0	63	8,9	231	5,6
da 2,5 a meno di 3	52	1,7	3	1,1	55	1,6	17	2,6	0	0,0	17	2,4	72	1,7
da 3 a meno di 3,5	70	2,2	22	7,9	92	2,7	20	3,0	1	2,1	21	3,0	113	2,7
da 3,5 e +	182	5,8	25	9,0	207	6,0	78	11,8	16	34,0	94	13,3	301	7,3
<b>Totale 6 mesi e +</b>	<b>1.403</b>	<b>44,5</b>	<b>159</b>	<b>57,2</b>	<b>1.562</b>	<b>45,6</b>	<b>336</b>	<b>50,9</b>	<b>34</b>	<b>72,3</b>	<b>370</b>	<b>52,3</b>	<b>1.932</b>	<b>46,7</b>
<b>Senza indicazione</b>	<b>601</b>	<b>19,1</b>	<b>66</b>	<b>23,7</b>	<b>667</b>	<b>19,5</b>	<b>167</b>	<b>25,3</b>	<b>9</b>	<b>19,1</b>	<b>176</b>	<b>24,9</b>	<b>843</b>	<b>20,4</b>
<b>Totale generale</b>	<b>3.150</b>	<b>100,0</b>	<b>278</b>	<b>100,0</b>	<b>3.428</b>	<b>100,0</b>	<b>660</b>	<b>100,0</b>	<b>47</b>	<b>100,0</b>	<b>707</b>	<b>100,0</b>	<b>4.135</b>	<b>100,0</b>

zione, che chiamiamo "vuoto frizionale", può variare da un minimo di 1,5%, per situazioni normali, a valori anche superiori al 3% per gli agglomerati urbani.

*Il "vuoto frizionale" corrisponde dunque a quel minimo di vuoto necessario a garantire la naturale mobilità delle persone, per assicurare quegli spostamenti che implicano la ricerca di una nuova abitazione o di uno spazio per lo svolgimento dell'attività.*

Esso presuppone un'elevata rotazione. La presenza, sul mercato, di spazi vuoti da molto tempo, cioè di un importante vuoto strutturale, dovrebbe significare che vi è un'eccessiva eccedenza di spazi disponibili. Quest'eccezione può riferirsi all'intero mercato immobiliare o ad alcuni segmenti: appartamenti di grandi dimensioni, abitazioni a prezzi modici, monolocali, ecc. E' quindi importante, per una corretta analisi del mercato, poter caratterizzare i vari segmenti in funzione della durata della mancata occupazione.

Finora, però, le statistiche ufficiali non ci hanno mai permesso di conoscere da quanto tempo un'abitazione o un locale sono vuoti. Con il nuovo rilevamento abbiamo voluto colmare questa lacuna, chiedendo ai proprietari da quando (specificando la data nel questionario) fossero alla ricerca di un nuovo inquilino o proprietario.

In genere, questa informazione è stata correttamente fornita. In un caso su cinque, però, non è stato possibile rilevare il dato. Ciò è sintomatico della particolare situazione attuale, ove lo sfritto di lungo periodo (come vedremo dettagliatamente) è importante, come pure delle relative difficoltà delle agenzie nel reperire l'informazione per edifici che amministrano da poco tempo. L'informazione raccolta è comunque ampiamente sufficiente per un'analisi statisticamente rappresentativa della realtà complessiva.

La tabella 3 e la figura 4 riassumono la situazione cantonale, ripartendo gli oggetti offerti, in vendita o in affitto, sia nel comparto abitativo che in quello relativo alle attività industriali e commerciali, secondo le varie durate della mancata occupazione.

E' difficile definire, in modo sicuro, un periodo a partire dal quale possiamo considerarci di fronte a un vuoto strutturale. La tabella 3 fornisce una suddivisione molto dettagliata di periodi, suggerendo una periodizzazione principale tra i vuoti da meno di sei mesi e quelli vuoti da sei mesi e più, nel senso di considerare "vuoti strutturali" quelli liberi da almeno sei mesi.

Così definito, il vuoto strutturale sembrerebbe caratterizzare tutto il nostro mercato immobiliare, tanto più se consideriamo che i casi "senza

indicazione" sono, in buona parte, probabilmente costituiti da spazi vuoti da molto tempo.

Il vuoto strutturale è ancora più marcato nel comparto non abitativo, ove solo il 23% degli spazi è vuoto da meno di sei mesi, contro il 35% per l'abitativo. In entrambi i casi, lo sfritto praticamente cronico, cioè gli appartamenti vuoti da oltre due anni, non è per niente l'eccezione. Senza considerare il comparto dei "senza indicazione" esso rappresenta il 16% dei casi nel comparto abitativo e ben il 27% in quello non abitativo.

Facciamo osservare che la **proporzione di vuoti da meno di sei mesi**, pur costituendo un'importante misura indiretta del vuoto strutturale, **non ci informa sul vuoto frizionale**. Un'abitazione vuota il 1. giugno 1996, da meno di un mese, può venire occupata il giorno successivo, come pure rimanere sfritta per diversi anni. Lo sfritto frizionale può essere valutato solo sulla base di "coorte" che permettano di misurare i periodi medi di mancata occupazione, in un mercato immobiliare equilibrato. La nostra statistica ci permette invece di valutare l'emergere di un vuoto strutturale nella situazione odierna. Sarà quindi anche sulla scorta di questa nuova indicazione, cioè della "durata del periodo di mancata occupazione", che cercheremo



**Tab. 4 Locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996 secondo il genere di occupazione precedente e la dimensione**

Superficie (mq)	Uffici, studi medici		Negozi		Locali industriali, atelier		Esercizi pubblici		Altro <sup>1</sup>		Totale	
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%
<50	24	8,1	32	23,5	5	6,0	0	0,0	15	8,8	76	10,7
50-99	82	27,7	44	32,4	7	8,3	1	5,0	32	18,7	166	23,5
100-149	72	24,3	20	14,7	11	13,1	4	20,0	65	38,0	172	24,3
150-199	37	12,5	12	8,8	9	10,7	1	5,0	21	12,3	80	11,3
200-299	28	9,5	13	9,6	3	3,6	3	15,0	13	7,6	60	8,5
300-399	23	7,8	3	2,2	15	17,9	1	5,0	4	2,3	46	6,5
400-499	9	3,0	4	2,9	1	1,2	2	10,0	4	2,3	20	2,8
500-999	12	4,1	5	3,7	18	21,4	2	10,0	9	5,3	46	6,5
1000 e più	2	0,7	2	1,5	13	15,5	3	15,0	6	3,5	26	3,7
Senza indicazione	7	2,4	1	0,7	2	2,4	3	15,0	2	1,2	15	2,1
<b>Totale</b>	<b>296</b>	<b>100,0</b>	<b>136</b>	<b>100,0</b>	<b>84</b>	<b>100,0</b>	<b>20</b>	<b>100</b>	<b>171</b>	<b>100,0</b>	<b>707</b>	<b>100,0</b>
Superficie media <sup>2</sup>	185	...	148	...	758	...	620	...	247	...	...	...
Superficie totale <sup>3</sup>	54.390	...	20.128	...	63.672	...	12.400	...	42.237	...	192.827	...

<sup>1</sup> Compresi i "senza indicazione", i "mai occupati" e le "abitazioni"

<sup>2</sup> Calcolata sui casi con indicazione della superficie

<sup>3</sup> Superficie stimata calcolata moltiplicando la superficie media degli oggetti dei quali si conosce il dato per il numero totale di casi

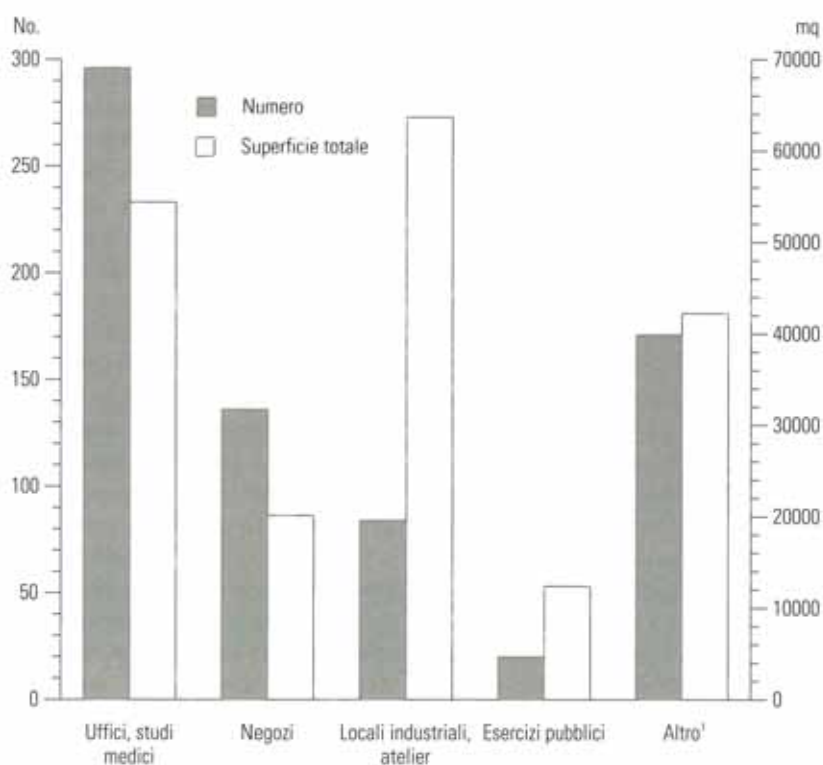
di caratterizzare le varie situazioni in funzione delle altre variabili rilevate.

## Il comparto non abitativo

### 193.000 mq di vuoto

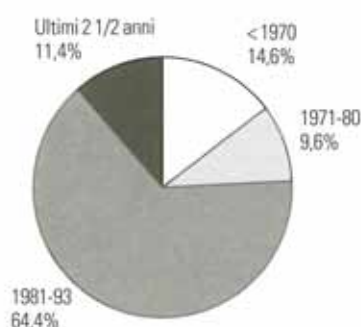
Abbiamo visto che i 707 locali industriali e commerciali vuoti rappresentano il 17% di tutti i locali censiti e il 42% delle superfici. E' tanto o poco? Non disponiamo purtroppo di termini di paragone, se non molto grossolani. Un possibile confronto può essere fatto con il numero di stabilimenti censiti, nel 1995, dal rilevamento federale delle aziende. I 707 spazi vuoti rappresenterebbero il 3,7% dei 19.000 stabilimenti esistenti in Ticino, una percentuale superiore a quella degli alloggi vuoti, ma la cui interpretazione necessita, per lo meno, confronti con altre situazioni analoghe o una prima serie cronologica.

Non vi sono rilevamenti ufficiali sulla superficie consacrata alle attività economiche, un termine di paragone che permetterebbe di prendere in considerazione più correttamente le diverse dimensioni degli oggetti in esame. L'analisi dei dati di questo primo rilevamento dovrà forzatamente

**Figura 5 Locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996 e rispettiva superficie complessiva<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Compresi i "senza indicazione", i "mai occupati" e le "abitazioni"

<sup>2</sup> Superficie stimata calcolata moltiplicando la superficie media degli oggetti dei quali si conosce il dato per il numero totale di casi

**Figura 6** Ripartizione del n. di locali secondo il periodo di costruzione/riattazione

limitarsi ad alcuni aspetti strutturali del comparto non abitativo, non per questo privi di interesse. Con i successivi rilevamenti l'analisi si arricchirà ulteriormente.

### Tipologia e dimensione

Quando uno spazio viene offerto sul mercato non sempre si può sapere, in anticipo, la sua destinazione. Lo stesso spazio potrebbe venire occupato da un negozio (di alimentari, di abbigliamento, ecc.), come pure da un bar, o altro ancora. Per questo motivo abbiamo chiesto al proprietario di indicarci semplicemente se si tratta di uno spazio abitativo o non abitativo. Già questa grossolana distinzione ha posto qualche problema. Per avere un'indicazione più precisa abbiamo chiesto di precisarci l'occupazione precedente, proponendo una tipologia molto semplificata di opzioni. Per i locali industriali e commerciali, questo modo di procedere ha avuto come conseguenza che, per le numerose superfici che non sono mai state occupate, non disponiamo purtroppo di nessuna indicazione, oltre a quella che si tratta di una superficie destinata al comparto non abitativo. Si tratta di 149 casi, un quinto del totale, per i quali è difficile fare delle considerazioni precise. Speriamo con il prossimo rilevamento di riuscire, senza gravare sul tempo di risposta, a raccogliere qualche elemento che permetta di meglio caratterizzare questo comparto.

Per quanto concerne il numero, la parte del leone la fa il gruppo "uffici, studi medici, ecc.", con 296 casi su 707, ciò che rappresenta il 42% dei casi censiti. Se però prendiamo in considerazione la superficie complessiva, l'importanza di questo comparto si ri-

**Tab. 5** Numero di locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996, secondo il genere di occupazione precedente e la durata della mancata occupazione

	Vuoti da ...								Totale	
	Meno di 6 mesi		Da 6 mesi a meno di 1 anno		Un anno e più		Senza indicazione		N.	%
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%		
Uffici, studi medici, ecc.	74	25,0	46	15,5	141	47,6	35	11,8	296	100,0
Negozi	52	38,2	16	11,8	53	39,0	15	11,0	136	100,0
Locali industriali, atelier	25	29,8	6	7,1	39	46,4	14	16,7	84	100,0
Esercizi pubblici	6	30,0	1	5,0	9	45,0	4	20,0	20	100,0

**Tab. 6** Numero di locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996, secondo il genere di occupazione precedente e il periodo di costruzione/riattazione

Vuoti da	< 1970		1971-80		1981-93		Ultimi 2 1/2 anni		Totale	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
< 6 mesi	24	16,4	16	11,0	85	58,2	21	14,4	146	100,0
Da 6 mesi a meno di 1 anno	3	5,5	8	14,5	42	76,4	2	3,6	55	100,0
Un anno e più	48	16,4	29	9,9	181	61,8	35	11,9	293	100,0
Senza indicazione	21	13,0	10	6,2	114	70,4	17	10,5	162	100,0
<b>Totale<sup>1</sup></b>	<b>96</b>	<b>14,6</b>	<b>63</b>	<b>9,6</b>	<b>422</b>	<b>64,3</b>	<b>75</b>	<b>11,4</b>	<b>656</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup>Senza i casi ove manca l'indicazione del periodo di costruzione/riattazione

duce sensibilmente (28%), mentre aumenta il peso degli 84 locali industriali (11,8%), la cui superficie rappresenta il 33% di tutta la superficie vuota.

Evidentemente la superficie media varia sensibilmente a dipendenza del gruppo considerato (vedi tabella 4), anche se, all'interno dello stesso gruppo, la casistica è vasta. Nei locali "industriali e atelier", ove la superficie media è di 758 mq, anche se predominano le grandi superfici (il 37% ha più di 500 mq), troviamo spazi di tutte le dimensioni, anche piccole, cioè inferiori ai 50 mq. Lo stesso si può dire per gli esercizi pubblici, mentre nei gruppi "negozi" e "uffici/studi medici" la casistica si concentra maggiormente attorno ai valori medi.

### Un importante vuoto cronico

Prendendo in considerazione solo i locali vuoti, che però sono già stati occupati in precedenza e che quindi possiamo suddividere nelle quattro principali tipologie (vedi tabella 5), vediamo come la grande maggioranza sia oramai vuota da più di un anno. Se consideriamo che, con molta probabilità, i casi "senza indicazione" rien-

trano negli sfitti di lunga durata, vediamo come questa proporzione raggiunga il 50% per i "negozi", il 60% per gli "uffici, studi medici, ecc.", il 63% per i "locali industriali" e ben il 65% per gli "esercizi pubblici". In molti casi la durata di mancata occupazione supera i 2, o anche i 3 anni, un lasso di tempo che lascia presagire una situazione irrecuperabile, senza interventi particolari volti a rendere più attrattiva l'offerta di questi spazi; probabilmente investimenti sbagliati, mal localizzati.

