



Statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA)

Spiegazioni sui tipi di proprietari degli edifici

Neuchâtel, 2022

Editore:	Ufficio federale di statistica (UST)	Concetto di layout:	Sezione DIAM
Informazioni:	info.gws@bfs.admin.ch, tel. 058 467 25 25	Download:	www.statistica.ch
Redazione:	Christelle Bérard Bourban POP, Christian Rossé GEWO	Copyright:	UST, Neuchâtel 2022 Riproduzione autorizzata, eccetto per scopi commerciali, con citazione della fonte
Settore:	09 Costruzioni e abitazioni		
Testo originale:	Francese		
Traduzione:	Servizi linguistici dell'UST		

1. Contesto

Per la prima volta dal censimento federale della popolazione del 2000 (CFP2000), nel maggio 2022 l'Ufficio federale di statistica (UST) ha pubblicato dati sui tipi di proprietari di tutti gli edifici residenziali. Questo è stato possibile grazie alla digitalizzazione e all'armonizzazione dei registri fondiari (RF) a livello svizzero.

Dal CFP2000, l'UST non ha più pubblicato dati sui tipi di proprietari per l'intero parco immobiliare. Con l'introduzione dell'attuale sistema di censimento, l'UST è passato da un sistema di censimento esaustivo basato su questionari a un sistema basato su dati di registri amministrativi e rilevazioni campionarie. Il Registro degli edifici e delle abitazioni (REA) non contiene però informazioni sui proprietari degli edifici.

I nuovi risultati sui tipi di proprietari degli edifici sono calcolati sulla base dei dati raccolti dall'UST nei RF e collegati con i dati sugli edifici residenziali del REA.

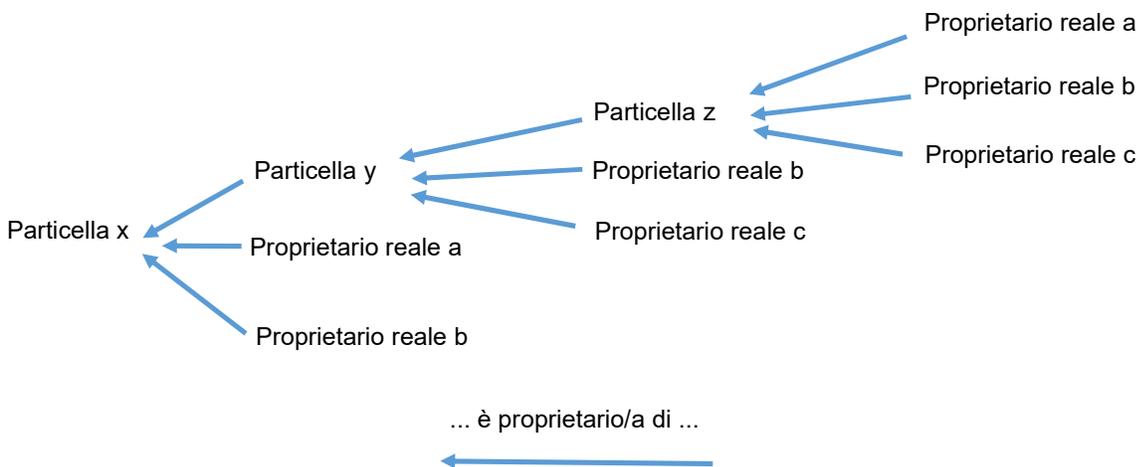
2. Universo di base

Come menzionato sopra, l'UST rileva i dati dei RF per produrre statistiche sui tipi di proprietari degli edifici residenziali. Questi dati sono forniti una volta all'anno, con data di riferimento al 31 dicembre. La prima serie disponibile di dati è stata fornita con data di riferimento al 31 dicembre 2020.

La realizzazione di questa nuova statistica presuppone l'armonizzazione e l'informatizzazione completa di tutti i RF della Svizzera. A questo stadio, i Cantoni di Zurigo e del Vallese non possono essere inclusi nella statistica perché la qualità dei loro dati attuali e le possibilità di collegamento con il REA non sono ancora sufficienti.

