



Censimento delle abitazioni vuote: istruzioni per gli organi incaricati di eseguire il censimento (Comuni, Cantoni)

I. Informazioni generali

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

Ampie cerchie dell'economia, dell'edilizia e della ricerca congiunturale necessitano di informazioni dettagliate sullo sviluppo del mercato immobiliare. A tal fine ogni anno l'Ufficio federale di statistica rileva le abitazioni vuote, che rispecchiano la situazione del mercato immobiliare e quindi rappresentano un importante indicatore per raffigurare il contesto congiunturale. Sia a livello federale che a livello di numerosi Cantoni e Comuni si fa riferimento al numero di abitazioni vuote qualora occorra adottare misure di promozione dell'edilizia abitativa e di politica sociale, come la messa a disposizione di crediti, l'obbligo di utilizzare un modulo in caso di penuria di abitazioni o l'applicazione delle leggi per il mantenimento dell'area abitativa.

2. Basi legali

La rilevazione si fonda sulla [legge sulla statistica federale \(LStat\)](#) e sull'[ordinanza](#) sull'esecuzione di rilevazioni statistiche federali. L'obbligo d'informare è descritto nell'[allegato dell'ordinanza](#). La partecipazione al censimento è quindi obbligatoria per tutti i Comuni nonché per i proprietari e gli amministratori di immobili.

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

Le informazioni richieste dall'UST devono essere trasmesse elettronicamente via eSurvey (www.esurvey.bfs.admin.ch/eLW). A tal fine, preliminarmente alla rilevazione il Comune riceve un'e-mail con i dati di accesso e le scadenze.

II. Definizioni e spiegazioni

1. 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 nonché alloggi di emergenza in baracche non sono considerati abitazioni.

2. Definizione di locale

Per locale si intendono gli spazi abitativi quali il soggiorno, la camera da letto, la camera dei bambini ecc. che nel complesso costituiscono l'abitazione. Non rientrano nel computo dei locali: cucina, bagno, docce, servizi igienici, ripostigli, corridoi, mezzi locali, verande e locali accessori all'esterno dell'abitazione.

3. Abitazioni vuote che rientrano nel conteggio

Abitazioni ammobiliate o non ammobiliate (incluse le abitazioni o case secondarie o di vacanza) e case unifamiliari che nel giorno di riferimento (1° giugno)

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

4. Abitazioni vuote che non rientrano nel conteggio

Abitazioni e case unifamiliari non occupate che, nel giorno di riferimento (1° giugno),

- sono già affittate o vendute per una data a venire (esiste già un contratto di affitto o di vendita);
- non sono pubblicizzate né per la vendita né per l'affitto (in ragione del possibile uso proprio in futuro, di questioni irrisolte nel lascito, abitazioni secondarie a uso proprio, abitazioni supplementari a uso proprio all'interno della casa unifamiliare ecc.);
- non sono offerte per scopi abitativi (abitazioni con cambio di destinazione d'uso, come uffici, studi medici ecc.);
- sono in fase di demolizione o riattazione, nonché abitazioni di fortuna in baracche;
- sono abitazioni la cui edificazione non è conclusa (nuove abitazioni) e pertanto non pronte per essere abitate;
- sono riservate esclusivamente a una limitata cerchia di persone (abitazioni di servizio, canoniche, abitazioni per studenti ecc.);
- sono inagibili per ragioni tecniche o sanitarie o per disposizioni giuridiche;
- costituiscono un'unica entità insieme a locali commerciali o depositi;
- solitamente sono affittate per meno di tre mesi (case/abitazioni di vacanza, abitazioni ammobiliate ecc.) e per le quali vengono spesso offerti servizi come per esempio la pulizia.

III. Fonti ed esecuzione della rilevazione

In una **prima fase** occorre stabilire quali siano le abitazioni non occupate. Per determinarlo si raccomanda di utilizzare i dati dell'*Ufficio controllo degli abitanti (fonte 2)* o, più in dettaglio, quelli del *registro combinato abitanti/edifici (fonte 1)*. Anche le *aziende elettriche (fonte 4)* sanno quali sono le abitazioni per le quali non risulta alcun utente di elettricità. A completamento delle fonti precedenti, ci si può rivolgere all'*Ufficio pianificazione e licenze edilizie (fonte 5)* per ottenere dati sulle abitazioni vuote a causa di lavori di costruzione in corso e su quelle in cui tali lavori si sono conclusi nell'arco degli ultimi due anni e sono pronte per essere abitate.