Considerando i dati in funzione dell'anno di costruzione o di riattazione dei locali vuoti (tabella 6, per le definizioni vedi riquadro metodologico a p. 43), vediamo come il 64,3% delle situazioni si riferisca al periodo 1981-93, un periodo di grande attività nel settore delle costruzioni (basti pensare che il 40% del parco alloggi è stato costruito o riattato negli anni '80). Solo il 24,2% dei locali vuoti è stato costruito o riattato prima di questo periodo. Va detto che, a differenza del comparto abitativo, quello dei locali industriali e commerciali richiede sovente interventi di miglioria, per adat-

**Tab. 7 Locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996, per categoria di affitto al mq/anno e la precedente occupazione**

Fr. al mq/anno	Mai occupati		Uffici, studi medici, ecc.		Negozi		Locali industriali, atelier		Esercizi pubblici		Altri <sup>1</sup>		Totale	
	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%	Ass.	%
< 50 fr.	—	—	9	3,1	3	2,4	8	11,0	—	—	2	25,0	22	3,3
50-99	15	10,1	15	5,2	7	5,5	33	45,2	—	—	2	25,0	72	10,9
100-149	3	2,0	53	18,5	17	13,4	19	26,0	2	12,5	1	12,5	95	14,4
150-199	40	26,8	97	33,8	27	21,3	6	8,2	3	18,8	2	25,0	175	26,5
200-249	30	20,1	55	19,2	22	17,3	2	2,7	5	31,3	—	—	114	17,3
250-299	12	8,1	24	8,4	15	11,8	1	1,4	1	6,3	—	—	53	8,0
300-399	18	12,1	11	3,8	20	15,7	1	1,4	2	12,5	1	12,5	53	8,0
400-499	1	0,7	6	2,1	7	5,5	—	—	—	—	—	—	14	2,1
500-699	4	2,7	3	1,0	3	2,4	—	—	—	—	—	—	10	1,5
700 e più	—	—	3	1,0	3	2,4	—	—	—	—	—	—	6	0,9
Senza indicazione	26	17,4	11	3,8	3	2,4	3	4,1	3	18,8	—	—	46	7,0
<b>Totale</b>	<b>149</b>	<b>100,0</b>	<b>287</b>	<b>100,0</b>	<b>127</b>	<b>100,0</b>	<b>73</b>	<b>100,0</b>	<b>16</b>	<b>100,0</b>	<b>8</b>	<b>100,0</b>	<b>660</b>	<b>100,0</b>
Valore medio fr. mq./anno	220	...	199	...	248	...	99	...	221	...	...	...	201	...

tarsi ai mutamenti costanti delle esigenze del mercato. Non si rileva una correlazione diretta tra la durata dello sfitto e il periodo di costruzione/riattazione. Nei quattro periodi considerati lo sfitto di lunga durata è sempre importante.

#### L'affitto al mq

Dei 660 locali in affitto (compresi i 5 sia in affitto che in vendita, vedi figura 1), per 614 conosciamo il prezzo al mq. I dati si riferiscono all'intero anno, invece che al mese. La tabella 7 ci mostra, per i grandi gruppi di attività, la dispersione attorno ai valori medi. Quest'ultimi, a loro volta, variano sensibilmente da gruppo a gruppo. I meno cari sono i locali industriali/atelier, con un affitto medio di 99 fr al mq/anno. L'82% di questi vani ha un affitto inferiore ai 150 fr. al mq/anno. All'estremo opposto troviamo il gruppo dei negozi, con un affitto medio di 248 fr. mq/anno. Si tratta di un gruppo molto eterogeneo al suo interno, ove la dimensione e specialmente la posizione riveste un ruolo importante. La grande dispersione attorno a questo valore medio conferma la varietà delle situazioni. Troviamo negozi con affitti inferiori ai 100 fr. mq/anno, ma anche un certo numero con affitti considerevoli, superiori ai 500 o 700 fr. mq/anno. Lo stesso si può dire del gruppo "uffici, studi medici, ecc." e, ancor più, del particolare gruppo dei "mai occupati", la cui interpretazione resta problematica, non sapendo la precisa desti-

**Figura 7 Valore medio dell'affitto dei locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996, secondo l'utilizzazione precedente**



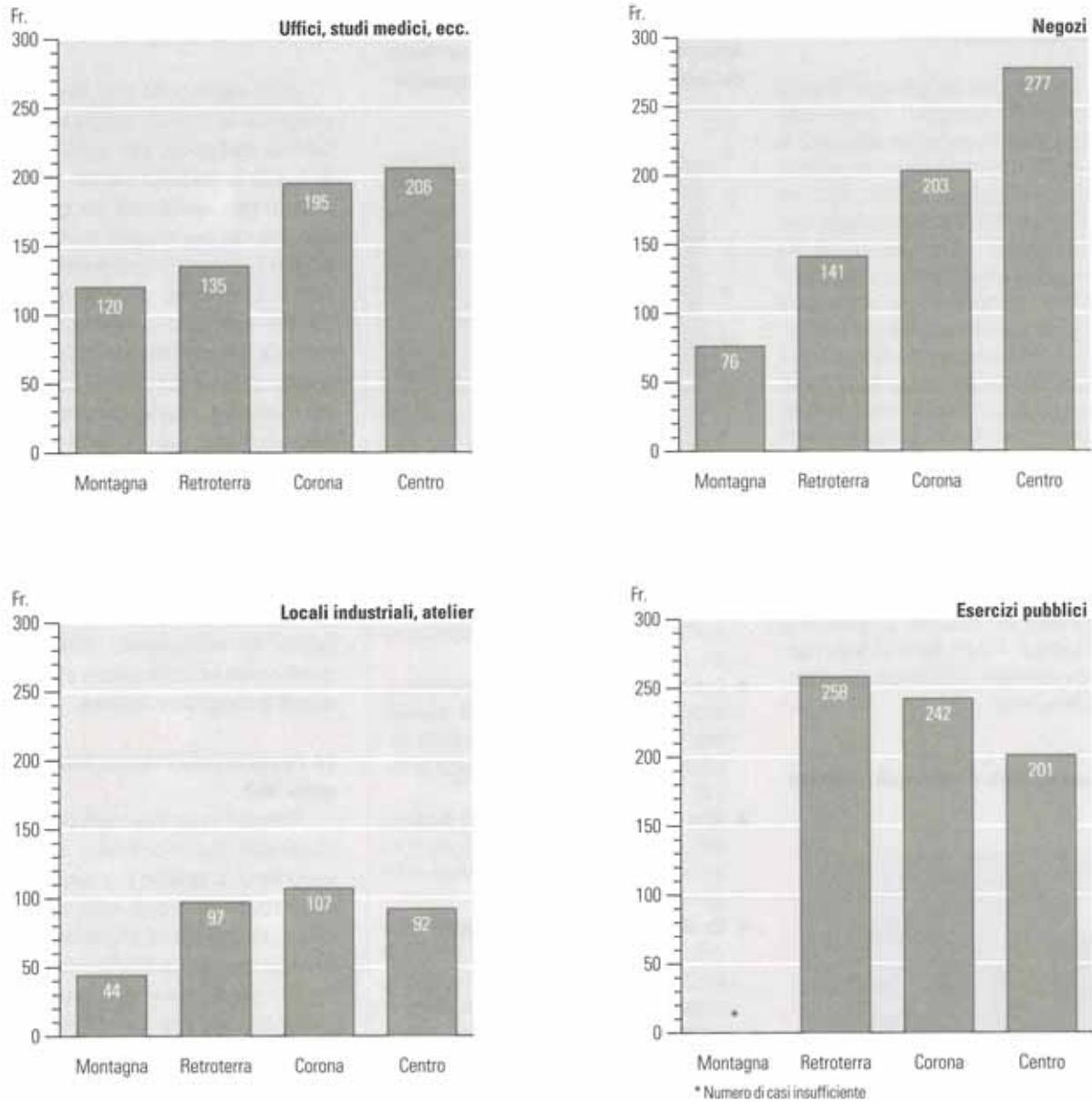
nazione di queste superfici.

Pur consapevoli della variabilità esistente attorno a questi valori medi e dell'esiguità di certe situazioni, è interessante analizzare i risultati a livello regionale, così come indicato nella figura 8 per alcuni gruppi di una certa consistenza. Le differenze sono evidenti per il gruppo "uffici, studi medici, ecc." e specialmente per i "negozi", dove si vede un aumento graduale e consistente passando dalle zone discoste ai centri urbani. Per gli "esercizi pubblici" la casistica, molto ridot-

ta, sembrerebbe indicare una tendenza inversa, con affitti più cari perlomeno nella "corona" che nel "centro". Per i locali "industriali/atelier", eccezion fatta per la "montagna" (con una casistica trascurabile), i valori medi sembrano aggirarsi attorno ai 100 fr. al mq/anno, per tutto il territorio cantonale.

Malgrado l'importanza del problema, l'esiguità delle situazioni non permette analisi statistiche approfondite. I dati esistono anche per comune. Segnaliamo, per curiosità, alcuni valori

**Figura 8** Valore medio dell'affitto dei locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996, per regione funzionale, nei principali gruppi di occupazione precedente

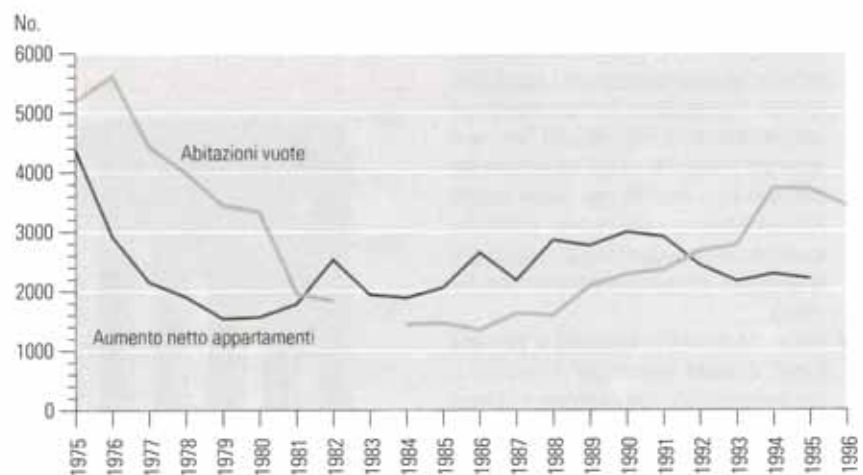


medi per i grossi centri urbani e i due comparti più consistenti.

Per gli "uffici, studi medici, ecc." l'affitto medio richiesto a Bellinzona, il 1. giugno 1996, era di 231 fr. al mq/anno, a Locarno 203, a Minusio 227, a Lugano 242, a Bioggio 260, a Manno 275, a Massagno 322, a Paradiso 264, a Viganello 219, a Chiasso 166.

Per i "negozi" si chiedevano invece, a Bellinzona 362 fr. al mq/anno, a Locarno 260, a Lugano 348, a Pazzallo 216, a Viganello 276, a Chiasso 228.

**Figura 9** Variazione annuale del numero di appartamenti e delle abitazioni vuote, dal 1975

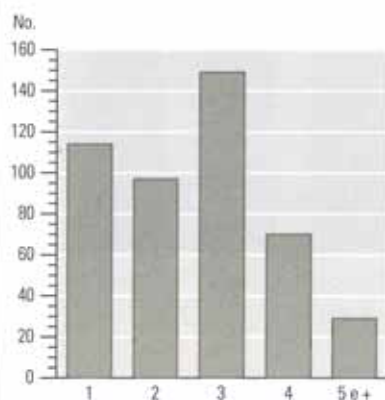


## Chiasso sotto la lente

La situazione dell'alloggio è emblematica delle vicissitudini demografiche e delle difficoltà economiche in cui si sta dibattendo la città di confine. Da anni la città si sta svuotando: contava 9.326 abitanti nel 1970, 8.212 nel 1990 e 8.175 nel 1995. Alle ristrutturazioni bancarie e alle profonde trasformazioni legate alle attività doganali e dei trasporti, si è aggiunta la recente crisi, accentuando così l'emorragia di posti di lavoro già marcata nel secondario che, da 2.131 nel 1985 scendono a 1.823 nel 1991 e a 1.599 nel 1995 (secondo i recenti dati, ancora provvisori, del censimento federale delle aziende) e generando un calo del 20% nel terziario. Il settore portante della città perde in effetti, nel periodo 1991-95, ben 1.571 posti di lavoro, passando da 7.945 a 6.374 unità.

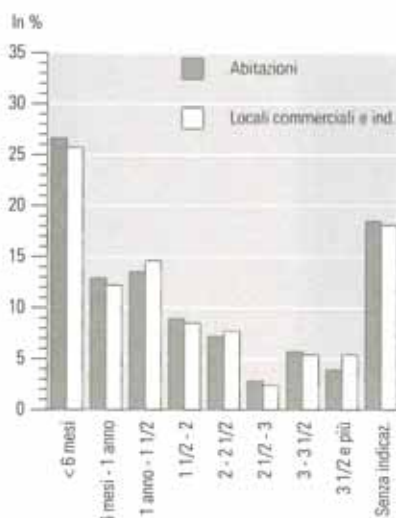
- **Più di un'abitazione su dieci è vuota.** Il censimento ha annoverato 459 appartamenti vuoti per un parco complessivo di 4.413 alloggi: il 10,4%. Con il 2,5% del parco alloggi cantonale, nel Comune troviamo il 13,5% dei vuoti.

### Abitazioni secondo il n. di locali a Chiasso



- **Lo sfitto è caratterizzato da appartamenti piccoli:** un quarto (114) è costituito da monolocali, il 46% ha meno di tre locali, con una discreta proporzione di ammobiliati, occupati in precedenza, per buona parte, da soggiornanti provenienti da fuori cantone e impiegati prevalentemente nel settore dei trasporti. Gli investitori non hanno reagito tempestivamente alle mutate condizioni economiche, proseguendo nella produzione di abitazioni non più corrispondenti alla domanda.
- Nella città di confine troviamo il 16% dei locali e della superficie industriale e commerciale sfitta, del cantone: 116 spazi vuoti per complessivi 30.600 mq. A titolo di confronto segnaliamo che a Lugano abbi-

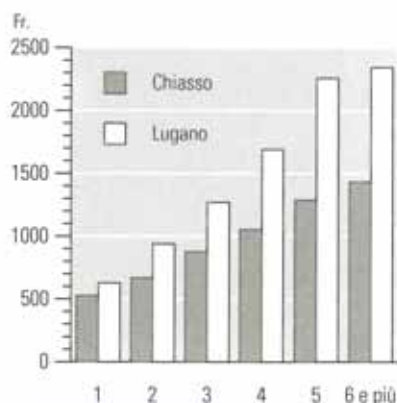
### Abitazioni e locali vuoti a Chiasso secondo la durata della mancata occupazione



mo 127 locali vuoti, per una superficie complessiva di 20.000 mq.

- La stragrande maggioranza dei locali è costituita dal gruppo "uffici, studi medici, ecc.": si tratta di 80 locali vuoti, ciò che rappresenta il 27% del rispettivo gruppo cantonale.
- **Non si vende, si affitta.** Il 98% degli oggetti, sia che si tratti di abitazioni, sia di locali industriali e commerciali, è offerto in locazione.
- **Lo sfitto cronico è importante** (il 55% delle abitazioni e il 61% dei locali è sfitto da più di sei mesi, il 20% da più di due anni), malgrado il **livello basso degli affitti.** A Chiasso un mq di superficie adibita a "negozio, studio medico, ecc.", costa mediamente 166 fr. all'anno, contro i 242 di Lugano. Per i negozi il valore è più elevato: 228 fr., contro però i 348 fr. di Lugano.

