



Istruzioni per gli organi incaricati di eseguire il censimento (Comuni, Cantoni)

CONTENUTO

I. Informazioni generali sul censimento	1
II. Quali fonti si possono utilizzare?	3
III. Esempi di procedura	5
IV. Esempio di un questionario compilato correttamente	6
V. Esempio di un questionario compilato scorrettamente	6

I. Informazioni generali sul censimento

1. A cosa serve il censimento annuale delle abitazioni vuote?

Le abitazioni vuote rispecchiano la situazione del mercato dell'abitazione e degli immobili. Rappresentano quindi un importante indicatore congiunturale. La loro rilevazione si basa sull'ordinanza del 30 giugno 1993 sull'esecuzione di rilevazioni statistiche federali.

Sia a livello federale che a livello di numerosi Cantoni e Comuni ci si riferisce all'effettivo di abitazioni vuote quando si tratta di adottare misure di promozione dell'edilizia abitativa e di politica sociale. Esempi: messa a disposizione di crediti per incoraggiare la costruzione di abitazioni o imposizione ad alcuni Comuni di leggi per il mantenimento dell'area abitativa.

2. Possibilità di combinare il censimento dell'Ufficio federale di statistica con rilevazioni cantonali o comunali

Il censimento delle abitazioni vuote dell'Ufficio federale di statistica rappresenta un modello standard nazionale. I Cantoni e i Comuni possono raccogliere ulteriori dati relativi alle abitazioni vuote (per esempio l'affitto o il prezzo di vendita, il tempo da quando i locali sono vuoti, ecc.). In tal caso sono necessari speciali formulari cantonali o comunali comprendenti anche i dati del censimento dell'UST. Le rilevazioni cantonali o comunali che raccolgono un maggior numero di informazioni rispetto a quello richiesto dall'UST sono soggetti a norme cantonali o comunali.

3. Comunicazione dei dati all'UST da parte dell'organo incaricato di eseguire il censimento

I dati richiesti dall'UST possono essere trasmessi tramite i formulari allegati o direttamente tramite eSurvey (www.esurvey.admin.ch/eLW). Potete trasmettere il modulo con i dati richiesti dall'UST per posta mediante l'allegata busta, tramite e-mail o fax.

4. Indicazioni procedurali

Nei limiti del possibile vanno rilevate tutte le abitazioni vuote offerte sul mercato. La scelta della procedura e delle fonti dipende dalla situazione concreta nei singoli Cantoni e Comuni, e in particolare dalla grandezza del Comune. Nei piccoli Comuni (fino a 2000 abitanti) i dati richiesti dall'UST per il censimento delle abitazioni vuote possono essere generalmente raccolti dall'organo incaricato di eseguire il censimento senza consultare gli amministratori degli immobili. Nei Comuni più grandi e nelle Città è invece probabilmente necessario contattare gli amministratori e i proprietari degli edifici, anche solo per chiedere i dati che non risultano dagli archivi e dai registri comunali. Nelle pagine seguenti troverete ulteriori indicazioni relative alle fonti e alla procedura.

5. Definizione di abitazione

Per abitazione si intende l'insieme delle stanze che costituisce un'unità abitativa e che dispone di un ingresso indipendente verso l'esterno o verso un ambiente comune all'interno di un edificio (tromba delle scale). Ai fini della statistica, un'abitazione dispone di un'installazione per la cucina (cucina o angolo cottura). Una casa unifamiliare è composta da un'unica abitazione; se la casa è composta da più abitazioni, questa è considerata plurifamiliare.

Mansarde e locali separati senza cucina o angolo cottura propri, alloggi di emergenza in baracche non sono considerate abitazioni.

6. Devono essere rilevate

Le abitazioni e case unifamiliari che, nel giorno di riferimento (1° giugno) soddisfano le seguenti condizioni:

- non sono occupate ma sono abitabili
- e
- sono messe in vendita o in affitto continuativo per almeno tre mesi.

Sono incluse le abitazioni o case secondarie o di vacanza messe in vendita o in affitto continuativo per almeno tre mesi.