3. Collegamento tra i registri fondiari e il REA

L'obiettivo finale del trattamento dei dati dei RF da parte dell'UST è l'attribuzione di uno o più proprietari a ogni edificio residenziale registrato nel REA. A tal fine, l'UST collega i dati dei RF con il REA per mezzo di un identificatore comune. Grazie alla stretta collaborazione tra i Comuni, la misurazione ufficiale, swisstopo e l'UST, ogni edificio nel registro contiene dati sul «fondo» su cui è costruito. Il termine «fondo» è qui inteso come l'oggetto giuridico iscritto nel RF, per esempio una particella o un diritto distinto e permanente (v. spiegazioni qui sotto), e non come edificio. Fra tali dati figura il numero di identificazione federale dei fondi (E-GRID). Questo numero, attribuito in modo univoco a livello svizzero dalla digitalizzazione dei RF, è fornito all'UST per tutti i fondi, insieme ai dettagli riguardanti i relativi proprietari. La statistica dei proprietari degli edifici parte infatti dal presupposto che i proprietari dei terreni siano anche proprietari degli edifici su di essi costruiti. Ciò corrisponde al principio dell'indivisibilità dei terreni e degli edifici. L'E-GRID consente quindi un collegamento semplice tra le due fonti di dati e, in linea di principio, un'attribuzione facilitata di uno o più proprietari a ogni edificio. Tuttavia, quando il proprietario di una particella di primo grado (a volte di secondo o addirittura di terzo grado) è un'altra particella, deve essere avviata una procedura per rintracciare i proprietari effettivi.



Va considerato un altro caso speciale, ovvero quello della proprietà immobiliare che costituisce il diritto di superficie (diritto distinto e permanente). Il diritto di superficie è un contratto tra due parti in base al quale il proprietario di un terreno concede a una terza parte il diritto di costruire, possedere e mantenere edifici sul terreno gravato. Questo è l'unico modo per separare un terreno dagli edifici su di esso costruiti.

Nell'ambito della statistica dei tipi di proprietari degli edifici, i terreni con diritti di superficie vengono identificati da swisstopo per l'attribuzione dell'E-GRID all'edificio. In questi casi, la ricerca del tipo di proprietario non si basa sul proprietario del fondo, bensì su quello della superficie, cioè l'«affittuario» della particella. Come è giusto che sia, la proprietà dell'edificio viene attribuita a quest'ultimo.

4. Comparabilità dei risultati del CFP2000 e della nuova statistica dei tipi di proprietari degli edifici

I risultati del CFP2000 non sono direttamente comparabili con quelli delle rilevazioni basate sui RF a partire dal 2020 a causa delle differenze nei metodi di indagine, nelle fonti di dati utilizzate, nelle modalità di indagine nonché negli oggetti coperti dalle due statistiche. Se si intende comunque confrontare le due statistiche, il modo migliore per farlo è quello di procedere all'approssimazione seguente.

Risultati 2000 (censimento federale della popolazione) vs 2020 (registri fondiari)

Tipo di proprietario	2000	2020
Privato/i	88,6%	67,5%
Società immobiliare	1,4%	
Società immobiliare cooperativa	1,8%	
Associazione/fondazione	2,2%	
Comune/Cantone/Confederazione	2,2%	
Altri	3,8%	
Persone giuridiche, per attività economica:		11,5%
- Agricoltura, silvicoltura e pesca		0,1%
- Attività manifatturiere ed estrattive, altre attività		0,4%
- Costruzioni		0,5%
- Commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e magazzinaggio, attività di alloggio e ristorazione		0,8%
- Attività finanziarie e assicurative		2,2%
- Attività immobiliari		4,1%
- Attività professionali, scientifiche e tecniche, attività amministrative e di servizi di supporto		0,4%
- Amministrazione pubblica e difesa, istruzione, sanità e assistenza sociale		1,3%
- Altre attività di servizi		0,8%
- Settori di attività misti		0,1%
- Settore di attività economica sconosciuto		0,8%
Comunità		14,4%
- Società semplici		10,7%
- Comunità ereditarie ed eredità		2,3%
- Altre		0,8%
- Sconosciute		0,5%
Misti		5,5%
Sconosciuto		1,1%

La differenza del 21,1% nella categoria di proprietari «Privato/i» è degna di nota, ma si spiega in gran parte con quanto segue.

