

# Attività edilizia ed estromissione nelle grandi agglomerazioni svizzere

Sintesi

ETH Zürich - Raumentwicklung und  
Stadtpolitik



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,  
della formazione e della ricerca DEFR  
**Ufficio federale delle abitazioni UFAB**



## Colophon

### Editore

Ufficio federale delle abitazioni UFAB  
Hallwylstrasse 4, 3003 Berna  
Tel. +41 58 480 91 11  
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

### Download

<http://www.ufab.admin.ch>

### Accompagnamento del progetto

Nynke van Duijn, Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)  
Stephanie Furer, Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)  
Jude Schindelholz, Ufficio federale delle abitazioni (UFAB)

### Autori

ETH Zürich  
Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung – IRL  
Raumentwicklung und Stadtpolitik – SPUR  
Stefano-Francini-Platz 5  
8093 Zürich

Fiona Kauer (fkauer@ethz.ch)  
Elena Lutz (elelutz@ethz.ch)  
Dominic Büttiker (dominicb@ethz.ch)  
David Kaufmann (david.kaufmann@ethz.ch)

### Citazione

Kauer, F., Lutz, E., Büttiker, D., Kaufmann, D. (2025). *Attività edilizia ed estromissione nelle grandi agglomerazioni svizzere. Sintesi*. Ufficio federale delle abitazioni, Berna, DOI: 10.3929/ethz-b-000741248

### Note

Questo riassunto è disponibile in tedesco, in francese, in italiano ed in inglese. Il rapporto è disponibile in tedesco.

Il rapporto espone il parere degli autori. Esso non corrisponde necessariamente a quello dei mandanti.

### Illustrazione di copertina

© DDPS

# Sintesi

Il presente rapporto esamina, avvalendosi di analisi di dati descrittive, lo sviluppo centripeto degli insediamenti e le modifiche nella composizione della popolazione locale in seguito a nuove costruzioni sostitutive e risanamenti totali nei cinque maggiori agglomerati della Svizzera (Basilea, Berna, Ginevra, Losanna e Zurigo) dal 2000 al 2023. Lo sviluppo centripeto degli insediamenti è uno dei paradigmi centrali dell'attuale pianificazione territoriale svizzera ed è sancito dalla Costituzione federale attraverso la parsimoniosa utilizzazione del suolo (art. 75). La revisione della legge sulla pianificazione del territorio (LPT 1), approvata dall'elettorato svizzero il 3 marzo 2013, ha ulteriormente chiarito l'obiettivo dello sviluppo centripeto degli insediamenti. A dieci anni di distanza è giunto il momento di stilare un bilancio analizzando in che modo tale sviluppo è stato attuato attraverso la costruzione di abitazioni (nuove costruzioni, risanamenti totali e ampliamenti) e come abbia inciso sui gruppi di popolazione direttamente interessati. Nel presente rapporto cerchiamo di rispondere a queste domande sulla base di set di dati collegati dell'Ufficio federale di statistica (UST), tratti dal Registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA), dalla Statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA), dalla Statistica della popolazione e delle economie domestiche (STATPOP) e dai dati sul reddito dell'ufficio centrale di compensazione (UCC). La base di dati utilizzata ha consentito di analizzare negli agglomerati transfrontalieri di Ginevra e Basilea unicamente la parte di territorio situata in Svizzera.

La scelta di concentrarsi sui cinque maggiori agglomerati della Svizzera è stata adottata in quanto, nel contesto urbano, le dinamiche e problematiche dello sviluppo centripeto sono più accentuate. Siamo inoltre riusciti a individuare differenze regionali e, grazie ai set di dati collegati, a quantificare nel tempo, per la prima volta, le dinamiche e gli effetti socio-economici dello sviluppo centripeto degli insediamenti. Il rapporto è suddiviso in due parti. Il capitolo 2 si concentra sugli interventi edilizi dello sviluppo centripeto e il capitolo 3 esamina gli effetti socio-economici della costruzione di abitazioni e dell'estromissione nei cinque agglomerati.

## Attuazione dello sviluppo centripeto

### Costruzione di nuovi edifici abitativi

*Nonostante la diminuzione di nuove costruzioni a uso abitativo (numero di edifici abitativi di nuova costruzione), negli ultimi anni è stato registrato un aumento netto annuale di abitazioni nella maggior parte degli agglomerati. Nel periodo 2020-2023 ne sono state costruite tra il 34% (Berna) e il 110% (Ginevra) in più rispetto al periodo 2000-2004. Solo l'agglomerato di Zurigo ha registrato un leggero calo del 7%. Una tendenza analoga si riscontra nell'incremento netto della superficie abitativa. Poiché nel contesto della densificazione centripeta l'osservazione dei dati netti è più rappresentativa, basare le analisi esclusivamente sulle nuove costruzioni è troppo limitativo.*