7. Non vanno rilevate:

Le abitazioni e case unifamiliari che, nel giorno di riferimento (1° giugno):

- non sono occupate ma già affittate o vendute;
- non sono destinate né alla vendita né all'affitto (per possibile uso personale in futuro, questioni irrisolte nel lascito ecc.);
- non sono offerte per scopi abitativi (uffici, studi medici ecc.);
- sono riservate esclusivamente a una limitata cerchia di persone (abitazioni di servizio, canoniche ecc.);
- sono inagibili per ragioni tecniche o sanitarie o per disposizioni giuridiche;
- solitamente sono affittate per meno di tre mesi (case/abitazioni di vacanza, abitazioni ammobiliate ecc.).

II. Quali fonti si possono utilizzare?

1. Registro combinato abitanti/edifici

I Comuni che dispongono di un registro combinato abitanti/edifici possono stampare la lista di tutte le abitazioni non occupate al 1° giugno. A seconda delle informazioni contenute nel registro degli edifici, si potranno così ottenere i dati necessari per il censimento. Eventualmente occorrerà ancora contattare gli amministratori o i proprietari, in particolare quando si ignora se l'abitazione segnalata dal registro è effettivamente da censire o se non si tratta invece di un'abitazione situata in un edificio da ristrutturare o destinato alla demolizione.

I dati ricavati dal Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA) non corrispondono appieno alle definizioni del censimento delle abitazioni vuote. Se si utilizzano i dati dal Registro, occorre verificare l'effettiva inutilizzazione delle singole abitazioni con mezzi opportuni o tramite fonti aggiuntive.

2. Controllo degli abitanti

Se l'organizzazione del controllo degli abitanti lo permette, è possibile determinare gli indirizzi in relazione ai quali è stata annunciata la partenza di un'economia domestica, ma nessun nuovo arrivo. Per verificare se si tratta di un'abitazione vuota ai sensi del censimento, cfr. l'osservazione precedente.

3. Circolare agli amministratori, alle fiduciarie, ai notai e agli architetti

Si possono contattare tutti gli amministratori di immobili, le fiduciarie, i notai ed eventualmente gli architetti che esercitano sul territorio comunale, inviando loro un modulo di rilevazione. Il ricorso a questa fonte presuppone che si conoscano gli uffici che si occupano della locazione o della vendita di abitazioni situate nel Comune.

Questa procedura può essere utilizzata, in combinazione con altre, soprattutto nelle zone urbane, dove la quota di abitazioni in affitto è generalmente molto elevata e buona parte delle abitazioni sono amministrate e vendute dagli uffici in questione.

4. Aziende elettriche

La maggior parte delle aziende elettriche è in grado di indicare:

- le abitazioni in cui è stato installato un contatore di elettricità il 1° giugno (o 4–5 giorni prima o dopo tale data), ma non esiste il relativo abbonato
- le abitazioni dove un abbonamento è stato disdetto nel periodo considerato, ma nessun nuovo abbonato si è annunciato
- le abitazioni in cui, nel periodo considerato, è stato installato un nuovo contatore (abitazioni nuove).

Per stabilire se si tratta effettivamente di abitazioni vuote da censire, ed eventualmente per raccogliere i relativi dati, vanno poi contattati gli amministratori o i proprietari, perlomeno nei Comuni medi e grandi. Qualora i nomi e gli indirizzi degli amministratori o proprietari non possano essere forniti dall'azienda elettrica assieme agli indirizzi delle abitazioni vuote, occorrerà consultare il registro degli edifici o il registro fondiario, o eventualmente rivolgersi alla società di assicurazione immobiliare.

Sarà poi inviato ai proprietari e agli amministratori un modulo di rilevazione su cui essi indicheranno i dati necessari.

5. Dicastero delle costruzioni, ufficio tecnico

Il locale dicastero delle costruzioni o l'ufficio tecnico possono fornire indicazioni sulle nuove abitazioni. Se l'organo incaricato di eseguire il censimento o il dicastero delle costruzioni ignorano quali degli oggetti in questione sono da censire, bisogna consultare i proprietari o gli amministratori, i cui indirizzi sono probabilmente ottenibili presso lo stesso dicastero delle costruzioni.

6. Annuncio sul Foglio ufficiale o sulla stampa quotidiana

I proprietari e gli amministratori di edifici possono essere invitati, con un annuncio sul Foglio ufficiale comunale e/o sui quotidiani più diffusi, ad annunciarsi presso l'organo competente se dispongono di abitazioni vuote ai sensi di questo censimento. Per la rilevazione delle caratteristiche il proprietario o l'amministratore interessato riceverà il modulo di rilevazione, da ritornare al Comune debitamente compilato.