### Affitto medio delle abitazioni secondo il no. di locali, a Chiasso e Lugano



## Il comparto abitativo

Se il segmento non abitativo rappresenta la novità assoluta della rinnovata statistica, per quello abitativo le novità introdotte sia dal punto di vista del contenuto sia da quello della procedura, sono pure molte. Anche se, per i motivi precedentemente indicati, il confronto con gli anni precedenti è rischioso, ciò non ci impedisce tuttavia di considerare il dato 1996 rispetto alla situazione di lungo periodo. Siamo tuttavia consapevoli che, per verificare se la diminuzione riscontrata quest'anno significhi effettivamente un cambiamento di tendenza, occorre aspettare la prossima inchiesta, che si svolgerà secondo le medesime modalità. Non ci soffermiamo quindi oltre nel commento relativo all'evoluzione, ma vediamo quali sono le indicazioni che i dati di quest'anno ci forniscono.

### Le responsabilità del boom degli anni '80

Troviamo un numero maggiore di abitazioni vuote in edifici e abitazioni vecchie o in quelle più recenti? Quali sono i periodi di costruzione/riattazione più colpiti? Fino allo scorso anno si sapeva solo se un edificio era stato costruito negli ultimi due anni e mezzo (nel qual caso era considerato nuovo) o prima (quindi vecchio).

Introducendo nel nuovo questionario la domanda sulla data di costruzione e di riattazione dell'edificio e quella dell'abitazione (per riattazione si intendono gli interventi che hanno comportato delle modifiche sostanziali degli oggetti, vedi riquadro), possiamo ora conoscere con maggiore dettaglio l'età delle abitazioni. Le informazioni sull'edificio e sulle abitazioni sono state separate per poter individuare i casi in cui la ristrutturazione ha toccato singole abitazioni senza comportare modifiche all'edificio.

Le informazioni relative alla data di costruzione e di riattazione sono state in seguito raggruppate, poiché abbiamo ritenuto fosse importante prendere come riferimento l'anno dell'ultimo intervento sull'oggetto. L'anno di costruzione/riattazione preso in considerazione è quindi quello

**Tab. 8** Abitazioni vuote il 1. giugno 1996, secondo il numero di locali e la durata di mancata occupazione

Vuoto da	No. di locali									
	1	%	2	%	3	%	4	%	5 e più	%
meno di 1 mese	45	7,1	58	8,1	53	5,0	49	6,2	12	5,3
1 mese	37	5,8	50	7,0	60	5,7	40	5,1	8	3,5
2 mesi	56	8,8	64	8,9	78	7,4	79	10,0	21	9,2
3 mesi	43	6,8	40	5,6	47	4,4	39	4,9	5	2,2
4 mesi	21	3,3	20	2,8	24	2,3	19	2,4	11	4,8
5 mesi	42	6,6	45	6,3	64	6,0	40	5,1	29	12,7
<b>Totale meno di 6 mesi</b>	<b>244</b>	<b>38,5</b>	<b>277</b>	<b>38,6</b>	<b>326</b>	<b>30,8</b>	<b>266</b>	<b>33,7</b>	<b>86</b>	<b>37,7</b>
Da 6 mesi a meno di 1 anno	125	19,7	107	14,9	162	15,3	101	12,8	40	17,5
da 1 anno a meno di 1,5 anni	57	9,0	70	9,7	108	10,2	90	11,4	31	13,6
da 1,5 a meno di 2	28	4,4	27	3,8	62	5,9	27	3,4	5	2,2
da 2 a meno di 2,5	25	3,9	41	5,7	56	5,3	37	4,7	9	3,9
da 2,5 a meno di 3	15	2,4	11	1,5	13	1,2	13	1,6	3	1,3
da 3 a meno di 3,5	4	0,6	24	3,3	37	3,5	22	2,8	5	2,2
da 3,5 e +	22	3,5	29	4,0	66	6,2	69	8,7	21	9,2
<b>Totale 6 mesi e +</b>	<b>276</b>	<b>43,6</b>	<b>309</b>	<b>43,0</b>	<b>504</b>	<b>47,6</b>	<b>359</b>	<b>45,4</b>	<b>114</b>	<b>50,0</b>
<b>Senza indicazione</b>	<b>113</b>	<b>17,9</b>	<b>132</b>	<b>18,4</b>	<b>229</b>	<b>21,6</b>	<b>165</b>	<b>20,9</b>	<b>28</b>	<b>12,3</b>
<b>Totale generale</b>	<b>633</b>	<b>100,0</b>	<b>718</b>	<b>100,0</b>	<b>1059</b>	<b>100,0</b>	<b>790</b>	<b>100,0</b>	<b>228</b>	<b>100,0</b>

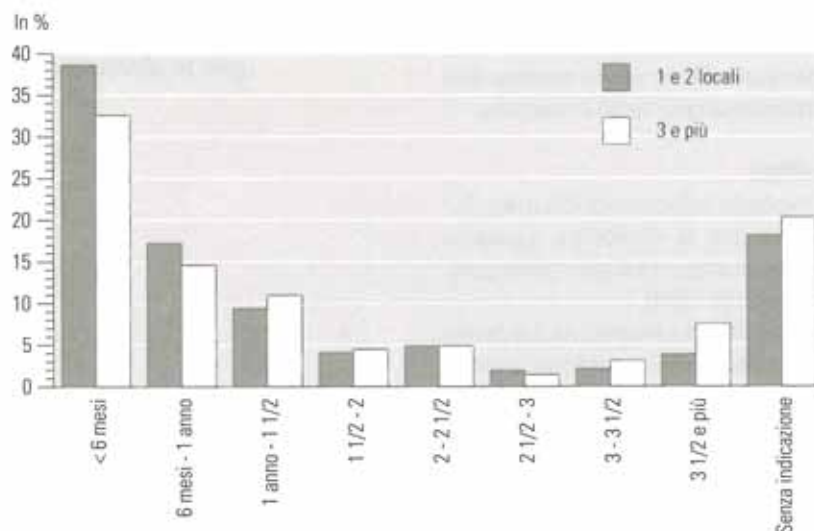
più recente fra:

- l'anno di costruzione;
- l'anno di riattazione dell'edificio;
- l'anno di riattazione dell'abitazione.

Abbiamo raggruppato gli anni di costruzione/riattazione in 5 periodi (vedi tab. 9) prima secondo il criterio del Censimento federale del 1990, separando poi gli ultimi due anni e mezzo, per uniformarci al criterio utilizzato dall'UST per separare i nuovi edifici dai vecchi. Il confronto con il parco alloggi, ripartito per anno di costruzione/riattazione, da noi stimato aggiornando il censimento del 1990, ci permette di calcolare i rispettivi tassi di alloggi vuoti.

I dati indicano che a restare vuote sono soprattutto le abitazioni costruite o riattate di recente. Nelle categorie "prima del 1970", "1971-1980" e "1981-1990", infatti, la percentuale di vuoti rispetto al totale delle abitazioni costruite è di poco superiore all'1%, mentre nel periodo 1991-1993 essa sale al 7,8% e, per gli edifici classificati secondo l'UST come nuovi, cioè costruiti negli ultimi 2 anni e mezzo, è del 10,7%. Quest'informazione conferma che l'eccedenza è dovuta al boom delle costruzioni e delle riattazioni che hanno caratterizzato la fine degli anni '80. Eccedenza generata da una produzione eccessiva, rispetto ai bisogni reali, aggravata dal sovrapporsi degli effetti della crisi.

Il perdurare delle difficoltà econo-

**Figura 10** Proporzioni di abitazioni vuote il 1. giugno 1996, secondo il numero di locali e la durata di mancata occupazione**Tab. 9** Parco alloggi, abitazioni vuote il 1. giugno 1996 e tasso di abitazioni vuote, per periodo di costruzione/riattazione

	Parco alloggi		Totale abitazioni vuote		Tasso di abitazioni vuote
	Ass.	%	Ass.	%	
< 1970	57.822	32,3	628	18,3	1,1
1971-80	43.229	24,2	617	18,0	1,4
1981-90	64.808	36,2	697	20,3	1,1
1991-93	7.506	4,2	586	17,1	7,8
Ultimi 2 anni e mezzo	5.600	3,1	590	17,2	10,7
Senza indicazione	-	-	310	9,1	...
<b>Totale</b>	<b>178.965</b>	<b>100,0</b>	<b>3.428</b>	<b>100,0</b>	<b>1,9</b>

**Figura 11** Abitazioni vuote il 1. giugno 1996, affitto medio secondo il periodo di costruzione/riattazione e dispersione degli affitti per le abitazioni costruite/riattate negli ultimi 2 anni 1/2

miche e forse anche la dimensione stessa di un'eccedenza difficilmente riassorbibile, malgrado la contrazione delle costruzioni, stanno generando una situazione critica, con uno sfitto cronico importante. La tabella 8 e la figura 10 confermano quanto già segnalato in precedenza, ripartendo però le abitazioni secondo il numero di locali. Rileviamo come siano specialmente le abitazioni di medie e grandi dimensioni (3 e più locali) ad avere uno sfitto strutturale più importante. Aggregando i dati della tabella 8 vediamo che la proporzione di abitazioni sfitte da un anno e oltre è del 23,9 per i monolocali, del 28,1 per quelli di 2 locali, del 32,3 per quelli di 3, del 32,6 per quelli di 4 e del 32,5 per quelli di 5 e più locali.

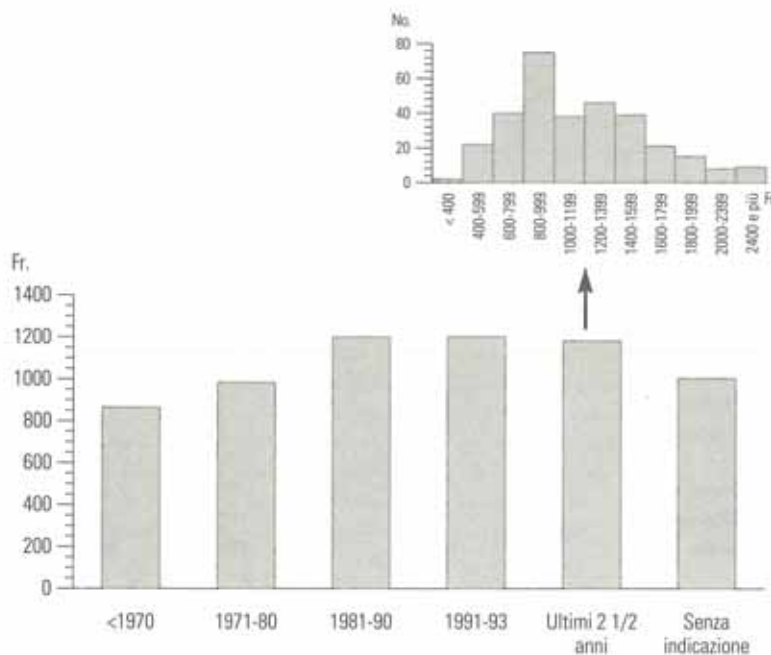
Si tratta però di piccole differenze, generate probabilmente da specificità legate ai singoli mercati, come vedremo in seguito per il caso specifico dei monolocali. Più che le differenze interne, ciò che caratterizza la situazione attuale è invece l'estensione e il consolidamento di un vuoto cronico che caratterizza un po' tutto il mercato.

**Gli affitti**

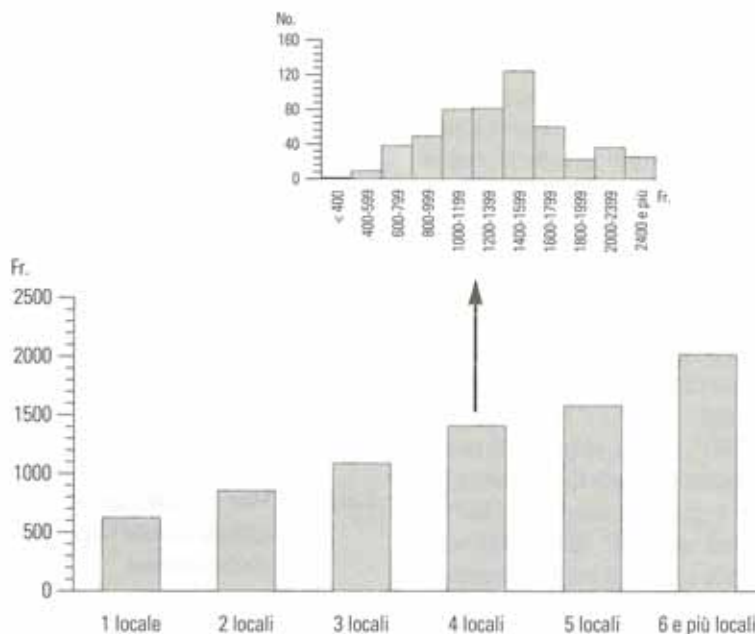
Una delle informazioni di maggior interesse che la rinnovata statistica permette di ottenere è senz'altro quella relativa agli affitti.

Il dato, riferito al cantone, va preso con la necessaria prudenza, poiché nasconde situazioni molto diversificate. Esistono infatti differenze tra regioni o comuni (l'affitto che si può chiedere a Lugano è infatti molto diverso da quello di Bironico o di Lamone, quello del Locarnese sarà molto diverso da quello delle Tre Valli), ma anche differenze all'interno degli stessi comuni (l'affitto di un appartamento in centro sarà senz'altro diverso da quello di un quartiere popolare).

Gli ultimi dati completi sulla struttura degli affitti sono quelli del censimento federale del 1990. Una loro indicizzazione alla situazione attuale, per un confronto con i dati sugli alloggi vuoti, sarebbe possibile. Preferiamo però aspettare i risultati dell'indagine federale, tuttora in corso, sulla struttura degli affitti, i cui dati saranno sicuramente più attendibili, piuttosto



**Figura 12** Abitazioni vuote il 1. giugno 1996, affitto medio secondo il numero di locali e dispersione degli affitti per le abitazioni di 4 locali

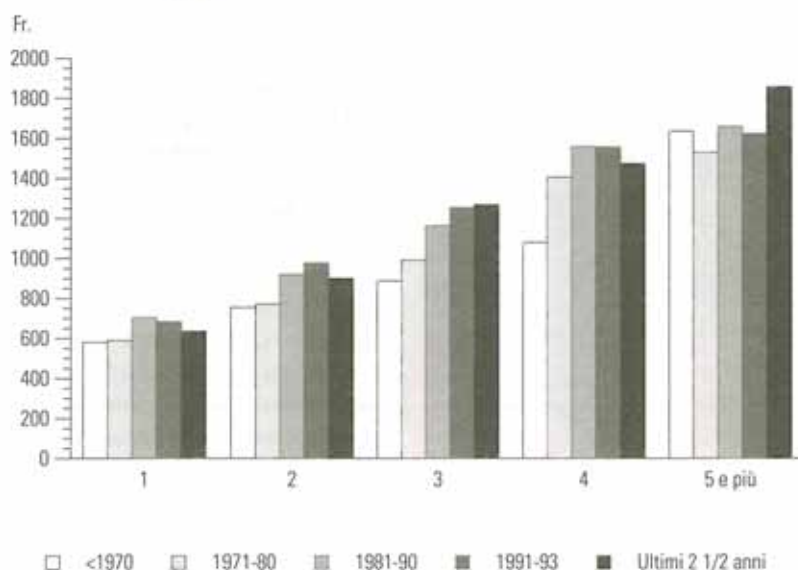


che operare calcoli laboriosi che potrebbero, oltretutto, rivelarsi arbitrari.