- Nel 2020, le società semplici costituivano la maggioranza nella categoria «Comunità». Si stima che nel 2000 alcuni partecipanti abbiano inserito alcune di esse nella categoria «Privato/i», soprattutto nel caso di proprietà acquisite attraverso una società semplice costituita da coniugi.
- Nel CFP2000, le successioni ed eredità non divise erano rilevate alla categoria «Privato/i». Nel 2020, si trovano invece nella categoria «Comunità – Comunità ereditarie ed eredità».
- Il CFP2000 non teneva conto del fatto che un edificio può avere al contempo diversi tipi di proprietari. Nel 2000, gli edifici erano attribuiti al tipo di proprietario che possedeva la maggior parte delle abitazioni. Per la nuova statistica è stato deciso di creare la categoria «Misti», che raggruppa gli edifici con almeno due proprietari di tipo diverso. A causa della creazione di questa nuova categoria, molti edifici con abitazioni prevalentemente private che nel CFP2000 erano stati

assegnati alla categoria «Privato/i», nella nuova statistica sono ora attribuiti alla categoria «Misti».

Per il resto, le principali differenze che pongono un problema per la comparabilità sono elencate di seguito.

- Differenza negli oggetti trattati: il CFP2000 rilevava i dati a livello di abitazioni, ma i risultati erano pubblicati a livello di edifici. La statistica dei tipi di proprietari relativa al 2020 è riferita esclusivamente agli edifici.
- Differenze nei metodi di rilevazione e nelle fonti dei dati: il CFP2000 era una rilevazione totale presso privati e amministrazioni immobiliari. La nuova statistica dei tipi di proprietari degli edifici è invece basata su dati amministrativi forniti dai RF e dal REA.

5. Principi di diffusione

La statistica dei tipi di proprietari degli edifici residenziali è basata sui dati rilevati nei RF collegati a quelli del REA, come pure sulle informazioni fornite dalla statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA). I risultati sono diffusi a livello svizzero, regionale e cantonale, nonché per alcune grandi città. Trattandosi di una rilevazione totale, le analisi possono anche essere fatte a livelli inferiori (Comuni).

Come sopra menzionato, per il momento i Cantoni di Zurigo e del Vallese non possono essere inclusi nella statistica perché la qualità dei loro dati attuali e le possibilità di collegamento con il REA non sono ancora sufficienti.

6. Perché le informazioni sono disponibili per gli edifici ma non per le abitazioni?

Nella maggior parte dei casi, il proprietario o i proprietari degli edifici sono al contempo proprietari delle relative abitazioni. Costituiscono un'eccezione alla regola gli edifici di tipo «proprietà per piani» (PPP). Sebbene in futuro l'armonizzazione dei RF preveda l'integrazione dell'identificatore federale dell'abitazione (EWID) per i fondi di tipo PPP e il REA quella dell'E-GRID a livello di abitazione, i lavori sono ancora agli inizi e non è ancora possibile collegare in modo diretto i dati dei RF e le abitazioni del REA. Di conseguenza, oggi non si possono svolgere analisi statistiche delle abitazioni di tipo PPP.

Va sottolineato che esistono informazioni sui proprietari delle abitazioni, ma concernono soltanto quelle affittate. Da gennaio 2018, l'UST pubblica risultati sui tipi di proprietari delle abitazioni affittate. Queste cifre sono state calcolate sulla base di dati già raccolti nell'ambito dell'indice degli affitti. Quest'ultimo prende in considerazione unicamente le abitazioni affittate. Le dimensioni del campione dell'indice degli affitti sono però limitate e, nel caso delle analisi su scala ridotta, sono causa di notevoli incertezze nelle stime.