



Scheda informativa

sull'iniziativa popolare «Basta con la costruzione sfrenata di abitazioni secondarie!»

Abitazioni secondarie in Svizzera

In Svizzera vi sono oggi circa 500 000 abitazioni secondarie. La quota maggiore rispetto all'intero patrimonio abitativo è detenuta dai Cantoni Grigioni, Vallese e Ticino. Gli effetti sulle economie locali e regionali sono notevoli: secondo i calcoli degli esperti, nelle regioni turistiche, le abitazioni secondarie generano annualmente un giro d'affari e investimenti pari a circa 9,1 miliardi di franchi.

Il numero di abitazioni secondarie non viene rilevato ogni anno. Le ultime statistiche risalgono al censimento della popolazione del 2000. Allora vi erano circa 420 000 abitazioni occupate per periodi limitati¹, corrispondenti a circa il dodici per cento dell'intero patrimonio abitativo. Al momento, non sono disponibili rilevamenti statistici più recenti sulle abitazioni secondarie. Secondo i calcoli degli esperti, si può ritenere che in Svizzera vi siano oggi circa 500 000 abitazioni secondarie.² Si giunge a questa cifra considerando l'evoluzione degli ultimi decenni e ipotizzando un'evoluzione analoga fra il 2000 e il 2010.

Abitazioni secondarie nei Cantoni

Secondo i dati del censimento della popolazione, i Cantoni con la maggiore quota percentuale di abitazioni secondarie sono i Grigioni e il Vallese, con rispettivamente il 37 e il 36 per cento ca. di abitazioni secondarie rispetto al numero totale di abitazioni. Seguono i Cantoni Ticino e Obvaldo, con quote rispettivamente pari al 24 e al 22 per cento. In fondo alla classifica vi sono i Cantoni di Basilea campagna, Argovia, Zurigo e Soletta, con quote decisamente inferiori al 10 per cento. In termini assoluti, il primo posto è detenuto dal Vallese, con circa 62 000 abitazioni secondarie. Inoltre il Cantone Berna, con circa 45 000 abitazioni secondarie, e il Cantone Vaud, con circa 43 000, sono all'incirca al livello del Cantone Grigioni, che conta poco meno di 48 000 abitazioni occupate per periodi limitati.

¹ Censimento federale della popolazione 2000. cfr. www.bfs.admin.ch > Bau- und Wohnungswesen.
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/publ.html?publicationID=1437>

² Abitazioni secondarie: Guida alla pianificazione direttrice cantonale 2010, pag. 37. Cfr. www.are.admin.ch.



Tabella: Abitazioni occupate per periodi limitati nei Cantoni

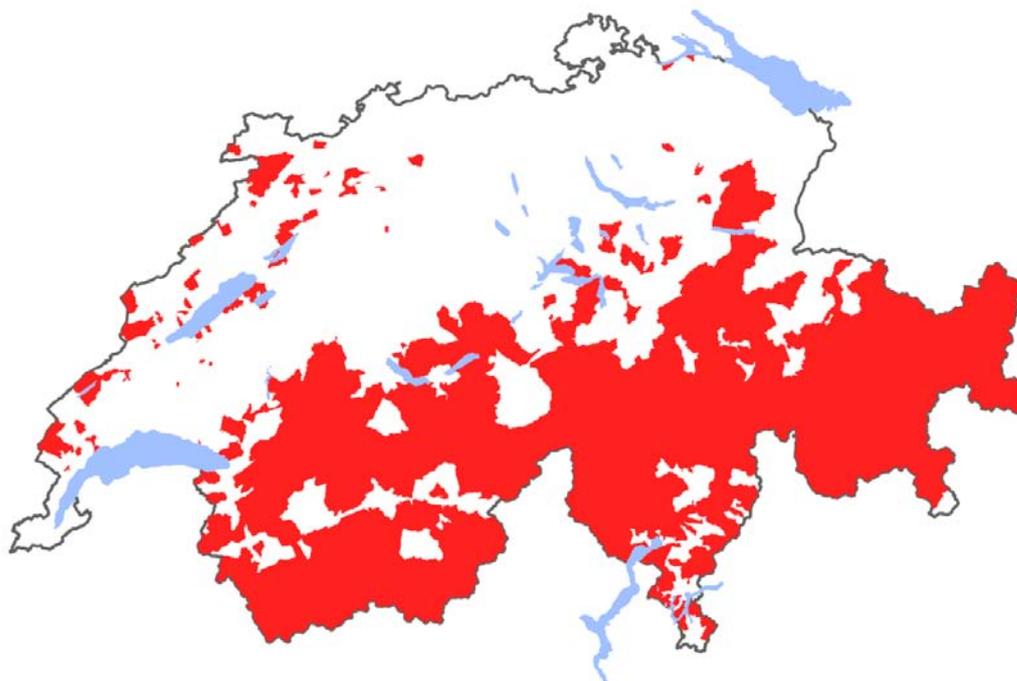
| | Numero | Quota % | | Numero | Quota % |
|-----------------|--------|---------|------------------|----------------|-------------|
| Grigioni | 47 902 | 37,1 | Friburgo | 10 454 | 9,9 |
| Vallese | 61 614 | 35,7 | Zugo | 3 979 | 9,3 |
| Ticino | 45 175 | 24,4 | San Gallo | 18 965 | 9,2 |
| Obvaldo | 3 606 | 22,4 | Giura | 2 742 | 8,8 |
| Glarona | 2 916 | 15,2 | Basilea città | 8 395 | 7,9 |
| Vaud | 43 481 | 13,4 | Neuchâtel | 6 431 | 7,9 |
| Nidvaldo | 2 113 | 12,5 | Turgovia | 7 983 | 7,9 |
| Uri | 1 978 | 12,5 | Lucerna | 11441 | 7,5 |
| Ginevra | 22 912 | 11,2 | Sciaffusa | 2 611 | 7,4 |
| Appenzello est. | 2 790 | 11,1 | Soletta | 6 729 | 6,0 |
| Appenzello int. | 668 | 11,0 | Zurigo | 33 861 | 5,7 |
| Svitto | 5 526 | 10,0 | Argovia | 13 435 | 5,6 |
| Berna | 45 623 | 9,8 | Basilea campagna | 6 489 | 5,5 |
| | | | Svizzera | 419 819 | 11,8 |