Per la nostra analisi prendiamo in considerazione solo le abitazioni non ammobiliate e non sussidiate, poiché si tratta di due casistiche con caratteristiche specifiche; abbiamo così un universo più omogeneo, sebbene si

tratti di un'omogeneità relativa, per le ragioni espresse sopra. Abbiamo anche eliminato, nel calcolo delle medie, i casi con affitti mensili superiori a fr. 4000.-. Consideriamo inoltre gli affitti netti, senza le spese accessorie. Segnaliamo inoltre che il valore indicato dai proprietari e dagli amministratori

**Figura 13** Abitazioni vuote il 1. giugno 1996, affitto medio per periodo di costruzione/riattazione e numero di locali



si riferisce all'affitto che essi presumono ricavare dall'appartamento, che può anche differire da quello che verrà realmente concordato con il prossimo inquilino: si tratta in altre parole di un affitto "teorico", basato però certamente su valori di mercato attuali.

Il valore globale medio (1.067 fr. al mese) non ci dice granché. Più interessante è vedere come cambia il valore medio in funzione del periodo di costruzione/riattazione (fig. 11). Notiamo subito che esso cambia, in relazione con l'"anzianità", sino agli inizi degli anni novanta, passando dagli 864.- fr. per il periodo precedente al 1970 ai 1.202 per quello relativo al

1991-1993, per poi diminuire nel periodo più recente (1.182 per gli ultimi due anni e mezzo); la differenza tra il periodo più lontano e quello più recente risulta così essere del 36,8%. Queste differenze dovrebbero spiegarsi con la qualità diversa dell'offerta. Si presume che essa sia più bassa negli appartamenti vecchi, che non hanno subito riattazioni. La qualità degli appartamenti costruiti o riattati dopo il 1990 dovrebbe essere confrontabile, ciò che potrebbe spiegare dei prezzi medi grossomodo analoghi. Queste considerazioni sono valide nelle grandi linee. In realtà vi è una moltitudine di fattori che incidono sul prezzo di un'abitazione, per cui, attor-

no a questi valori medi troviamo le situazioni più disparate, come ben illustrato, per il caso specifico delle costruzioni recenti, nella figura 11.

Prendendo in considerazione il numero di locali, l'affitto medio va dai 615.- fr. per i monolocali ai 2.017 per gli appartamenti di grande dimensione. Considerando assieme numero di locali e periodo di costruzione/riattazione, come illustrato nella figura 13, notiamo come la variazione tra il valore medio del periodo precedente il 1970 e quello più recente è molto grande per gli appartamenti di 3 e 4 locali (46,0%, rispettivamente 46,2%), mentre è basso per i monolocali (10,1%), che costituiscono, come vedremo successivamente, una casistica particolare. I grandi appartamenti (con 5 e più locali) sono caratterizzati da un affitto medio senza grandi differenze per i periodi di costruzione precedenti il 1994 (con la sola eccezione per il periodo 1971-80). Per quelli costruiti dopo il 1994 invece gli affitti medi sono maggiori. Bisogna considerare che si tratta di un segmento molto eterogeneo. Comprende infatti le abitazioni di lusso, quindi con affitti elevati, le abitazioni (anche riattate) in case vecchie, caratterizzate da piccoli locali, gli appartamenti situati nei palazzi abitativi tipici delle periferie urbane. Ognuna di queste tipologie è caratterizzata da livelli di rifinitura e da dotazioni differenti che, insieme alla diversa localizzazione contribuiscono a differenziare notevolmente gli affitti. Anche per il numero di locali occorre tenere presente la dispersione, di cui diamo un esempio riferito alle abitazioni di 4 locali (Figura 12).

**Tab. 10** Abitazioni vuote secondo il no. di locali dal 1986

	Locali					Totale
	1	2	3	4	5+	
1986	163	251	406	332	194	1.346
1987	188	289	446	486	214	1.623
1988	160	392	523	377	144	1.596
1989	204	437	619	561	264	2.085
1990	320	440	726	590	203	2.279
1991	194	463	766	662	268	2.353
1992	323	482	880	721	263	2.669
1993	334	466	951	759	266	2.776
1994 <sup>1</sup>	471	645	1.316	909	330	3.727
1995	448	672	1.326	914	351	3.711
1996	633	718	1.059	790	228	3.428

<sup>1</sup> Il totale è superiore alla somma per locali perchè per alcuni comuni non disponiamo dei dati dettagliati

### Più colpiti i monolocali

I monolocali costituiscono un segmento particolare del mercato immobiliare. Essi, infatti, coprono una domanda che proviene da categorie specifiche di persone, molto eterogenee ma accomunate dal medesimo bisogno. Si tratta per esempio di studenti (non solo universitari), di occupati nel settore terziario provenienti da fuori cantone che soggiornano in Ticino solo durante la settimana, di "single", per usare un termine di moda (che sembra però in fase calante ri-



**Tab. 11** Tasso di abitazioni vuote rispetto all'effettivo di abitazioni, secondo il numero di locali, dal 1986

	Locali					Totale
	1	2	3	4	5+	
1986	1,66	1,07	0,94	0,81	0,61	0,90
1987	1,87	1,21	1,02	1,16	0,66	1,07
1988	1,58	1,63	1,19	0,89	0,44	1,04
1989	1,97	1,77	1,38	1,29	0,78	1,33
1990	3,07	1,76	1,61	1,33	0,59	1,43
1991	1,84	1,82	1,66	1,45	0,76	1,45
1992	3,04	1,87	1,89	1,55	0,74	1,62
1993	2,84	1,57	1,91	1,59	0,81	1,62
1994	3,95	2,15	2,62	1,88	1,00	2,15
1995	3,71	2,22	2,60	1,86	1,05	2,11
1996	5,20	2,34	2,05	1,59	0,68	1,92

spetto agli anni ottanta), per non dimenticare una realtà che interessa da vicino alcuni comuni: quella di chi esercita professioni che vengono definite, in modo eufemistico, artistiche.

La domanda di monolocali sembra però subire un rallentamento, per vari motivi, non da ultimo per la concorrenza degli appartamenti più grandi (due o tre locali), il cui prezzo non si scosta molto da quello dei monolocali. Il tasso di abitazioni vuote di un locale raggiunge, nel 1996, il 5,2%, un valore decisamente superiore a quello delle altre categorie. Il vuoto, in questo specifico segmento, è particolarmente importante soprattutto in alcune aree: nella zona urbana luganese troviamo Lugano con 123 monolocali vuoti, seguito da Paradiso (47), da Massagno (36) e da Viganello (28). Sempre nell'area luganese è da segnalare il caso di Bioggio, i cui 19 mo-

nalocali vuoti rappresentano addirittura l'83% del totale dei vuoti nel comune. Si distingue inoltre ancora la regione di Chiasso-Mendrisio, dove troviamo Coldrerio (20) e in particolare Chiasso, con 114 monolocali vuoti che, sommati ai 97 bilocali, coprono quasi la metà dell'intero affitto cittadino.

Le ragioni che possono spiegare queste particolari situazioni sono molteplici. Ci sono le condizioni economiche sfavorevoli che, da una parte, hanno contribuito a accentuare un cambiamento, già in atto, nel comportamento dei giovani, tendente a una minore propensione a abbandonare il loro nucleo familiare. D'altro canto, la crisi ha portato all'eliminazione di un numero considerevole di posti di lavoro, alcuni dei quali occupati da persone provenienti da altre regioni (o da altri cantoni) e che soggiornavano in loco durante la setti-

mana. In altri comuni, a Massagno per esempio, ciò è dovuto anche a circostanze particolari, come la chiusura del Franklin college; in altri ancora il vuoto è da collegare alle restrizioni recenti che hanno toccato le attività cosiddette artistiche. Si può pensare che in futuro parte dei monolocali sfitti, soprattutto nell'area luganese, potrà venire occupata dagli studenti della neocostituita Università.

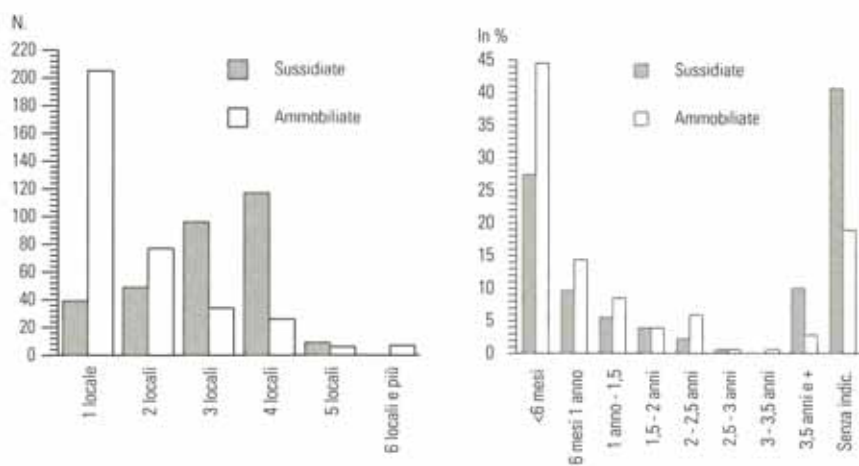
L'effetto della crisi è la principale causa dello sfitto a Chiasso, dove i monolocali erano essenzialmente occupati da impiegati delle case di spedizione provenienti dalla Svizzera interna. L'impatto della chiusura di parecchie attività nel settore è stato probabilmente sottovalutato dagli operatori, che hanno continuato a inserire, negli edifici costruiti, un numero di monolocali che non trovano ormai più mercato.

Al di sopra del tasso medio cantonale si trovano pure i bilocali (2,34%); anche in questo caso il mercato ha subito una flessione per la quale valgono le ragioni esposte in precedenza; la loro situazione è tuttavia migliore rispetto ai monolocali, ai quali fanno concorrenza per un migliore rapporto prezzo/prestazioni.

Va notata anche la differenza tra gli appartamenti di 3 e 4 locali: benché il loro effettivo non si differenzi di molto (51.673 unità i primi, 49.815 i secondi), il tasso di abitazioni vuote è superiore per i 3 locali (2,05% contro l'1,59% dei 4 locali). Il tasso di sfitto per i grandi appartamenti è molto basso (0,68%), un livello che potrebbe far pensare all'esistenza di una penuria di questo tipo di offerta. Non bisogna però dimenticare che si tratta di un segmento particolare, dove le case monofamiliari e i condomini giocano un ruolo importante, per cui sovente è la domanda che genera la relativa offerta.

### Le abitazioni ammobiliate

Anche quello degli appartamenti ammobiliati è un mercato particolare, la cui clientela può essere assimilata a quella dei monolocali. Non a caso infatti le abitazioni ammobiliate vuote sono quasi esclusivamente di quel tipo; possiamo quindi estendere a questo comparto le considerazioni fatte a

**Figura: 14** Abitazioni in affitto vuote il 1. giugno 1996, sussidiate e ammobiliate, secondo il numero di locali e la durata di mancata occupazione

**Basi legali**

Il rilevamento si basa sul decreto legislativo del mese di marzo 1996 e del relativo regolamento di applicazione, sulla legge sulla statistica federale del 9 ottobre 1992, sull'ordinanza sull'esecuzione di rilevazioni statistiche federali del 30 giugno 1993.

**Nuova procedura**

Fino allo scorso anno i questionari erano preparati e inviati dall'Ufficio federale di statistica (UST) alle Cancellerie comunali, che dovevano riempirli e ritomarli all'UST. La nuova procedura introdotta quest'anno prevede:

- L'invio sistematico dei moduli, da parte dell'USTAT, a tutti i professionisti dell'immobiliare, precedentemente individuati mediante un'apposita indagine. Ne sono stati individuati, per il momento, un po' meno di 200. Per il parco alloggi gestito da questa categoria di operatori (circa il 30% del parco complessivo) si opera quindi un vero e proprio censimento delle abitazioni e dei locali vuoti.
- L'invio, da parte delle Cancellerie comunali, dei moduli agli altri proprietari di stabili con potenziali abitazioni o locali vuoti. In questa operazione, il ruolo delle Cancellerie comunali consiste principalmente nell'individuare, sulla scorta delle informazioni a loro disposizione (partenze dal comune, collegamenti interrotti per l'elettricità, l'acqua potabile, ecc.) le abitazioni e i locali potenzialmente vuoti.
- La gestione da parte dell'USTAT del resto dell'operazione, che riceve tutti i moduli direttamente dai proprietari o dagli amministratori, effettua i richiami (sulla base delle liste inviate dai comuni), fa le verifiche, la ripresa dati e realizza le statistiche.

**Definizioni***Abitazione vuota*

Per abitazione si intende l'insieme dei locali costituenti un'unità di costruzione, che serve di residenza ad una o più economie domestiche e che, al momento della rilevazione, è destinata ad uso unicamente abitativo.

Sono considerate abitazioni vuote, ai sensi di questo rilevamento, tutte le case unifamiliari e gli appartamenti, ammobiliati o meno, che soddisfano le condizioni seguenti:

- essere abitabili e non occupate al 1.º giugno,
- offerte in locazione duratura (tre mesi almeno) o in vendita,

Sono pure da censire le abitazioni di vacanza e le residenze secondarie (vuote), se sono abitabili tutto l'anno e se sono offerte in locazione duratura (tre mesi almeno) o in vendita.

Non sono da censire:

- le abitazioni affittate o vendute al 1.º giugno, ma non ancora occupate.
- le abitazioni situate in edifici destinati alla demolizione o da ristrutturare come pure gli alloggi di fortuna in baracche.
- le abitazioni (nuove) non ancora ultimate, ossia non ancora abitabili il 1.º giugno.

- le abitazioni situate in immobili chiusi su ordine degli uffici tecnici o dei servizi di igiene.
- gli appartamenti (ammobiliati) generalmente non destinati a locazione duratura (tre mesi almeno) e per i quali sono regolarmente prestati determinati servizi quali pulizia, ecc.
- le abitazioni destinate esclusivamente ad una determinata cerchia di persone (abitazioni di servizio, abitazioni per futuro uso personale, ecc.).
- i locali non adibiti ad uso abitativo o non offerti quali abitazioni (uffici, studi medici, ecc.).
- le abitazioni che costituiscono un'unità con locali artigianali o commerciali.
- le mansarde e i locali separati non dotati di cucina o cucinino.
- le abitazioni di vacanza o residenze secondarie non offerte in locazione duratura (tre mesi) o in vendita.

*Locali industriali e commerciali vuoti*

Per locale industriale e commerciale vuoto si intende, ai sensi del presente rilevamento, ogni locale industriale o commerciale che risponde alle condizioni seguenti:

- essere destinato all'affitto durevole (almeno 3 mesi) o alla vendita;
- essere utilizzabile subito, anche se l'impiego previsto della superficie totale non è ancora stato definito;
- essere inoccupato il 1.º giugno, che l'affitto o la vendita siano previsti per una data successiva o meno.

Non sono da recensire i locali industriali o commerciali:

- affittati o venduti al 1.º giugno, ma non occupati a questa data;
- destinati alla demolizione o a dei lavori di trasformazione;
- chiusi per ordine dei servizi di urbanizzazione o di igiene.

**Ristrutturazioni**

Per ristrutturazioni si intendono ai sensi di questo rilevamento quei cambiamenti che hanno comportato un aumento di valore dell'immobile o dell'abitazione, in particolare:

- per gli edifici: il rinnovamento sostanziale di tutto l'edificio (costruzione di un ascensore, ristrutturazioni di vecchie case nei centri);
- per le abitazioni: gli interventi che hanno comportato modifiche sostanziali all'abitazione (p.e. rinnovamento totale della cucina o dei servizi), o la costruzione di nuovi locali (es. servizio supplementare, balcone, ecc.) nell'abitazione.

