



Dicastero amministrazione generale

Servizi centrali

Servizio cancelleria

Piazza Nosetto 5

6500 Bellinzona

T +41 (0)58 203 10 00

F +41 (0)58 203 10 20

cancelleria@bellinzona.ch

I Verdi

c/o signor Ronald David

17 novembre 2021

Interrogazione 10/2021 "Ma a quanto ammonta lo sfitto reale a Bellinzona" de I Verdi

Egregio signor David,

l'evoluzione del valore percentuale del cosiddetto "sfitto" è seguita con attenzione da parte del Municipio, trattandosi di un indicatore dell'attrattività del Comune che ha un influsso dal profilo sociale, economico e territoriale. In particolare, se da un lato è suscettibile di segnalare l'aumento o la diminuzione dell'attività edilizia per rapporto all'evoluzione demografica, dall'altro – in modo non meno importante – indica la riserva di abitazioni sul mercato che influisce direttamente ad esempio sull'andamento dei prezzi degli affitti (più cari, se "basso", e tendenzialmente stabili o in diminuzione, se "alto") e sullo stimolo (se "alto") o meno (se "basso") al rinnovo del parco immobiliare più vetusto.

Nel merito delle richieste degli interroganti si informa che a livello comunale la struttura dei dati relativi agli edifici ed alla loro occupazione non è predisposta per ricavare i dati di "sfitto" (che concerne le **abitazioni libere ed effettivamente disponibili sul mercato della vendita o dell'affitto**, tali cioè da influenzare gli effetti di cui sopra), per i quali ci si rifà ai dati dell'Ufficio cantonale di statistica (USTAT) che li verifica tramite i proprietari, chiedendo appunto per quelle abitazioni a cui non corrispondano uno o più domiciliati o un soggiornanti, se siano anche effettivamente sul mercato della vendita o dell'affitto (non è ovviamente ad esempio il caso per le abitazioni secondarie che il proprietario usa per sé o suoi famigliari a titolo accessorio oppure per quegli edifici non abitabili che sono sì vuoti, ma da riattare e quindi, appunto, non attualmente sul mercato dell'affitto o della vendita).

Le informazioni che riguardano le proprietà e gli edifici non sono inoltre ancora state completate e armonizzate per tutti i quartieri a seguito dell'aggregazione, trattandosi di un complesso processo di aggiornamento e verifica delle diverse tipologie di dati – anche sul territorio che è vasto e variegato –, tutt'ora in corso e che coinvolge vari servizi dell'amministrazione comunale.

In merito alle banche dati di cui il comune per ora dispone, con oggetto le richieste degli interroganti si osserva infine che:

- le residenze primarie non immesse sul mercato della vendita o dell'affitto o quelle utilizzate a carattere accessorio dai proprietari, risultano appunto come vuote, ma non influiscono sul mercato delle abitazioni in vendita o da affittare;
- non in tutti i quartieri sono presenti in banca dati le abitazioni secondarie poste al di fuori della zona edificabile (rustici), influenzando quindi sul dato totale delle residenze;
- il numero totale delle unità abitative occupate quali residenze secondarie non è noto in quanto nella maggior parte dei casi, senza la verifica che fa appunto l'USTAT ogni anno scrivendo ai proprietari, gli edifici risulterebbero "vuoti" anche quando (nella stragrande maggioranza dei casi) sono comunque utilizzati dai proprietari stessi o da loro famigliari;
- lo stesso (spazi vuoti che non sono però in vendita o in affitto), rispettivamente occupazione di più spazi da parte di un'attività registrata però per uno solo di essi, vale per le attività commerciali.

In merito alle licenze edilizie non è disponibile una statistica comunale sul numero delle unità residenziali e commerciali autorizzate e realizzate, ma unicamente quella delle domande di costruzione per tipologia di procedura (ordinarie, notifiche, preliminari, annunci) e di decisione (licenza edilizia, permesso di abitabilità/idoneità, insegne, decisioni d'ufficio), indipendentemente dalla tipologia dell'intervento o edificio. Le definizioni tra le varie istituzioni per le diverse tipologie già solo di abitazioni non sono peraltro univoche (ad esempio, a livello federale, vengono conteggiate nelle residenze secondarie anche gli edifici primari non occupati da oltre 2 anni, mentre che nei registri comunali sono restituite come residenze primarie vuote anche se non sul mercato).

Per i motivi esposti, non disponendo per ora il Comune di Bellinzona di un Servizio comunale di statistica (come lo ha introdotto la Città di Lugano a distanza di parecchi anni dalla prima aggregazione) e di banche dati con le informazioni che permettano una restituzione di dati rappresentativi, rispettivamente reali in merito alle richieste dagli interroganti, per i conteggi delle abitazioni e del cosiddetto "sfitto", come pure per altri tipi d'indagine, si fa riferimento - e si rinvia - ai dati dell'Ufficio cantonale di statistica, USTAT (per quelli di competenza della Confederazione a quello federale, UST), che li elabora e verifica in maniera omogenea e confrontabile per tutti i Comuni (l'UST anche tra i singoli Cantoni), in conformità con le indicazioni cantonali e federali in materia.

Per il Comune di Bellinzona i dati USTAT indicano al 1° giugno 2021 uno "sfitto" di 960 abitazioni (vuote ed effettivamente sul mercato della vendita o dell'affitto), pari al 3.69% del totale.

Con i migliori saluti.

Per il Municipio
Il Sindaco Il Segretario
Mario Branda Philippe Bernasconi