Fonte: censimento della popolazione 2000, UST; calcoli ARE

Abitazioni secondarie nei Comuni

Le quote percentuali di abitazioni secondarie nei Comuni sono molto variabili. Secondo i calcoli dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE), circa un quinto di tutti i Comuni svizzeri ha una quota di abitazioni secondarie di almeno il 20 per cento.³

Comuni con una quota di abitazioni secondarie pari almeno al venti per cento



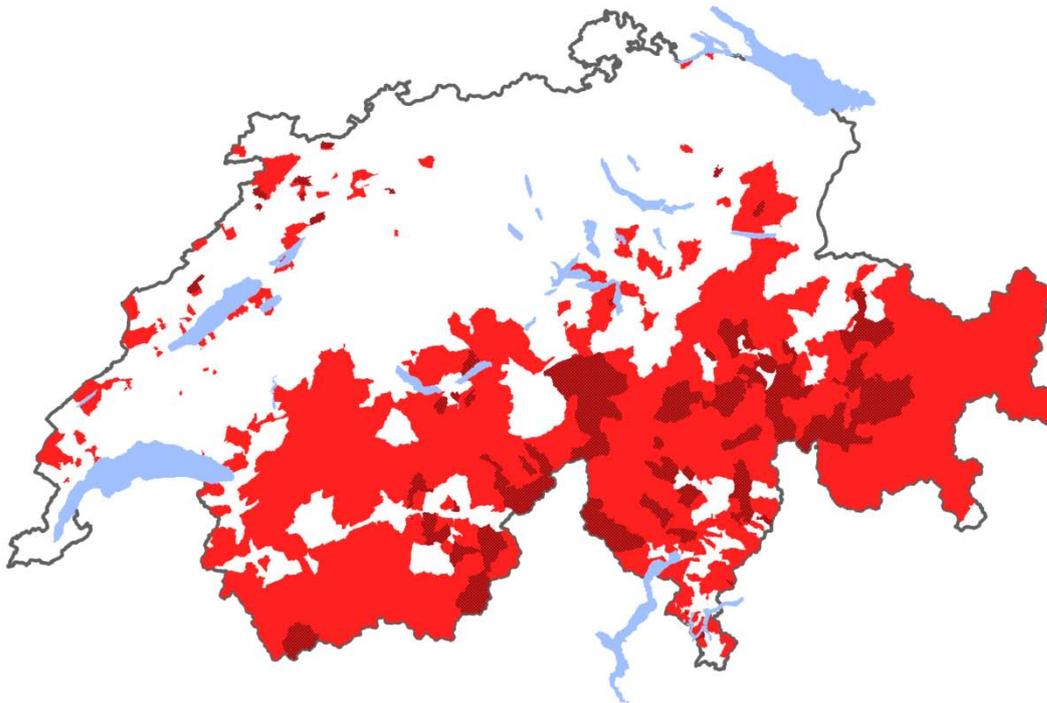
I Comuni evidenziati in rosso presentano una quota di abitazioni occupate solo per periodi limitati pari almeno al venti per cento. Fonte: censimento della popolazione 2000 e SEA 2010 dell'UST, INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-UST, swisstopo, calcoli ARE, Stato Comuni al 1.1.2011.

³ In data 1.1.2011 la Svizzera contava 2551 Comuni



Numerosi Comuni presentano una quota elevata di abitazioni secondarie a causa della forte domanda. Vi sono però anche Comuni strutturalmente deboli che presentano valori elevati non a causa di un'accresciuta attività edilizia, ma in seguito a fenomeni di spopolamento.