Non sono invece da ritenere delle ristrutturazioni:

- gli interventi di manutenzione dell'appartamento: pittura dei locali, sostituzione di singoli elementi rotti o invecchiati (p. es. di un lavandino o del solo frigorifero), sostituzione di pavimenti dovuti all'usura o alla rottura (senza mutamento sostanziale di valore, es. sostit. moquette);
- gli interventi di manutenzione dell'edificio: pittura di facciata, sostituzione di elementi invecchiati senza cambiamento di valore sostanziale (es. sostituzione dei serramenti perchè inadeguati).

proposito dei monolocali da una parte, e dall'altra riferire anche ai monolocali parte delle indicazioni che seguono.

Delle 3.150 abitazioni in affitto, 355 risultano ammobiliate. Esse sono concentrate quasi esclusivamente nel Sottoceneri (284), e particolarmente nei comuni di Lugano (79), Chiasso (50), Massagno (24), Coldrerio (23) e Bioggio (19); in quest'ultimo comune esse costituiscono l'82% dell'insieme delle abitazioni vuote in affitto. Si tratta nella grande maggioranza (per alcu-

ni comuni della totalità) dei casi di appartamenti monolocali. Negli altri comuni del Cantone il loro numero è ridotto, ad esclusione di Ascona e di Minusio, con 13 abitazioni ammobiliate.

Al di là di questa concentrazione, va tuttavia notato che questa caratteristica è piuttosto diffusa: troviamo infatti molti comuni con un numero ridotto di vuoti, nei quali la parte di abitazioni ammobiliate è molto alta, quando non rappresenta addirittura la totalità dei vuoti, come nel caso di Canobbio (5): anche in questo caso si

tratta esclusivamente di monolocali.

Le abitazioni ammobiliate si caratterizzano per una forte rotazione: il 45% di esse, infatti, è vuoto da meno di sei mesi, contro il 35% delle non ammobiliate. Le abitazioni caratterizzate da un vuoto che abbiamo definito strutturale sono invece il 37%, contro il 46% delle non ammobiliate.

**Le abitazioni sussidiate**

La costruzione di alloggi sussidiati è iniziata, con ritmi alternati, a partire dagli anni sessanta. E' però special-

Due domande a Marzio Vallana, Capo ufficio dell'abitazione del DOS

### Come si compone l'offerta di alloggi locativi sussidiati?

Il parco di alloggi sussidiati locativi deve essere ripartito in tre gruppi ben distinti, non paragonabili tra di loro in relazione alla qualità e al prezzo, secondo il periodo di costruzione.

I tre gruppi si riferiscono:

- agli alloggi costruiti dal 1966 al 1974 in base ad una legislazione oramai scaduta ma che esplica ancora i suoi effetti per il parco attualmente disponibile che si esaurirà gradatamente per lo spirare del ventennale periodo di sussidiamento (900 alloggi);
- a quelli costruiti dal 1975 al 1985 in base alla sola Legge federale 4 ottobre 1974 (WEG); 500 unità;
- a quelli costruiti dal 1986 in poi in base alla WEG abbinata però alla Legge sull'abitazione del 22 ottobre 1985 (LA); 3.600 alloggi.

### Come si spiega il tasso di abitazioni vuote per gli alloggi locativi sussidiati?

La percentuale degli alloggi locativi sussidiati vuoti, che appare elevata rispetto a quella generale è condizionata da 4-5 situazioni particolari che influiscono in modo eccessivo su un parco disponibile quantitativamente limitato.

Questo aspetto si evidenzia quando si consideri che la percentuale degli alloggi locativi sussidiati non occupati rappresenta il 10% del totale degli alloggi vuoti in affitto (3.150) censiti al 1 giugno 1996.

Le situazioni particolari riguardano alcuni Comuni come Morbio Inferiore, Bodio, Biasca, e Novazzano.

Un rilievo aggiornato a fine novembre 1996 indica che il numero degli alloggi sussidiati vuoti diminuisce poiché delle abitazioni appena terminate al momento del censimento, sono state nel frattempo occupate.

zione di inquilini, relativa al parco alloggi complessivo del censimento 1990), otteniamo pur sempre un tasso, pari al 4,6%.

Va detto però che, con un parco di riferimento relativamente ridotto, come quello dei sussidiati, bastano poche situazioni particolari per incidere sensibilmente sul tasso complessivo. A questo proposito, abbiamo chiesto spiegazioni ai responsabili del DOS (vedi riquadro). Dal canto nostro, segnaliamo unicamente che la distribuzione regionale mostra che 191 abitazioni vuote si concentrano in 6 comuni, tra i quali spicca la situazione di Morbio Inferiore, con 79 abitazioni sussidiate vuote. L'altro comune particolarmente toccato è Bodio, con 30 alloggi vuoti.

### Abitazioni vuote ma già affittate

Secondo la definizione (vedi riquadro metodologico) sono considerate vuote anche le abitazioni che risultano affittate per una data successiva al 1 giugno 1996. Ciò può sembrare a prima vista incoerente, poiché in realtà quelle abitazioni non sono più sul mercato, avendo già chi le occuperà. I futuri inquilini occupano però al momento dell'indagine (1 giugno) un altro appartamento: se noi non considerassimo vuoti gli alloggi già affittati risulterebbe che un inquilino occuperebbe contemporaneamente due appartamenti.

Ci saremmo aspettati di trovare, in questa particolare categoria, specialmente abitazioni sfitte da poco tempo. Invece la proporzione di abitazioni già affittate, ma sfitte da molto tempo, è importante. Dei 215 alloggi vuoti già affittati (il 6,8% del totale degli alloggi sfitti), il 38,6% era vuoto da più di 6 mesi, il 43,2% da meno di 6 mesi, mentre per il 18,1% non si avevano indicazioni. Le abitazioni già affittate rappresentano ben il 27,1% di quelle vuote dal 1993.

mente nella seconda metà degli anni ottanta che Cantone e Confederazione hanno fatto grossi sforzi in questa direzione, per mettere a disposizione dei ceti meno abbienti delle abitazioni a prezzi accessibili. Infatti, nel lungo periodo di boom economico, malgrado l'attività sostenuta nel settore delle costruzioni, la forte immigrazione e la grande concorrenza delle residenze secondarie, hanno provocato sensibili aumenti degli affitti. Poiché, per una larga fetta della popolazione, il peso delle spese per l'abitazione rischiava di diventare eccessivo, lo Stato è intervenuto in modo importante, con un cospicuo credito quadro, nell'ambito del cosiddetto PCAS (piano cantonale dell'alloggio sussidiato).

Sul ruolo degli alloggi sussidiati nell'andamento del mercato immobiliare complessivo vi sono opinioni diverse. La nostra indagine non poteva quindi ignorare questa realtà ed abbiamo dunque chiesto ai proprietari se gli alloggi vuoti fossero o meno

sussidiati. Per quanto concerne l'affitto di questi alloggi, essendo vuoti, abbiamo raccolto l'affitto percepito dal proprietario, cioè comprensivo dell'ipotetico sussidio. Per questo motivo, nell'analisi degli affitti, gli alloggi sussidiati sono stati eliminati. La loro presenza avrebbe distorto la realtà. Le informazioni sono comunque disponibili.

Il parco alloggi sussidiati disponibili sul mercato, al 1 giugno 1996, è stato stimato<sup>5</sup>, dai responsabili del DOS, a circa 5000 unità. Di queste 310 risultavano vuote. Il tasso di abitazioni sussidiate vuote, del 6,2%, risulta quindi sensibilmente superiore a quello cantonale complessivo che, come abbiamo visto, è solo dell'1,9%. Anche se, per correttezza statistica, rapportiamo le 3.150 abitazioni vuote in affitto non al totale complessivo delle abitazioni disponibili (178.069 a fine 1995), ma solo a quelle in affitto, stimate a 73.899 (cifra ottenuta applicando al parco alloggi 1995 la propor-

<sup>5</sup> Si è dovuto operare una stima perché, per diversi stabili, è tuttora ancora in corso la verifica dei requisiti per l'ottenimento del sussidio.

**Tab. 12** Abitazioni vuote il 1. giugno 1996, in affitto secondo la durata della mancata occupazione e l' inizio del contratto di locazione concluso

Vuota da	Totale abitazioni vuote	Di cui già affittate entro ...			Totale
		1 mese	2 mesi	3 e più mesi	
Meno di 1 mese	206	12	8	5	25
1 mese	185	11	5	1	17
2 mesi	292	10	6	3	19
3 mesi	173	9	5	1	15
4 mesi	86	4	–	1	5
5 mesi	204	7	3	2	12
<b>Totale meno di 6 mesi</b>	<b>1.146</b>	<b>53</b>	<b>27</b>	<b>13</b>	<b>93</b>
Da 6 mesi a meno di 1 anno	490	19	8	7	34
da 1 anno a meno di 1,5 anni	319	9	1	3	13
da 1,5 a meno di 2 anni	138	2	1	2	5
da 2 a meno di 2,5 anni	152	5	–	–	5
da 2,5 a meno di 3 anni	52	1	–	2	3
da 3 a meno di 3,5 anni	70	2	14	3	19
da 3,5 e più anni	182	2	1	1	4
<b>Totale 6 mesi e più</b>	<b>1.403</b>	<b>40</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>83</b>
<b>Senza indicazione</b>	<b>601</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>39</b>
<b>Totale generale</b>	<b>3.150</b>	<b>110</b>	<b>60</b>	<b>45</b>	<b>215</b>

**Alcune caratteristiche qualitative**

Il mercato dell'alloggio, oltre a toccare in modo diverso le varie regioni e essere condizionato dalla situazione economica generale, è legato anche a altri aspetti, che possiamo definire genericamente qualitativi: pensiamo in particolare alle condizioni ambientali (aria, verde, eccetera) e a alla dotazione degli appartamenti (tipo di cucina, servizi, riscaldamento). Molto dipende, per esempio, dall'ubicazione degli oggetti. Un edificio situato in una zona periferica, mal servita dai trasporti pubblici, ai bordi di una strada di grande traffico, senza spazi verdi intorno, avrà infatti qualche difficoltà a trovare inquilini. La vicinanza o meno di scuole e di negozi, il tipo di quartiere, sono tutti elementi che incidono sull'apprezzamento e sulla conseguente facilità di affitto. A volte è sufficiente una particolare caratteri-

**Tab. 13** Abitazioni vuote il 1. giugno 1996 in vendita e in affitto, per periodo di costruzione/riattazione, secondo alcune caratteristiche di dotazione

	Totale			Periodo di costruzione o riattazione (abit. in affitto)					
	In vendita	In affitto	Senza ind.	<1970	1971-80	1981-90	1991-93	Ultimi 2 anni e mezzo	
<b>Totale abitazioni vuote</b>	<b>3.428</b>	<b>278</b>	<b>3.150</b>	<b>298</b>	<b>590</b>	<b>594</b>	<b>602</b>	<b>545</b>	<b>521</b>
<b>Con riscaldamento centrale</b>									
senza indicazione	53	–	53	34	2	12	5	–	–
no	211	30	181	11	37	15	45	41	32
si	3.164	248	2.916	253	551	567	552	504	489
<b>Con cucina abitabile</b>									
senza indicazione	33	–	33	3	6	4	5	8	7
si	2.306	192	2.114	226	346	360	412	361	409
no	1.089	86	1.003	69	238	230	185	176	105
<b>Cucina arredata</b>									
senza indicazione	110	13	97	38	5	6	9	13	26
no	348	44	304	37	149	40	17	28	33
si/senza lavastoviglie	2.363	122	2.241	193	412	506	422	355	353
si/con lavastoviglie	607	99	508	30	24	42	154	149	109
<b>Servizi</b>									
senza indicazione	42	3	39	2	2	12	5	1	17
semplici	2.263	124	2.139	218	521	406	329	345	320
doppi	1.010	132	878	77	59	156	235	182	169
tripli	113	19	94	1	8	20	33	17	15

stica per rendere un oggetto più o meno attrattivo. Su questi aspetti, sicuramente interessanti e importanti, non ci sono però dati, poiché la loro raccolta risulta molto difficile. Su altri elementi qualitativi che caratterizzano la dotazione dell'appartamento la nuova statistica fornisce invece alcune informazioni, che sono riassunte nella tab. 13.

Possiamo così notare che la proporzione di appartamenti con la lavastoviglie e con tripli servizi è molto superiore per quelli in vendita, che costituiscono quindi, sembrerebbe, un segmento di lusso. Gli appartamenti in affitto senza cucina arredata rappresentano invece un'eccezione, così come quelli senza riscaldamento. I 2/3

delle abitazioni sono dotate di servizi semplici, e solo il 3% di tripli servizi.

Riferendo queste caratteristiche al periodo di costruzione/riattazione si nota un cambiamento nella dotazione principale (cucina e servizi) per le abitazioni costruite o riattate dopo il 1981. Negli anni ottanta quindi, anni del boom edilizio, il livello delle costruzioni è aumentato. Questo livello ha certamente inciso sui prezzi delle costruzioni.

#### **Per concludere**

Abbiamo cercato di esporre e commentare alcune delle numerose informazioni che la nuova statistica ci fornisce. Oltre alle tabelle di base già preparate, l'USTAT fornisce elaborazioni

particolari, su richiesta, secondo le varie esigenze, per tutti gli interessati.