In una **seconda fase** occorre accertare quante abitazioni vuote sono offerte sul mercato per la vendita e quante per l'affitto. In questo caso, per saperlo occorre contattare gli *amministratori immobiliari o i proprietari (fonte 3)*, che sono in grado di verificare se in un determinato momento un'abitazione non è occupata ed è offerta attivamente sul mercato. Sono inoltre in grado di escludere dal censimento le abitazioni non occupate ma per le quali esiste già un contratto di affitto o di vendita. Un'altra fonte di informazione sulle abitazioni vuote sono le inserzioni sulla *stampa scritta o sulle piattaforme di annunci immobiliari online (fonte 7)*. Le inserzioni non costituiscono però una prova esaustiva del fatto che il 1° giugno, giorno di riferimento del censimento, l'abitazione sia effettivamente vuota. Per accertarsene occorre contattare gli inserzionisti.

In ogni caso, la rilevazione completa delle abitazioni vuote offerte sul mercato al 1° giugno richiede la consultazione di diverse fonti. Le pagine seguenti descrivono più in dettaglio le fonti e le procedure per la raccolta dei dati.

1. Registro combinato abitanti/edifici

Grazie all'identificatore federale dell'edificio e quello dell'abitazione (EGID ed EWID) è possibile abbinare a ogni persona iscritta nel registro degli abitanti un'abitazione tratta dal registro degli edifici e delle abitazioni (REA). Risulta vuota l'abitazione cui non è abbinato nessuno. L'applicazione di questo metodo richiede che i Comuni possano combinare il registro degli abitanti con il REA o con il registro cantonale delle abitazioni. I Comuni che dispongono di un registro combinato abitanti/edifici possono estrarre la lista di tutte le abitazioni non occupate al 1° giugno.

In una fase successiva, si deve chiarire se le abitazioni vuote sono offerte sul mercato immobiliare per essere affittate o vendute. Per determinarlo, ci si può rivolgere agli *amministratori immobiliari o ai proprietari delle abitazioni (fonte 3)* e/o procedere a un confronto tra le abitazioni vuote e le inserzioni pubblicate nella *stampa o sui portali immobiliari online (fonte 7)*. L'*Ufficio tecnico del Comune (fonte 5)* può inoltre fornire informazioni su quando le abitazioni sono state costruite, se si tratta di case unifamiliari e quali abitazioni sono vuote a causa di lavori in corso.

2. Ufficio controllo degli abitanti

Tutte le persone residenti in Svizzera sono registrate in un registro comunale o cantonale degli abitanti. Grazie ai dati di arrivo e di partenza dal Comune, si può determinare a quali indirizzi è stata segnalata la partenza di un'economia domestica e nessun altro arrivo.

Per verificare se si tratta di abitazioni vuote ai sensi del censimento, bisogna inoltre chiarire se queste abitazioni sono pubblicizzate sul mercato immobiliare per l'affitto o la vendita. Per determinarlo, ci si può rivolgere agli *amministratori o ai proprietari di queste abitazioni (fonte 3)* e/o procedere a un confronto tra le abitazioni vuote e le inserzioni pubblicate nella *stampa o sui portali immobiliari online (fonte 7)*. Anche in questo caso l'*Ufficio tecnico del Comune (fonte 5)* può fornire informazioni su quando le abitazioni sono state costruite, se si tratta di case unifamiliari e quali abitazioni sono vuote a causa di lavori di ristrutturazione o demolizione.

3. Amministratori immobiliari

Gli amministratori immobiliari (che possono essere eventualmente i proprietari, le fiduciarie, i notai o gli architetti) sono in grado di sapere se a un determinato momento un'abitazione è vuota, non è ancora stato siglato alcun contratto di affitto o di vendita per una data a venire, e anche se è attivamente offerta sul mercato. Condurre un sondaggio tra gli amministratori immobiliari offre la possibilità di una rilevazione molto precisa e completa del numero di abitazioni vuote sul mercato.