Comuni con una quota di abitazioni secondarie pari almeno al 20 % (rosso) e comuni strutturalmente deboli (rosso scuro)



I Comuni evidenziati in rosso presentano una quota di abitazioni occupate solo per periodi limitati pari almeno al venti per cento. All'interno di questi territori vi sono numerosi Comuni strutturalmente deboli (rosso scuro). Si tratta di Comuni la cui popolazione diminuisce e con non più di 500 abitanti, nonché di Comuni con popolazione in calo che fra il 2000 e 2010 hanno registrato una scarsa attività costruttiva nel settore residenziale.

Fonte: censimento della popolazione 2000 e SEA 2010 dell'UST, INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-UST, swisstopo, calcoli ARE, Stato Comuni al 1.1.2011.

Secondo i dati dell'ultimo censimento della popolazione, i venti Comuni con le quote più elevate (fra il 65 e l'83 per cento) di abitazioni secondarie si trovano nei Cantoni Vallese, Grigioni e Ticino. I valori più elevati sono stati registrati nei Comuni di Saint-Luc VS*, Grimentz VS* e Laax GR.⁴

*non sono più Comuni dal momento della loro fusione col Comune di Anniviers

⁴ Messaggio concernente una modifica della legge federale sulla pianificazione del territorio (Misure accompagnatorie relative all'abrogazione della legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero) del 4 luglio 2007, FF 2007 5293.



Tabella: Abitazioni occupate per periodi limitati nei Comuni con le percentuali più elevate

| | Numero | Quota % | | Numero | Quota % |
|----------------|--------|---------|----------------|--------|---------|
| Saint Luc VS | 845 | 82,8 | Betten VS | 742 | 72,1 |
| Grimentz VS | 856 | 81,8 | Randogne VS | 2 406 | 70,7 |
| Laax GR | 2 307 | 80,9 | Gryon VS | 1 231 | 69,7 |
| Falera GR | 872 | 78,8 | Savognin GR | 880 | 68,2 |
| Silvaplana GR | 1 531 | 77,4 | Vex VS | 1 186 | 67,7 |
| Ayer VS | 871 | 74,0 | Celerina GR | 1 201 | 67,5 |
| Obersaxen GR | 993 | 72,7 | Flims GR | 2 225 | 66,3 |
| Vaz/Obervaz GR | 3 083 | 72,6 | Mollens VS | 655 | 66,2 |
| Leukerbad VS | 2 108 | 72,5 | Champéry VS | 1 008 | 65,8 |
| Bellwald VS | 570 | 72,2 | San Nazzaro TI | 531 | 65,1 |

Fonte: censimento della popolazione 2000, UST; calcoli ARE, le fusioni comunali a partire dal 2000 non sono incluse

Utilizzazione delle abitazioni secondarie

La maggior parte delle abitazioni secondarie nelle regioni turistiche non sono sfruttate commercialmente. Si tratta di circa 900 000 posti letto. Circa 100 000 posti letto sono gestiti e affittati in modo professionale. A questi si aggiungono circa 160 000 posti letto negli alberghi.⁵

Le abitazioni secondarie non sfruttate commercialmente sono generalmente utilizzate esclusivamente dai proprietari e da loro parenti. Il tasso medio di occupazione di questi posti letto è compreso fra trenta e quaranta giorni l'anno. Il resto del tempo sono vuoti: da qui l'espressione «letti freddi». Se queste abitazioni vengono utilizzate anche da amici e conoscenti, il tasso di occupazione sale fino a 50-60 giorni l'anno.⁶

Le abitazioni messe in affitto da organizzazioni turistiche o attraverso canali di distribuzione presentano un tasso di occupazione molto più elevato, compreso fra 150 e 200 giorni l'anno.⁷

Definizione di abitazioni primarie e di abitazioni secondarie

L'opuscolo «Abitazioni secondarie: guida alla pianificazione direttrice cantonale» pubblicato nel 2010 dall'Ufficio federale della pianificazione territoriale (ARE) definisce abitazioni primarie le abitazioni utilizzate in modo permanente dai residenti.⁸ Le abitazioni occupate per periodi limitati sono abitazioni secondarie utilizzate a scopo di vacanza, abitazioni utilizzate dai soggiornanti settimanali e abitazioni che determinate aziende mettono a disposizione dei loro collaboratori. La locuzione «abitazione secondaria» non è comunemente utilizzata nelle statistiche ufficiali svizzere. Nel censimento della popolazione del 2000, l'Ufficio federale di statistica distingueva fra abitazioni utilizzate in permanenza, abitazioni utilizzate per periodi limitati e abitazioni non utilizzate. Negli studi sulle abitazioni secondarie si fa comunemente riferimento ad abitazioni utilizzate per periodi limitati.

⁵ Guida alla pianificazione, pag. 37.

⁶ Guida alla pianificazione, pag. 34

⁷ Guida alla pianificazione, pag. 34seg.

⁸ Guida alla pianificazione, pag. 8.