Siamo convinti che il rinnovamento dell'indagine sia stato un passo importante verso una migliore conoscenza del mercato immobiliare; nella prossima indagine terremo conto di tutte le indicazioni che ci sono venute da questa prima esperienza per affinare le procedure e i contenuti del questionario, nell'intento di contribuire a migliorare la qualità del rilevamento. Ciò sarà possibile con la collaborazione dei diretti interessati, i professionisti dell'immobiliare e i singoli proprietari, come pure delle Cancellerie comunali, il cui ruolo rimane fondamentale. ■

**Tab. 14 Parco alloggi al 31.12.1995, abitazioni vuote il 1. giugno 1996 e tasso di abitazioni vuote, abitazioni vuote per numero di locali, abitazioni vuote sussidiate o ammobiliate.**

	Parco alloggi al 31.12.'95	Totale abit. vuote	Tasso abit. vuote	Numero di locali						Sussidiate	Ammobiliate
				1	2	3	4	5	6 e più		
<b>Regione Tre Valli</b>	<b>18.134</b>	<b>182</b>	<b>1,0</b>	<b>17</b>	<b>39</b>	<b>53</b>	<b>55</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>57</b>	<b>14</b>
Sub-Regione Leventina	7.797	67	0,9	10	13	26	13	4	1	31	6
Compr. Alta Leventina	2.986	1	0,0	1	–	–	–	–	–	1	–
Compr. Media Leventina	3.125	11	0,4	3	–	4	4	–	–	–	2
Compr. Bassa Leventina	1.686	55	3,3	6	13	22	9	4	1	30	4
Sub-Regione Blenio	5.013	15	0,3	2	6	4	2	–	1	–	1
Compr. Alta Blenio	1.903	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. Media Blenio	1.681	10	0,6	2	5	2	–	–	1	–	–
Compr. Bassa Blenio	1.429	5	0,3	–	1	2	2	–	–	–	1
Sub-Regione Riviera	5.324	100	1,9	5	20	23	40	10	2	26	7
<b>Regione Locarnese e V.Maggia</b>	<b>46.216</b>	<b>525</b>	<b>1,1</b>	<b>97</b>	<b>145</b>	<b>149</b>	<b>104</b>	<b>20</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>48</b>
Sub-Regione Sp. Destra	27.348	432	1,6	85	122	128	74	15	8	4	42
Sub-Regione Gambarogno	4.289	21	0,5	5	3	7	6	–	–	1	2
Sub-Regione Verzasca	6.312	55	0,9	6	18	13	16	1	1	9	–
Compr. Verzasca Valle	1.256	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. Verzasca Piano	5.056	55	1,1	6	18	13	16	1	1	9	–
Sub-Regione Melezza	2.369	4	0,2	–	–	–	3	1	–	–	–
Compr. Centovalli	1.197	2	0,2	–	–	–	1	1	–	–	–
Compr. T. Pedemonte	1.172	2	0,2	–	–	–	2	–	–	–	–
Sub-Regione Onsernone	1.359	8	0,6	–	2	–	3	3	–	–	3
Sub-Regione V. Maggia	4.539	5	0,1	1	–	1	2	–	1	–	1
Compr. Lavizzara	677	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. Rovana	578	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. Fondo V. Maggia	3.284	5	0,2	1	–	1	2	–	1	–	1
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>19.962</b>	<b>316</b>	<b>1,6</b>	<b>49</b>	<b>58</b>	<b>115</b>	<b>79</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>51</b>	<b>11</b>
Sub-Regione Bellinzona	17.626	269	1,5	49	47	102	60	10	1	42	8
Sub-Regione P. di Magadino	2.336	47	2,0	–	11	13	19	4	–	9	3
<b>Regione Luganese</b>	<b>68.186</b>	<b>1.434</b>	<b>2,1</b>	<b>310</b>	<b>284</b>	<b>399</b>	<b>331</b>	<b>66</b>	<b>44</b>	<b>61</b>	<b>209</b>
Sub-Regione Lugano	45.325	1.183	2,6	274	246	325	267	44	27	47	171
Sub-Regione V.Lugano	11.125	87	0,8	7	9	32	19	15	5	14	–
Compr. Veduggio	4.544	66	1,5	6	6	29	10	13	2	14	–
Compr. Capriasca	5.619	20	0,4	1	3	2	9	2	3	–	–
Compr. Valcolla	962	1	0,1	–	–	1	–	–	–	–	–
Sub-Regione Malcantone	11.736	164	1,4	29	29	42	45	7	12	–	38
Compr. Alto Malcantone	1.710	13	0,8	–	–	6	2	–	5	–	4
Compr. Medio Malcantone	3.517	19	0,5	2	3	4	5	2	3	–	5
Compr. Basso Malcantone	6.509	132	2,0	27	26	32	38	5	4	–	29
<b>Regione Mendrisiotto</b>	<b>25.595</b>	<b>971</b>	<b>3,8</b>	<b>160</b>	<b>192</b>	<b>343</b>	<b>221</b>	<b>41</b>	<b>14</b>	<b>130</b>	<b>92</b>
Sub-Regione Chiasso	9.421	722	7,7	124	127	259	176	31	5	99	57
Sub-Regione Mendrisio	14.078	233	1,7	33	64	82	40	9	5	31	31
Sub-Regione V.Muggio	2.096	16	0,8	3	1	2	5	1	4	–	4
<b>Cantone</b>	<b>178.093</b>	<b>3.428</b>	<b>1,9</b>	<b>633</b>	<b>718</b>	<b>1.059</b>	<b>790</b>	<b>155</b>	<b>73</b>	<b>313</b>	<b>374</b>
<b>Distretto di Mendrisio</b>	<b>22.522</b>	<b>958</b>	<b>4,3</b>	<b>158</b>	<b>187</b>	<b>341</b>	<b>218</b>	<b>40</b>	<b>14</b>	<b>130</b>	<b>92</b>
5241 Arzo	448	5	1,1	–	3	–	2	–	–	5	–
5242 Balerna	1.762	58	3,3	1	–	27	28	1	1	–	3
5243 Besazio	230	1	0,4	–	–	–	1	–	–	–	–
5244 Bruzella	118	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5245 Cabbio	184	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5246 Caneggio	187	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

**Tab. 14 Parco alloggi al 31.12.1995, abitazioni vuote il 1. giugno 1996 e tasso di abitazioni vuote, abitazioni vuote per numero di locali, abitazioni vuote sussidiate o ammobiliate.**

	Parco alloggi al 31.12.'95	Totale abit. vuote	Tasso abit. vuote	Numero di locali						Sussidiate	Ammobiliate
				1	2	3	4	5	6 e più		
5247 Capolago	379	3	0,8	-	-	1	2	-	-	2	-
5248 Casima	59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5249 Castel San Pietro	756	7	0,9	3	-	-	3	-	1	-	3
5250 Chiasso	4.413	459	10,4	114	97	149	70	25	4	19	50
5251 Coldrerio	1.109	58	5,2	20	13	18	5	2	-	1	23
5252 Genestrerio	372	5	1,3	-	-	4	1	-	-	-	-
5253 Ligornetto	604	1	0,2	-	-	-	-	1	-	-	-
5254 Mendrisio	3.020	37	1,2	10	12	8	4	1	2	-	2
5255 Meride	214	1	0,5	-	-	1	-	-	-	-	1
5256 Monte	68	5	7,4	-	1	2	1	-	1	-	1
5257 Morbio Inferiore	1.923	155	8,1	6	18	60	67	4	-	79	1
5258 Morbio Superiore	300	1	0,3	-	-	-	-	-	1	-	-
5259 Muggio	269	3	1,1	-	-	-	1	1	1	-	-
5260 Novazzano	976	25	2,6	-	11	5	7	2	-	23	-
5262 Rancate	577	1	0,2	-	-	-	-	1	-	-	-
5263 Riva San Vitale	1.157	11	1,0	-	3	4	3	-	1	-	3
5264 Sagno	155	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5265 Salorino	254	2	0,8	-	-	2	-	-	-	-	2
5266 Stabio	1.470	69	4,7	1	17	37	12	1	1	-	-
5267 Tremona	195	1	0,5	-	-	-	-	-	1	-	-
5268 Vacallo	1.323	50	3,8	3	12	23	11	1	-	1	3
<b>Distretto di Lugano</b>	<b>70.774</b>	<b>1.447</b>	<b>2,0</b>	<b>312</b>	<b>289</b>	<b>401</b>	<b>334</b>	<b>67</b>	<b>44</b>	<b>61</b>	<b>209</b>
5141 Agno	1.807	36	2,0	4	11	7	14	-	-	-	3
5142 Agra	166	2	1,2	-	-	1	-	1	-	-	-
5143 Aranno	189	1	0,5	-	-	-	-	-	1	-	-
5144 Arogno	528	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5145 Arosio	302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5146 Astano	319	5	1,6	1	-	-	1	1	2	-	3
5147 Barbengo	828	17	2,1	-	-	10	6	-	1	12	-
5148 Bedano	420	7	1,7	-	-	4	2	-	1	-	-
5149 Bedigliora	341	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5150 Bidogno	292	2	0,7	-	-	2	-	-	-	-	-
5151 Bioggio	674	23	3,4	19	1	1	1	1	-	-	19
5153 Bironico	219	13	5,9	3	-	9	1	-	-	13	-
5154 Bissone	713	6	0,8	-	3	-	2	1	-	-	-
5155 Bogno	141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5156 Bosco Luganese	172	2	1,2	-	-	-	1	-	1	-	1
5158 Breganzona	2.275	24	1,1	8	5	1	10	-	-	-	3
5159 Breno	229	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5160 Brusino-Arsizio	417	1	0,2	-	-	1	-	-	-	-	-
5161 Cademario	421	4	1,0	-	-	2	-	-	2	-	1
5162 Cadempino	491	20	4,1	1	-	14	5	-	-	-	-
5163 Cadro	711	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5164 Cagiallo	264	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5165 Camignolo	261	2	0,8	-	-	-	1	1	-	-	-
5167 Canobbio	840	5	0,6	5	-	-	-	-	-	-	5
5168 Carabbia	218	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5169 Carabietta	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5170 Carona	538	6	1,1	-	1	2	1	-	2	-	1
5171 Caslano	2.067	33	1,6	4	8	11	8	2	-	-	4
5173 Certara	99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5174 Cimadara	186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5175 Cimo	115	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5176 Comano	737	4	0,5	2	1	-	1	-	-	-	1
5177 Corticiasca	124	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Tab. 14 Parco alloggi al 31.12.1995, abitazioni vuote il 1. giugno 1996 e tasso di abitazioni vuote, abitazioni vuote per numero di locali, abitazioni vuote sussidiate o ammobiliate.**

	Parco alloggi al 31.12.'95	Totale abit. vuote	Tasso abit. vuote	Numero di locali						Sussidiate	Ammobiliate
				1	2	3	4	5	6 e più		
5178 Croglio-Castelrotto	461	6	1,3	1	2	2	1	-	-	-	-
5179 Cureggia	66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5180 Cureggia	502	5	1,0	1	2	-	1	1	-	-	4
5181 Curio	269	3	1,1	-	1	-	2	-	-	-	-
5182 Davesco-Soragno	564	3	0,5	-	-	3	-	-	-	-	2
5183 Fescoggia	100	5	5,0	-	-	3	-	-	2	-	3
5184 Gandria	208	4	1,9	-	2	-	1	1	-	-	-
5185 Gentilino	650	3	0,5	-	2	-	1	-	-	-	3
5186 Grancia	130	1	0,8	-	-	1	-	-	-	-	-
5187 Gravesano	439	13	3,0	-	-	3	1	8	1	-	-
5188 Iseo	67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5189 Lamone	661	12	1,8	1	2	4	5	-	-	-	-
5190 Lopagno	315	4	1,3	1	-	-	2	-	1	-	-
5191 Lugaggia	403	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5192 Lugano	16.146	399	2,5	123	92	82	65	24	13	3	79
5193 Magliaso	658	10	1,5	-	-	1	6	1	2	-	1
5194 Manno	433	21	4,8	1	3	13	4	-	-	-	-
5195 Maroggia	427	3	0,7	2	1	-	-	-	-	-	-
5196 Massagno	3.002	107	3,6	36	25	24	16	2	4	2	24
5197 Melano	551	3	0,5	-	1	1	1	-	-	-	-
5198 Melide	943	4	0,4	-	-	-	4	-	-	-	1
5199 Mezzovico-Vira	464	4	0,9	1	2	-	1	-	-	1	-
5200 Miglieglia	186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5201 Montagnola	1.165	19	1,6	1	2	11	4	-	1	-	-
5202 Monteggio	597	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5203 Morcote	749	16	2,1	-	10	6	-	-	-	-	-
5204 Mugena	99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5205 Muzzano	349	1	0,3	-	-	-	-	-	1	-	-
5206 Neggio	181	3	1,7	-	-	-	1	1	1	-	1
5207 Novaggio	428	1	0,2	-	-	-	1	-	-	-	1
5208 Origgio	599	4	0,7	-	-	-	3	-	1	-	-
5209 Pambio Noranco	238	1	0,4	-	-	-	1	-	-	-	-
5210 Paradiso	2.342	119	5,1	47	33	21	13	4	1	5	14
5211 Pazzallo	590	64	10,8	1	12	22	29	-	-	13	-
5212 Ponte Capriasca	697	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5213 Ponte Tresa	545	25	4,6	-	6	12	7	-	-	-	-
5214 Porza	629	4	0,6	-	-	1	2	1	-	-	-
5215 Pregassona	3.542	147	4,2	11	13	64	58	1	-	-	11
5216 Pura	625	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5217 Rivera	633	1	0,2	-	-	-	-	1	-	-	-
5218 Roveredo Capriasca	72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5219 Rovio	437	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5220 Sala Capriasca	727	2	0,3	-	2	-	-	-	-	-	-
5221 Savosa	935	27	2,9	2	4	12	6	1	2	-	2
5222 Sessa	477	4	0,8	-	-	2	-	1	1	-	1
5223 Sigirino	155	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5224 Sonvico	938	6	0,6	-	1	-	2	2	1	-	-
5225 Sorengo	650	4	0,6	-	-	1	1	-	2	-	-
5226 Tesserete	687	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5227 Torricella-Taverne	1.035	5	0,5	1	1	-	-	3	-	-	-
5228 Vaglio	295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5229 Valcolla	536	1	0,2	-	-	1	-	-	-	-	-
5230 Vernate	290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5231 Vezia	693	16	2,3	7	2	3	2	2	-	-	2
5232 Vezio	117	3	2,6	-	-	1	2	-	-	-	-
5233 Vico Morcote	329	1	0,3	-	-	1	-	-	-	-	-



**Tab. 14 Parco alloggi al 31.12.1995, abitazioni vuote il 1. giugno 1996 e tasso di abitazioni vuote, abitazioni vuote per numero di locali, abitazioni vuote sussidiate o ammobiliate.**

	Parco alloggi al 31.12.'95	Totale abit. vuote	Tasso abit. vuote	Numero di locali						Sussidiate	Ammobiliate
				1	2	3	4	5	6 e più		
5234 Viganello	3.338	148	4,4	28	38	41	35	6	–	12	19
5235 Villa Luganese	206	2	1,0	–	–	–	2	–	–	–	–
<b>Distretto di Locarno</b>	<b>42.004</b>	<b>532</b>	<b>1,3</b>	<b>96</b>	<b>147</b>	<b>152</b>	<b>108</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>17</b>	<b>47</b>
5091 Ascona	4.389	82	1,9	16	31	23	12	–	–	–	13
5092 Auessio	99	3	3,0	–	1	–	–	2	–	–	–
5093 Berzona	114	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5094 Borgnone	176	1	0,6	–	–	–	–	1	–	–	–
5095 Brione Verzasca	198	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5096 Brione s/Minusio	588	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5097 Brissago	2.552	26	1,0	2	9	8	5	1	1	–	1
5098 Caviano	346	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5099 Cavigliano	329	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5101 Contone	327	12	3,7	–	2	4	6	–	–	3	–
5102 Corippo	66	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5104 Cugnasco	492	1	0,2	–	–	–	1	–	–	–	–
5105 Frasco	148	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5106 Gerra Gambarogno	572	3	0,5	1	–	–	2	–	–	–	1
5107 Gerra Verzasca	836	13	1,6	–	–	6	6	–	1	–	–
5108 Gordola	1.906	13	0,7	1	3	4	4	1	–	1	–
5109 Gresso	106	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5110 Indemini	174	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5111 Intragna	863	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5112 Lavertezzo	665	16	2,4	–	12	1	3	–	–	8	–
5113 Locarno	8.257	139	1,7	33	37	47	21	1	–	4	9
5114 Loco	194	1	0,5	–	1	–	–	–	–	–	1
5115 Losone	2.888	30	1,0	8	8	7	5	1	1	–	1
5116 Magadino	1.021	8	0,8	–	2	5	1	–	–	–	–
5117 Mergoscia	394	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5118 Minusio	4.409	111	2,5	21	23	35	21	10	1	–	14
5119 Mosogno	95	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5120 Muralto	2.115	38	1,8	5	14	6	8	1	4	–	3
5136 Onsernone	620	4	0,6	–	–	–	3	1	–	–	2
5121 Orselina	1.022	6	0,6	–	–	2	2	1	1	–	1
5122 Palagnedra	158	1	0,6	–	–	–	1	–	–	–	–
5123 Piazzogna	427	2	0,5	–	1	–	1	–	–	–	1
5125 Ronco s/Ascona	1.148	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5127 San Nazzaro	980	6	0,6	3	–	2	1	–	–	–	–
5128 Sant'Abbondio	266	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5129 Sonogno	105	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5130 Tegna	334	1	0,3	–	–	–	1	–	–	–	–
5131 Tenero Contra	1.157	12	1,0	5	3	2	2	–	–	–	–
5132 Vergeletto	131	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5133 Verscio	509	1	0,2	–	–	–	1	–	–	–	–
5134 Vira Gambarogno	503	2	0,4	1	–	–	1	–	–	1	–
5135 Vogorno	345	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Distretto di Vallemaggia</b>	<b>4.539</b>	<b>5</b>	<b>0,1</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>–</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>1</b>
5301 Aurigeno	345	1	0,3	–	–	–	1	–	–	–	–
5302 Avegno	275	2	0,7	–	–	–	1	–	1	–	1
5303 Bignasco	209	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5304 Bosco Gurin	139	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5305 Broglio	67	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5306 Brontallo	108	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5307 Campo Vallemaggia	220	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5308 Caverio	434	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