Per verifiche sull'effettiva inutilizzazione delle abitazioni occorre scrivere direttamente alle amministrazioni immobiliari attive nella zona o ai proprietari. Lo si può fare utilizzando il [Modulo per gli amministratori](#). Se esiste già una lista delle abitazioni vuote stilata dal Comune sulla base per esempio del registro combinato abitanti/edifici, l'indagine può essere limitata alle amministrazioni che si occupano di tali abitazioni. Il prerequisito è essere in possesso di una lista degli indirizzi delle amministrazioni attive sul territorio. Talvolta ci si può procurare questo tipo di liste anche presso le aziende elettriche o le assicurazioni immobiliari.

4. Aziende elettriche

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

- a) le abitazioni nelle quali intorno al giorno di riferimento (1° giugno) è stato installato un contatore di elettricità, ma per il quale non esiste alcun abbonato;
- b) le abitazioni per le quali intorno al giorno di riferimento un abbonamento è stato disdetto senza che sia stato annunciato alcun nuovo abbonato;
- c) le abitazioni nelle quali, nel periodo di riferimento, è stato installato un nuovo contatore (abitazioni nuove).

Si può chiedere alle aziende elettriche che operano nel Comune di fornire le posizioni dei contatori per i quali non risulta alcun consumo di elettricità o nessun abbonamento. Per determinare se nel caso di tali oggetti si tratti effettivamente di abitazioni vuote ai sensi del censimento, vanno inoltre interrogati i proprietari o gli amministratori dell'immobile. Solo così può essere stabilito per quali abitazioni non esiste ancora alcun contratto di affitto o di vendita e quali sono quelle offerte sul mercato. Qualora le aziende elettriche non siano in grado di fornire insieme i nomi e gli indirizzi dei proprietari o delle amministrazioni per ulteriori accertamenti, tali dati possono essere ricavati dal registro degli edifici dell'Ufficio controllo degli abitanti o eventualmente rivolgendosi alla società di assicurazione immobiliare.

5. Ufficio pianificazione e licenze edilizie e ufficio tecnico

Il locale ufficio pianificazione e licenze edilizie (o semmai il dicastero delle costruzioni o l'ufficio tecnico) può fornire ulteriori indicazioni sulle abitazioni vuote in base alle procedure di costruzione. È per esempio a conoscenza dei dati dell'oggetto (p. es. anno di costruzione e numero di locali) ed è in grado di informare se un edificio nel giorno di riferimento del censimento è in fase di ristrutturazione o demolizione. A tal fine, l'ufficio di pianificazione e licenze edilizie deve chiarire quali delle abitazioni vuote si trovano in edifici nuovi (edifici non più vecchi di due anni alla data di riferimento) e/o in case unifamiliari e quali devono essere esclusi dal censimento a causa di lavori di costruzione. Il Comune può quindi chiarire con gli amministratori immobiliari o con i proprietari la disponibilità delle abitazioni sul mercato.

6. Annuncio sul Foglio ufficiale o sulla stampa quotidiana

I proprietari e gli amministratori immobiliari 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 i proprietari o gli amministratori interessati potranno ricevere il [Modulo per gli amministratori](#), da rispedire al Comune debitamente compilato. Poiché non si può essere certi che tutti gli interessati rispondano a tale invito senza eccezione, questo metodo è consigliabile solo a complemento dell'utilizzazione di altre fonti (p. es. le aziende elettriche o la circolare alle amministrazioni).

7. Inserzioni sulla stampa o sulle piattaforme immobiliari online

Per censire le abitazioni vuote si possono esaminare le inserzioni pubblicate sui giornali o sulle piattaforme di annunci immobiliari online, tenendo conto solo degli annunci di abitazioni pronte ad essere abitate nel giorno di riferimento. Si considera che le abitazioni offerte per una data a venire, nel giorno di riferimento siano ancora abitate e quindi non vuote. Per verificare che un'abitazione sia davvero vuota nonché ricavare indicazioni su altre caratteristiche (come le abitazioni in edifici nuovi), è consigliabile contattare direttamente gli inserzionisti. Anche questa procedura è adatta quale complemento di altre fonti, per esempio l'uso delle liste di abitanti/edifici, la consultazione dell'Ufficio controllo degli abitanti o dell'azienda elettrica.