Poiché non si può essere certi che tutti gli interessati rispondano a tale annuncio, questo metodo è consigliabile solo come complemento all'utilizzazione di altre fonti (per esempio le aziende elettriche o la circolare alle amministrazioni).

7. Inserzioni sulla stampa

E' possibile esaminare le inserzioni pubblicate sui giornali e contattare in seguito, per iscritto o telefonicamente, gli inserzionisti. Anche questa procedura è adatta quale complemento di altre fonti, per esempio l'uso delle liste del controllo degli abitanti/edifici, la consultazione del dicastero delle costruzioni o dell'azienda elettrica (vedi i punti 1, 2, 4 e 5). Al fine di evitare i doppi conteggi, gli indirizzi delle abitazioni vuote provenienti dalle varie fonti vanno armonizzati.

Una rilevazione completa delle abitazioni vuote presuppone probabilmente l'utilizzazione di più fonti tra quelle citate. Alcuni esempi di procedura e ricorso alle varie fonti d'informazione sono presentati a pagina 5.

III. Esempi di procedura

A) Per piccoli Comuni

Metà maggio

- Richiedere all'ufficio tecnico la lista degli appartamenti e delle case unifamiliari nuove.

1 – 10 giugno

- Verificare se le abitazioni nuove sono già occupate (attraverso il controllo degli abitanti). Individuare le abitazioni non occupate e, se necessario, gli indirizzi degli amministratori o proprietari.
- Tramite il controllo degli abitanti individuare gli indirizzi delle abitazioni situate in immobili non di nuova costruzione in relazione ai quali è stata annunciata la partenza di un'economia domestica, ma nessun nuovo arrivo. Trovare se necessario gli indirizzi degli amministratori o proprietari.

- Qualora le conoscenze locali permettano di stabilire che si tratta di abitazioni vuote ai sensi della definizione dell'UST, determinare le caratteristiche richieste. Qualora le caratteristiche non siano note o non siano ottenibili consultando il registro degli edifici, contattare per iscritto o telefonicamente gli amministratori o i proprietari richiedendo i dati relativi alle abitazioni vuote.
- Compilare il formulario dell'UST per la rilevazione delle caratteristiche delle abitazioni vuote e rinviare lo stesso entro il 10 giugno.

B) Per i grandi Comuni e le Città

1. Prima possibilità (azienda elettrica quale principale fonte d'informazione)

Metà maggio

- Incaricare l'azienda elettrica locale di fornire entro il 1° giugno gli indirizzi delle abitazioni vuote e, se possibile, dei relativi amministratori e proprietari (per i dettagli cfr. II. punto 4).

1 – 10 giugno

- Se necessario individuare gli indirizzi degli amministratori e proprietari delle abitazioni in base alla lista fornita dall'azienda elettrica (registro degli edifici, registro fondiario, società di assicurazione immobiliare).
- Inviare un modulo di rilevazione delle abitazioni vuote agli indirizzi selezionati.
- Pubblicare un annuncio sul Foglio ufficiale, affinché i proprietari e gli amministratori di abitazioni vuote ai sensi della definizione dell'UST si annuncino in Comune se non hanno ricevuto alcun formulario. Inviare loro il modulo di rilevazione.
- Raccogliere i dati sulle abitazioni vuote. Se necessario sollecitare le risposte e contattare gli amministratori e i proprietari per completare eventuali dati mancanti.
- Comunicare i dati o rinviare il formulario compilato entro il 10 giugno.

2. Seconda possibilità (consultazione degli amministratori quale principale fonte d'informazione)

Maggio

- Inviare una circolare a tutti gli uffici che operano nel settore immobiliare del Comune (amministratori, fiduciarie, notai, architetti). Inviare un modulo di rilevazione delle abitazioni vuote.
- Pubblicare un annuncio sul Foglio ufficiale, affinché i proprietari e gli amministratori di abitazioni vuote ai sensi della definizione dell'UST si annuncino in Comune se non hanno ricevuto alcun formulario. Inviare loro il modulo di rilevazione.
- Eventualmente esaminare le inserzioni pubblicate sui giornali (a partire da inizio maggio circa).