**Tab. 14 Parco alloggi al 31.12.1995, abitazioni vuote il 1. giugno 1996 e tasso di abitazioni vuote, abitazioni vuote per numero di locali, abitazioni vuote sussidiate o ammobiliate.**

	Parco alloggi al 31.12.'95	Totale abit. vuote	Tasso abit. vuote	Numero di locali						Sussidiate	Ammobiliate
				1	2	3	4	5	6 e più		
5309 Carentino	119	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5310 Cevio	311	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5311 Coglio	77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5312 Fusio	141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5313 Giumaglio	139	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5314 Gordevio	457	2	0,4	1	-	1	-	-	-	-	-
5315 Linescio	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5316 Lodano	134	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5317 Maggia	482	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5318 Menzonio	97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5319 Moghegno	228	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5320 Peccia	181	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5321 Prato-Sornico	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5322 Someo	193	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distretto di Bellinzona</b>	<b>20.564</b>	<b>308</b>	<b>1,5</b>	<b>49</b>	<b>57</b>	<b>111</b>	<b>73</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>48</b>	<b>11</b>
5001 Arbedo Castione	1.518	25	1,6	2	2	7	10	4	-	2	-
5002 Bellinzona	7.997	123	1,5	27	29	46	21	-	-	13	4
5003 Cadenazzo	708	20	2,8	-	5	7	8	-	-	2	3
5004 Camorino	843	22	2,6	1	3	14	4	-	-	19	-
5005 Giubiasco	3.374	70	2,1	9	11	27	20	3	-	2	3
5006 Gnosca	166	1	0,6	-	-	-	-	-	1	-	-
5007 Gorduno	398	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5008 Gudo	330	14	4,2	-	4	1	5	4	-	4	-
5009 Isonne	206	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5010 Lumino	486	4	0,8	-	2	1	1	-	-	-	-
5011 Medeglia	279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5012 Moleno	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5013 Monte Carasso	1.025	6	0,6	6	-	-	-	-	-	6	-
5014 Pianezzo	440	1	0,2	-	-	-	-	-	1	-	-
5015 Preonzo	231	3	1,3	-	1	-	-	2	-	-	-
5016 Robasacco	88	1	1,1	-	-	1	-	-	-	-	-
5017 Sant'Antonino	883	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5018 Sant'Antonio	301	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5019 Sementina	1.244	18	1,4	4	-	7	4	3	-	-	1
<b>Distretto Riviera</b>	<b>4.880</b>	<b>96</b>	<b>2,0</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>23</b>	<b>40</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>26</b>	<b>7</b>
5281 Biasca	2.581	69	2,7	3	14	16	30	5	1	21	6
5282 Claro	840	6	0,7	-	1	-	3	2	-	-	-
5283 Cresciano	328	7	2,1	-	2	1	4	-	-	2	-
5284 Iragna	213	5	2,3	-	-	3	1	1	-	1	1
5285 Lodrino	561	3	0,5	2	-	1	-	-	-	1	-
5286 Osogna	357	6	1,7	-	2	2	2	-	-	1	-
<b>Distretto Blenio</b>	<b>5.013</b>	<b>15</b>	<b>0,3</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
5031 Aquila	573	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5032 Campo Blenio	128	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5033 Castro	97	3	3,1	-	-	2	-	-	1	-	-
5034 Corzoneso	330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5035 Dongio	283	7	2,5	2	5	-	-	-	-	-	-
5036 Ghirone	91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5037 Largario	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5038 Leontica	388	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5039 Lottigna	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5040 Ludiano	231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5041 Malvaglia	904	5	0,6	-	1	2	2	-	-	-	1

**Tab. 14 Parco alloggi al 31.12.1995, abitazioni vuote il 1. giugno 1996 e tasso di abitazioni vuote, abitazioni vuote per numero di locali, abitazioni vuote sussidiate o ammobiliate.**

	Parco alloggi al 31.12.'95	Totale abit. vuote	Tasso abit. vuote	Numero di locali						Sussidiate	Ammobiliate
				1	2	3	4	5	6 e più		
5042 Marolta	69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5043 Olivone	901	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5044 Ponto Valentino	255	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5045 Prugiasco	137	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5046 Semione	294	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5047 Torre	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distretto Leventina</b>	<b>7.797</b>	<b>67</b>	<b>0,9</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>31</b>	<b>6</b>
5061 Airolo	1.271	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5062 Anzatico	199	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5063 Bedretto	149	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5064 Bodio	644	41	6,4	6	8	19	5	3	-	30	3
5065 Calonico	125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5066 Calpiogna	138	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5067 Campello	410	1	0,2	-	-	-	1	-	-	-	1
5068 Cavagnago	154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5069 Chiggionna	205	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5070 Chironico	358	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5071 Dalpe	294	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5072 Faido	677	10	1,5	3	-	4	3	-	-	-	1
5073 Giornico	530	4	0,8	-	1	1	1	-	1	-	1
5074 Mairengo	202	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5075 Osco	222	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5076 Personico	171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5077 Pollegio	341	10	2,9	-	4	2	3	1	-	-	-
5078 Prato Leventina	327	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5079 Quinto	945	1	0,1	1	-	-	-	-	-	1	-
5080 Rossura	211	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5081 Sobrio	224	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Riepilogo distretti</b>											
Mendrisio	22.522	958	4,3	158	187	341	218	40	14	130	92
Lugano	70.774	1.447	2,0	312	289	401	334	67	44	61	209
Locarno	42.004	532	1,3	96	147	152	108	20	9	17	47
Vallemaggia	4.539	5	0,1	1	-	1	2	-	1	-	1
Bellinzona	20.564	308	1,5	49	57	111	73	16	2	48	11
Riviera	4.880	96	2,0	5	19	23	40	8	1	26	7
Blenio	5.013	15	0,3	2	6	4	2	-	1	-	1
Leventina	7.797	67	0,9	10	13	26	13	4	1	31	6
<b>Cantone</b>	<b>178.093</b>	<b>3.428</b>	<b>1,9</b>	<b>633</b>	<b>718</b>	<b>1.059</b>	<b>790</b>	<b>155</b>	<b>73</b>	<b>313</b>	<b>374</b>
<b>Agglomerati</b>											
Bellinzona	20.252	310	1,5	49	57	110	76	16	2	48	11
Chiasso-Mendrisio	21.423	949	4,4	158	186	338	216	39	12	130	90
Locarno	31.444	439	1,4	90	119	127	80	15	8	5	42
Lugano	62.599	1.398	2,2	306	285	379	326	63	39	47	201
<b>Totale agglomerati</b>	<b>135.718</b>	<b>3.096</b>	<b>2,3</b>	<b>603</b>	<b>647</b>	<b>954</b>	<b>698</b>	<b>133</b>	<b>61</b>	<b>230</b>	<b>344</b>
<b>Regione funzionale</b>											
Montagna	7.355	62	0,8	9	8	15	15	5	10	1	13
Retroterra	21.779	246	1,1	23	50	74	70	20	9	61	20
Corona	60.545	1.251	2,1	155	243	436	340	55	22	170	116
Centro	62.007	1.869	3,0	446	417	534	365	75	32	81	225

**Tab. 15 Numero e superficie complessiva dei locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996 secondo il tipo di occupazione precedente (si intende la superficie degli spazi per i quali è stata fornita l'indicazione)**

	Senza ind.		Mai occ.		Ufficio/ st. medico		Negozio		Locale ind./ atelier		Esercizio pubblico		Abitazione		Altro		Totale	
	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq
<b>Regione Tre Valli</b>	–	–	<b>2</b>	<b>741</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>4</b>	<b>208</b>	<b>6</b>	<b>6.440</b>	<b>1</b>	–	<b>1</b>	<b>300</b>	–	–	<b>16</b>	<b>7.789</b>
Sub-Regione Leventina	–	–	–	–	–	–	2	98	3	780	–	–	–	–	–	–	5	878
Compr. Alta Leventina	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. Media Leventina	–	–	–	–	–	–	2	98	1	400	–	–	–	–	–	–	3	498
Compr. Bassa Leventina	–	–	–	–	–	–	–	–	2	380	–	–	–	–	–	–	2	380
Sub-Regione Blenio	–	–	–	–	1	50	1	40	2	660	–	–	–	–	–	–	4	750
Compr. Alta Blenio	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. Media Blenio	–	–	–	–	1	50	–	–	2	660	–	–	–	–	–	–	3	710
Compr. Bassa Blenio	–	–	–	–	–	–	1	40	–	–	–	–	–	–	–	–	1	40
Sub-Regione Riviera	–	–	2	741	1	50	1	70	1	5.000	1	–	1	300	–	–	7	6.161
<b>Regione Loc. e V. Maggia</b>	–	–	<b>14</b>	<b>8.920</b>	<b>27</b>	<b>3.773</b>	<b>19</b>	<b>2.226</b>	<b>8</b>	<b>8.639</b>	<b>4</b>	<b>840</b>	<b>1</b>	<b>78</b>	<b>1</b>	<b>50</b>	<b>74</b>	<b>24.526</b>
Sub-Regione Sp. Destra	–	–	6	857	20	2.104	16	1.437	2	5.474	4	840	1	78	1	50	50	10.840
Sub-Regione Gambarogno	–	–	5	1.563	6	1.269	1	365	5	2.165	–	–	–	–	–	–	17	5.362
Sub-Regione Verzasca	–	–	3	6.500	1	400	1	424	1	1.000	–	–	–	–	–	–	6	8.324
Compr. Verzasca Valle	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. Verzasca Piano	–	–	3	6.500	1	400	1	424	1	1.000	–	–	–	–	–	–	6	8.324
Sub-Regione Melezza	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. Centovalli	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. T. Pedemonte	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sub-Regione Onsernone	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sub-Regione V. Maggia	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–
Compr. Lavizzara	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. Rovana	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. Fondo V. Maggia	–	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–
<b>Regione Bellinzonese</b>	<b>1</b>	<b>200</b>	<b>21</b>	<b>2.414</b>	<b>26</b>	<b>6.664</b>	<b>18</b>	<b>4.529</b>	<b>4</b>	<b>5.245</b>	<b>1</b>	–	–	–	<b>1</b>	<b>150</b>	<b>72</b>	<b>19.202</b>
Sub-Regione Bellinzona	1	200	11	1.549	17	5.684	15	2.486	1	2.345	1	–	–	–	1	150	47	12.414
Sub-Regione P. Magadino	–	–	10	865	9	980	3	2.043	3	2.900	–	–	–	–	–	–	25	6.788
<b>Regione Luganese</b>	<b>1</b>	–	<b>104</b>	<b>21.757</b>	<b>152</b>	<b>24.517</b>	<b>69</b>	<b>10.683</b>	<b>42</b>	<b>12.765</b>	<b>7</b>	<b>1.374</b>	<b>5</b>	<b>276</b>	<b>2</b>	<b>541</b>	<b>382</b>	<b>71.913</b>
Sub-Regione Lugano	1	–	78	11.531	125	18.779	56	8.408	22	6.705	6	1.374	2	141	1	15	291	46.953
Sub-Regione V. di Lugano	–	–	23	9.232	13	1.416	8	2.006	8	2.419	–	–	2	55	1	526	55	15.654
Compr. Veduggio	–	–	23	9.232	13	1.416	8	2.006	8	2.419	–	–	2	55	1	526	55	15.654
Compr. Capriasca	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Compr. Valcolla	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sub-Regione Malcantone	–	–	3	994	14	4.322	5	269	12	3.641	1	–	1	80	–	–	36	9.306
Compr. Alto Malcantone	–	–	–	–	–	–	1	50	–	–	–	–	1	80	–	–	2	130
Compr. Medio Malcant.	–	–	–	–	–	–	–	–	5	847	1	–	–	–	–	–	6	847
Compr. Basso Malcant.	–	–	3	994	14	4.322	4	219	7	2.794	–	–	–	–	–	–	28	8.329
<b>Regione Mendrisiotto</b>	–	–	<b>13</b>	<b>5.685</b>	<b>89</b>	<b>18.445</b>	<b>26</b>	<b>2.342</b>	<b>24</b>	<b>29.101</b>	<b>7</b>	<b>8.336</b>	<b>3</b>	<b>449</b>	<b>1</b>	<b>220</b>	<b>163</b>	<b>64.578</b>
Sub-Regione Chiasso	–	–	12	4.765	86	15.355	13	1.526	15	14.506	5	7.470	1	60	1	220	133	43.902
Sub-Regione Mendrisio	–	–	1	920	2	2.696	11	677	8	14.203	2	866	2	389	–	–	26	19.751
Sub-Regione V. di Muggio	–	–	–	–	1	394	2	139	1	392	–	–	–	–	–	–	4	925
<b>Cantone</b>	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>154</b>	<b>39.517</b>	<b>296</b>	<b>53.499</b>	<b>136</b>	<b>19.988</b>	<b>84</b>	<b>62.190</b>	<b>20</b>	<b>10.550</b>	<b>10</b>	<b>1.103</b>	<b>5</b>	<b>961</b>	<b>707</b>	<b>188.008</b>
<b>Distretto di Mendrisio</b>	–	–	<b>13</b>	<b>5.685</b>	<b>89</b>	<b>18.445</b>	<b>24</b>	<b>2.295</b>	<b>23</b>	<b>28.549</b>	<b>6</b>	<b>8.010</b>	<b>2</b>	<b>249</b>	<b>1</b>	<b>220</b>	<b>158</b>	<b>63.453</b>
5241 Arzo	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5242 Balerna	–	–	–	–	1	434	–	–	5	11.746	–	–	1	60	1	220	8	12.460
5243 Besazio	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5244 Bruzella	–	–	–	–	–	–	1	98	–	–	–	–	–	–	–	–	1	98
5245 Cabbio	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5246 Caneggio	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5247 Capolago	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

**Tab. 15 Numero e superficie complessiva dei locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996 secondo il tipo di occupazione precedente (si intende la superficie degli spazi per i quali è stata fornita l'indicazione)**