Se si considera l'aumento netto annuale di abitazioni dovuto a nuove costruzioni (tutte le abitazioni nuove meno quelle demolite), si constata che negli ultimi 20 anni è stato significativo in tutti gli agglomerati a eccezione di Zurigo. L'aumento netto annuale di abitazioni dovuto a nuove costruzioni si evince dal grafico 1 sommando il numero di abitazioni presenti nelle varie tipologie di nuove costruzioni (zone in verde, blu e viola) e sottraendo il numero di abitazioni demolite (zona tratteggiata in giallo). Rispetto al periodo 2000-2004, in quello 2020-2023 si registra un aumento annuo netto di abitazioni di nuova costruzione compreso tra il 34 % (Berna) e il 110 % (Ginevra). Solo l'agglomerato di Zurigo è in controtendenza, con un leggero calo del 7 %. Negli ultimi anni anche la crescita netta della superficie abitativa legata a nuove costruzioni ha segnato un aumento o è rimasta relativamente stabile nella maggior parte degli agglomerati. Confrontando il periodo 2000-2004 con quello 2020-2023, l'incremento netto della superficie abitativa per anno negli agglomerati di

Ginevra, Basilea e Losanna è stato rispettivamente dell'82 %, del 45 % e del 23 %. Ciò significa che negli agglomerati di Ginevra, Basilea e Losanna è stato creato più spazio abitativo nel periodo 2020-2023 che nel periodo 2000-2004. Nell'agglomerato di Berna, la crescita netta annua della superficie abitativa nel periodo 2020-2023 è rimasta invariata rispetto al periodo 2000-2004. Solo nell'agglomerato di Zurigo si osserva una diminuzione significativa del 26 % confrontando i periodi 2000-2004 e 2020-2023. Nel periodo 2020-2023 è stato registrato un aumento annuo della superficie abitativa compreso tra lo 0,58 % (agglomerato di Berna) e l'1,18 % (agglomerato di Ginevra) rispetto all'insieme della superficie abitativa del 2023. Alla luce dei dati disponibili è stato possibile analizzare unicamente il periodo dal 2000 al 2023. Essendo l'ultimo periodo di analisi (2020-2023) più breve di un anno rispetto agli altri, abbiamo normalizzato i risultati per ciascun anno onde garantirne la comparabilità. Occorre inoltre tenere presente che, in un confronto storico, l'attività di costruzione di abitazioni in tutta la Svizzera intorno al 2000 era relativamente scarsa (UFAB, 2022).

Se si considerano invece le nuove **costruzioni a uso abitativo sulla base del numero di nuovi edifici abitativi**, si constata un aumento negli anni Novanta con un picco tra il 1995 e il 2009, a seconda dell'agglomerato. Da allora, le nuove costruzioni a uso abitativo sono nettamente diminuite in tutti gli agglomerati, a eccezione di Ginevra. Nel periodo 2020-2023, la quota di nuove costruzioni a uso abitativo misurata rispetto al parco immobiliare abitativo nel 2023 era compresa ogni anno tra lo 0,31 % (agglomerato di Berna) e lo 0,88 % (agglomerato di Ginevra). Tenuto conto dell'aumento del numero netto annuo di abitazioni di nuova costruzione negli ultimi 20 anni, si osserva che le nuove costruzioni sono diventate mediamente più grandi e dispongono di un numero maggiore di abitazioni. Ciò dimostra fra l'altro che analizzare l'edilizia abitativa tenendo conto esclusivamente dei nuovi edifici abitativi è troppo limitativo. Occorre pertanto basarsi sul numero di nuove costruzioni a uso abitativo prendendo in considerazione il dato netto.

## Tipologia di nuovi edifici abitativi

*Negli ultimi 20 anni, la tipologia degli edifici abitativi di nuova costruzione è cambiata notevolmente. Nel periodo 2000-2004, meno dell'11 % dei nuovi edifici abitativi in tutti gli agglomerati era costituito da nuove costruzioni sostitutive o da nuove costruzioni in ex zone industriali o commerciali. Nel periodo 2020-2023 la percentuale si situava fra il 35 % (Berna) e il 63 % (Zurigo). Questo sviluppo testimonia l'attuazione della densificazione centripeta. A livello regionale emergono tuttavia chiare differenze: se nelle città-nucleo e in taluni Comuni-nucleo dell'agglomerato si costruisce attualmente solo di rado su terreni ancora non edificati, una parte considerevole di nuovi edifici abitativi continua a sorgere su fondi «vergini», in particolare in Comuni situati al di fuori del centro urbano.*

Abbiamo suddiviso i nuovi edifici abitativi in tre tipologie: nuove costruzioni sostitutive di edifici abitativi (cioè nuove costruzioni a uso abitativo al posto di quelle demolite), nuove costruzioni in ex zone industriali dismesse o in zone commerciali e nuove costruzioni su terreni precedentemente non edificati situati all'interno della zona edificabile. Questa terza categoria comprende gli edifici alla periferia degli insediamenti e gli edifici sorti su vuoti edificatori all'interno dell'area insediativa che non sostituiscono edifici demoliti. In tutti gli agglomerati, negli ultimi 20 anni è aumentata la percentuale di nuove costruzioni costituite da costruzioni sostitutive a uso abitativo e costruzioni situate in ex zone industriali o commerciali. La percentuale di queste nuove costruzioni, misurata rispetto a tutti i nuovi edifici abitativi, era compresa nel periodo 2000-2004 tra il 6 % (Losanna) e l'11 % (Ginevra) e nel periodo 2020-2023 tra il 35 % (Berna) e il 63 % (Zurigo).