1 – 10 giugno

- Inizio giugno: termine di risposta per gli amministratori, ecc.
- Confrontare gli indirizzi forniti dagli amministratori con quelli degli amministratori e proprietari che hanno risposto all'annuncio sul Foglio ufficiale (nonché con gli indirizzi delle inserzioni sui giornali). Contattare per iscritto o telefonicamente gli indirizzi delle abitazioni vuote di cui non sono note le caratteristiche.
- Raccogliere le informazioni sulle abitazioni vuote. Comunicare i dati o rinviare il formulario compilato entro il 10 giugno.

IV. Esempio di un questionario compilato correttamente

In caso di case scolastiche. Non oltrepassare gli spazi indicati.

In caso di case pertinenze. Non oltrepassare gli spazi indicati.

In caso di case interne delle casette. Non oltrepassare gli spazi indicati.

1. Abitazioni vuote al 1° giugno 2020 (incluse le case unifamiliari)

	Abitazioni di ... stanze ¹								
	Totale	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6 o più		
1.1 In affitto ²	5	8	2	9	2	1	8	5	3
1.2 In vendita ²	9	0	0	0	4	3	2		
1.3 Totale	6	7	2	9	2	1	2	8	5
<i>Sul totale indicato al punto 1.3:</i>									
1.4 Quante sono case unifamiliari? ³	1	5	0	3	5	2	3	2	
1.5 Quante sono le nuove abitazioni costruite a partire dal 1° giugno 2018 (incluse le case unifamiliari)?	1	8	0	3	1	0	5	0	0

¹ Non sono considerate stanze: cucina, bagno, docce, servizi igienici, ripostigli, corridoi, verande e locali accessori esterni all'abitazione.
² Le abitazioni offerte sia per l'affitto che per la vendita vanno indicate unicamente sotto alla voce «in affitto».
³ Una casa unifamiliare è un edificio indipendente destinato a uso esclusivamente abitativo e comprendente un'unica abitazione.
 Le case unifamiliari con appartamenti di inquilini sono considerate case plurifamiliari.
 Nelle case bifamiliari, in quelle a schiera o a terrazza ogni singola costruzione è considerata come una casa unifamiliare se è provvista di un ingresso indipendente verso l'esterno ed è divisa dalle altre da un muro divisorio continuo.

V. Esempio di un questionario compilato in maniera errata

In caso di case scolastiche. Non oltrepassare gli spazi indicati.

In caso di case pertinenze. Non oltrepassare gli spazi indicati.

In caso di case interne delle casette. Non oltrepassare gli spazi indicati.

1. Abitazioni vuote al 1° giugno 2020 (incluse le case unifamiliari)

	Abitazioni di ... stanze ¹								
	Totale	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6 o più		
1.1 In affitto ²	5	8	2	9	2	1	8	5	3
1.2 In vendita ²	9	0	0	0	4	3	2		
1.3 Totale	6	7	2	9	2	1	2	8	5
<i>Sul totale indicato al punto 1.3:</i>									
1.4 Quante sono case unifamiliari? ³	2	0	0	3	0	2	9	6	
1.5 Quante sono le nuove abitazioni costruite a partire dal 1° giugno 2018 (incluse le case unifamiliari)?	7	1	0	1	6	2	8	1	8

¹ Non sono considerate stanze: cucina, bagno, docce, servizi igienici, ripostigli, corridoi, verande e locali accessori esterni all'abitazione.
² Le abitazioni offerte sia per l'affitto che per la vendita vanno indicate unicamente sotto alla voce «in affitto».
³ Una casa unifamiliare è un edificio indipendente destinato a uso esclusivamente abitativo e comprendente un'unica abitazione.
 Le case unifamiliari con appartamenti di inquilini sono considerate case plurifamiliari.
 Nelle case bifamiliari, in quelle a schiera o a terrazza ogni singola costruzione è considerata come una casa unifamiliare se è provvista di un ingresso indipendente verso l'esterno ed è divisa dalle altre da un muro divisorio continuo.

Le cifre riportate alla riga 4 non devono essere superiori a quelle indicate alla riga 3.

Le cifre riportate alla riga 5 non devono essere superiori a quelle indicate alla riga 3.