	Senza ind.		Mai occ.		Ufficio/ st. medico		Negozio		Locale ind./ atelier		Esercizio pubblico		Abitazione		Altro		Totale	
	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq
5248 Casima	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5249 Castel San Pietro	-	-	-	-	1	394	-	-	1	392	-	-	-	-	-	-	2	786
5250 Chiasso	-	-	11	4.710	80	14.278	13	1.526	9	2.660	3	5.850	-	-	-	-	116	29.024
5251 Coldrerio	-	-	-	-	1	64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	64
5252 Genestrerio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	540	-	-	-	-	1	540
5253 Ligornetto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5254 Mendrisio	-	-	-	-	-	-	5	248	-	-	-	-	-	-	-	-	5	248
5255 Meride	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5256 Monte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5257 Morbio Inferiore	-	-	1	55	5	643	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	698
5258 Morbio Superiore	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5259 Muggio	-	-	-	-	-	-	1	41	-	-	-	-	-	-	-	-	1	41
5260 Novazzano	-	-	-	-	-	-	3	305	-	-	-	-	-	-	-	-	3	305
5262 Rancate	-	-	-	-	1	2.632	-	-	3	12.076	-	-	-	-	-	-	4	14.708
5263 Riva San Vitale	-	-	1	920	-	-	-	-	2	1.175	-	-	1	189	-	-	4	2.284
5264 Sagno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5265 Salorino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5266 Stabio	-	-	-	-	-	-	1	77	2	400	-	-	-	-	-	-	3	477
5267 Tremona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5268 Vacallo	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	2	1.620	-	-	-	-	3	1.720
<b>Distretto di Lugano</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>104</b>	<b>21.757</b>	<b>152</b>	<b>24.517</b>	<b>71</b>	<b>10.730</b>	<b>43</b>	<b>13.317</b>	<b>8</b>	<b>1.700</b>	<b>6</b>	<b>476</b>	<b>2</b>	<b>541</b>	<b>387</b>	<b>73.038</b>
5141 Agno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5142 Agra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5143 Aranno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5144 Arogno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5145 Arosio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5146 Astano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-
5147 Barbengo	-	-	-	-	1	100	1	90	-	-	-	-	-	-	-	-	2	190
5148 Bedano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-
5149 Bedigliora	-	-	-	-	-	-	-	-	3	610	-	-	-	-	-	-	3	610
5150 Bidogno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5151 Bioggio	-	-	3	994	13	4.032	2	109	6	2.494	-	-	-	-	-	-	24	7.629
5153 Bironico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5154 Bissone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	326	-	-	-	-	1	326
5155 Bogno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5156 Bosco Luganese	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5158 Breganzona	-	-	-	-	5	1.260	1	42	-	-	-	-	-	-	-	-	6	1.302
5159 Breno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5160 Brusino-Arsizio	-	-	-	-	-	-	1	12	-	-	-	-	-	-	-	-	1	12
5161 Cademario	-	-	-	-	-	-	1	50	-	-	-	-	-	-	-	-	1	50
5162 Cadempino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5163 Cadro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5164 Cagiallo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5165 Camignolo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5167 Canobbio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5168 Carabbia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5169 Carabietta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5170 Carona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5171 Caslano	-	-	-	-	-	-	1	60	1	300	-	-	-	-	-	-	2	360
5173 Certara	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5174 Cimadera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5175 Cimo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5176 Comano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5177 Corticiasca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5178 Croglio-Castelrotto	-	-	-	-	-	-	-	-	1	147	-	-	-	-	-	-	1	147
5179 Cureggia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Tab. 15 Numero e superficie complessiva dei locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996 secondo il tipo di occupazione precedente (si intende la superficie degli spazi per i quali è stata fornita l'indicazione)**

	Senza ind.		Mai occ.		Ufficio/ st. medico		Negozio		Locale ind./ atelier		Esercizio pubblico		Abitazione		Altro		Totale	
	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq
5180 Cureglia	-	-	1	290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	290
5181 Curio	-	-	-	-	-	-	-	-	1	90	-	-	-	-	-	-	1	90
5182 Davesco-Soragno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5183 Fescoggia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	80	-	-	1	80
5184 Gandria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5185 Gentilino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5186 Grancia	-	-	-	-	-	-	1	1.000	1	350	-	-	-	-	-	-	2	1.350
5187 Gravesano	-	-	-	-	-	-	1	52	2	1.100	-	-	-	-	1	526	4	1.678
5188 Iseo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5189 Lamone	1	-	3	689	-	-	2	169	8	984	-	-	-	-	-	-	14	1.842
5190 Lopagno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5191 Lugaggia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5192 Lugano	-	-	21	3.632	78	10.865	22	3.630	2	440	4	1.151	-	-	-	-	127	19.718
5193 Magliaso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5194 Manno	-	-	20	7.581	9	780	5	1.570	2	512	-	-	-	-	-	-	36	10.443
5195 Maroggia	-	-	-	-	-	-	1	35	-	-	-	-	1	200	-	-	2	235
5196 Massagno	-	-	4	400	5	695	1	51	1	308	-	-	1	65	-	-	12	1.519
5197 Melano	-	-	-	-	-	-	-	-	1	552	-	-	-	-	-	-	1	552
5198 Melide	-	-	-	-	1	60	-	-	2	540	-	-	-	-	-	-	3	600
5199 Mezzovico-Vira	-	-	-	-	4	636	-	-	2	555	-	-	-	-	-	-	6	1.191
5200 Miglieglia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5201 Montagnola	-	-	2	356	2	209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	565
5202 Monteggio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5203 Morcote	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5204 Mugena	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5205 Muzzano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5206 Neggio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5207 Novaggio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5208 Origgio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5209 Pambio Noranco	-	-	-	-	12	2.667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	2.667
5210 Paradiso	-	-	5	774	6	942	11	1.552	-	-	-	-	-	-	-	-	22	3.268
5211 Pazzallo	-	-	-	-	3	246	1	60	2	1.400	-	-	-	-	-	-	6	1.706
5212 Ponte Capriasca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5213 Ponte Tresa	-	-	-	-	1	290	1	50	-	-	-	-	-	-	-	-	2	340
5214 Porza	-	-	-	-	-	-	1	100	1	150	-	-	-	-	-	-	2	250
5215 Pregassona	-	-	1	220	3	354	2	145	-	-	-	-	-	-	-	-	6	719
5216 Pura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5217 Rivera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5218 Roveredo Capriasca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5219 Rovio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5220 Sala Capriasca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5221 Savosa	-	-	3	420	1	179	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	599
5222 Sessa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5223 Sigrino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5224 Sonvico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5225 Sorengo	-	-	-	-	-	-	-	-	1	800	-	-	-	-	-	-	1	800
5226 Tesserete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5227 Torricella-Taverne	-	-	3	1.651	-	-	2	384	2	252	-	-	1	55	-	-	8	2.342
5228 Vaglio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5229 Valcolla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5230 Vernate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5231 Vezia	-	-	-	-	-	-	2	341	2	1.548	-	-	-	-	-	-	4	1.889
5232 Vezio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5233 Vico Morcote	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5234 Viganello	-	-	38	4.750	8	1.202	11	1.228	2	185	2	223	1	76	1	15	63	7.679
5235 Villa Luganese	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Tab. 15** Numero e superficie complessiva dei locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996 secondo il tipo di occupazione precedente (si intende la superficie degli spazi per i quali è stata fornita l'indicazione)

	Senza ind.		Mai occ.		Ufficio/ st. medico		Negozio		Locale ind./ atelier		Esercizio pubblico		Abitazione		Altro		Totale	
	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq
<b>Distretto di Locarno</b>	-	-	14	8.920	27	3.773	19	3.876	10	11.419	4	840	1	78	1	50	76	28.956
5091 Ascona	-	-	-	-	2	181	2	170	-	-	1	120	-	-	-	-	5	471
5092 Auressio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5093 Berzona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5094 Borgnone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5095 Brione Verzasca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5096 Brione s/Minusio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5097 Brissago	-	-	-	-	-	-	1	200	-	-	1	80	-	-	1	50	3	330
5098 Caviano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5099 Cavigliano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5101 Contone	-	-	-	-	-	-	1	1.650	2	2.780	-	-	-	-	-	-	3	4.430
5102 Corippo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5104 Cugnasco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5105 Frasco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5106 Gerra Gambarogno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5107 Gerra Verzasca	-	-	2	6.100	1	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	6.500
5108 Gordola	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5109 Gresso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5110 Indemini	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5111 Intragna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5112 Lavertezzo	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1.000	-	-	-	-	-	-	1	1.000
5113 Locarno	-	-	5	821	8	1.137	11	667	-	-	1	400	-	-	-	-	25	3.025
5114 Loco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5115 Losone	-	-	-	-	-	-	1	250	1	2.800	-	-	1	78	-	-	3	3.128
5116 Magadino	-	-	5	1.563	6	1.269	1	365	5	2.165	-	-	-	-	-	-	17	5.362
5117 Mergoscia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5118 Minusio	-	-	1	36	8	646	-	-	-	-	1	240	-	-	-	-	10	922
5119 Mosogno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5120 Muralto	-	-	-	-	2	140	-	-	1	2.674	-	-	-	-	-	-	3	2.814
5136 Orsemone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5121 Orselina	-	-	-	-	-	-	1	150	-	-	-	-	-	-	-	-	1	150
5122 Palagnedra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5123 Piazzogna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5125 Ronco s/Ascona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5127 San Nazzaro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5128 Sant'Abbondio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5129 Sonogno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5130 Tegna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5131 Tenero Contra	-	-	1	400	-	-	1	424	-	-	-	-	-	-	-	-	2	824
5132 Vergeletto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5133 Verscio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5134 Vira Gambarogno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5135 Vogorno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distretto di Vallemaggia</b>	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
5301 Aurigeno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5302 Avegno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5303 Bignasco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5304 Bosco Gurin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5305 Broglio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5306 Brontallo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5307 Campo Vallemaggia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5308 Caverio	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
5309 Cerentino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5310 Cevio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5311 Coglio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5312 Fusio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Tab. 15** Numero e superficie complessiva dei locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996 secondo il tipo di occupazione precedente (si intende la superficie degli spazi per i quali è stata fornita l'indicazione)

	Senza ind.		Mai occ.		Ufficio/ st. medico		Negozio		Locale ind./ atelier		Esercizio pubblico		Abitazione		Altro		Totale		
	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	
5313 Giumaglio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5314 Gordevio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5315 Linescio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5316 Lodano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5317 Maggia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5318 Menziona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5319 Moghegno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5320 Peccia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5321 Prato-Sornico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5322 Someo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distretto di Bellinzona</b>	<b>1</b>	<b>200</b>	<b>21</b>	<b>2.414</b>	<b>26</b>	<b>6.664</b>	<b>17</b>	<b>2.879</b>	<b>2</b>	<b>2.465</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>150</b>	<b>69</b>	<b>14.772</b>	
5001 Arbedo Castione	-	-	-	-	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	-
5002 Bellinzona	1	200	1	45	13	4.084	10	1.711	1	2.345	1	-	-	-	1	150	28	8.535	-
5003 Cadenazzo	-	-	3	552	9	980	2	393	1	120	-	-	-	-	-	-	15	2.045	-
5004 Camorino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5005 Giubiasco	-	-	10	1.504	3	1.500	2	645	-	-	-	-	-	-	-	-	15	3.649	-
5006 Gnosca	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5007 Gorduno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5008 Gudo	-	-	7	313	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	313	-
5009 Isonne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5010 Lumino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5011 Medeglia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5012 Moleno	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5013 Monte Carasso	-	-	-	-	-	-	2	70	-	-	-	-	-	-	-	-	2	70	-
5014 Pianezzo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5015 Preonzo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5016 Robasacco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5017 Sant'Antonino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5018 Sant'Antonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5019 Sementina	-	-	-	-	-	-	1	60	-	-	-	-	-	-	-	-	1	60	-
<b>Distretto Riviera</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>741</b>	<b>1</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>70</b>	<b>1</b>	<b>5.000</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>6.161</b>	
5281 Biasca	-	-	2	741	1	50	1	70	1	5.000	1	-	1	300	-	-	7	6.161	-
5282 Claro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5283 Cresciano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5284 Iragna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5285 Lodrino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5286 Osogna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distretto Blenio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>660</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>750</b>	
5031 Aquila	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5032 Campo Blenio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5033 Castro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5034 Corzoneso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5035 Dongio	-	-	-	-	-	-	-	-	2	660	-	-	-	-	-	-	2	660	-
5036 Ghirone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5037 Largario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5038 Leontica	-	-	-	-	1	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	50	-
5039 Lottigna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5040 Ludiano	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5041 Malvaglia	-	-	-	-	-	-	1	40	-	-	-	-	-	-	-	-	1	40	-
5042 Marolta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5043 Olivone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5044 Ponto Valentino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5045 Prugiasco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5046 Semione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



**Tab. 15 Numero e superficie complessiva dei locali industriali e commerciali vuoti il 1. giugno 1996 secondo il tipo di occupazione precedente (si intende la superficie degli spazi per i quali è stata fornita l'indicazione)**

	Senza ind.		Mai occ.		Ufficio/ st. medico		Negozio		Locale ind/ atelier		Esercizio pubblico		Abitazione		Altro		Totale	
	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq	n.	mq
5047 Torre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Distretto Leventina</b>	-	-	-	-	-	-	<b>2</b>	<b>98</b>	<b>3</b>	<b>780</b>	-	-	-	-	-	-	<b>5</b>	<b>878</b>
5061 Airolo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5062 Anzonicò	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5063 Bedretto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5064 Bodio	-	-	-	-	-	-	-	-	2	380	-	-	-	-	-	-	2	380
5065 Calonico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5066 Calpiogna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5067 Campello	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5068 Cavagnago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5069 Chiggiogna	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5070 Chironico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5071 Dalpe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5072 Faido	-	-	-	-	-	-	2	98	1	400	-	-	-	-	-	-	3	498
5073 Giomico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5074 Mairengo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5075 Osco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5076 Personico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5077 Pollegio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5078 Prato Leventina	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5079 Quinto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5080 Rossura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5081 Sobrio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Riepilogo distretti**

Mendrisio	-	-	13	5.685	89	18.445	24	2.295	23	28.549	6	8.010	2	249	1	220	158	63.453
Lugano	1	-	104	21.757	152	24.517	71	10.730	43	13.317	8	1.700	6	476	2	541	387	73.038
Locarno	-	-	14	8.920	27	3.773	19	3.876	10	11.419	4	840	1	78	1	50	76	28.956
Vallemaggia	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Bellinzona	1	200	21	2.414	26	6.664	17	2.879	2	2.465	1	-	-	-	1	150	69	14.772
Riviera	-	-	2	741	1	50	1	70	1	5.000	1	-	1	300	-	-	7	6.161
Blenio	-	-	-	-	1	50	1	40	2	660	-	-	-	-	-	-	4	750
Leventina	-	-	-	-	-	-	2	98	3	780	-	-	-	-	-	-	5	878
<b>Cantone</b>	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>154</b>	<b>39.517</b>	<b>296</b>	<b>53.499</b>	<b>136</b>	<b>19.988</b>	<b>84</b>	<b>62.190</b>	<b>20</b>	<b>10.550</b>	<b>10</b>	<b>1.103</b>	<b>5</b>	<b>961</b>	<b>707</b>	<b>188.008</b>

**Agglomerati**

Bellinzona	1	200	21	2.414	26	6.664	17	2.879	2	2.465	1	-	-	-	1	150	69	14.772
Chiasso-Mendrisio	-	-	13	5.685	89	18.445	22	2.156	23	28.549	6	8.010	2	249	1	220	156	63.314
Locarno	-	-	7	1.257	20	2.104	16	1.661	2	5.474	3	760	1	78	-	-	49	11.334
Lugano	1	-	104	21.757	148	23.881	70	10.718	37	12.005	7	1.700	5	396	2	541	374	70.998
<b>totale agglomerati</b>	<b>2</b>	<b>200</b>	<b>145</b>	<b>31.113</b>	<b>283</b>	<b>51.094</b>	<b>125</b>	<b>17.414</b>	<b>64</b>	<b>48.493</b>	<b>17</b>	<b>10.470</b>	<b>8</b>	<b>723</b>	<b>4</b>	<b>911</b>	<b>648</b>	<b>160.418</b>

**Regione funzionale**

Montagna	-	-	12	4.765	85	14.921	19	2.272	10	5.460	3	5.850	1	78	-	-	130	33.346
Retroterra	-	-	13	8.314	22	5.466	6	724	10	4.142	1	326	1	65	-	-	53	19.037
Corona	1	200	86	18.178	79	18.897	66	9.595	34	33.859	7	2.783	6	605	4	911	283	85.028
Centro	-	-	3	552	13	1.290	3	453	4	2.072	-	-	-	-	-	-	23	4.367