A livello territoriale emergono notevoli differenze. Numerose nuove costruzioni sono sorte su terreni non edificati nei Comuni dell'agglomerato; nelle città-nucleo e in alcuni Comuni del nucleo principale dell'agglomerato, invece, si è registrata una notevole percentuale di costruzioni sostitutive a uso abitativo e di nuove

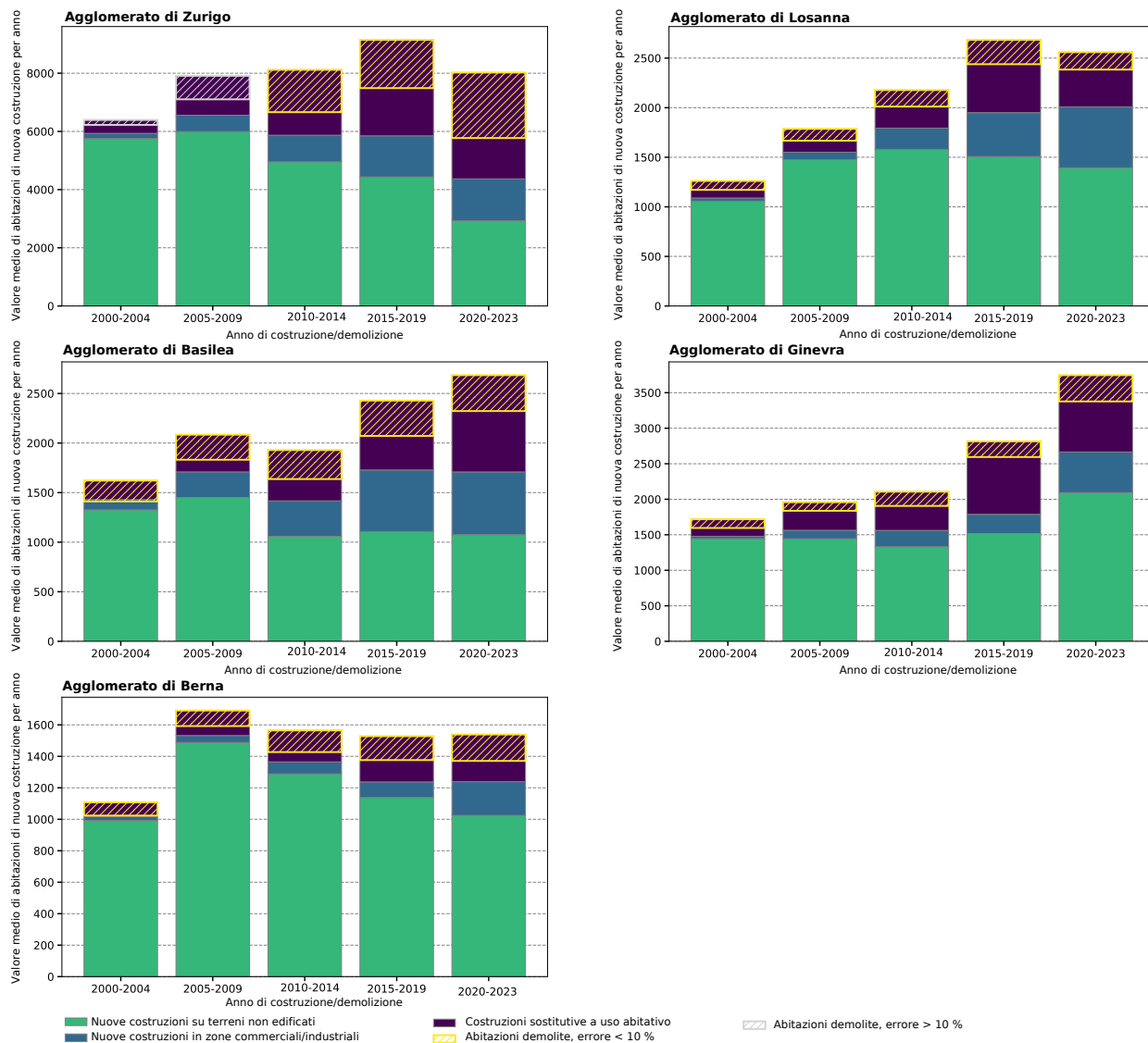


Figura 1: Nuove costruzioni e abitazioni demolite per anno negli agglomerati urbani

Spiegazione: le abitazioni demolite sono indicate tratteggiate e l'altezza della colonna sino all'inizio della zona tratteggiata corrisponde all'aumento assoluto delle abitazioni di nuova costruzione. Le abitazioni di nuova costruzione si suddividono in varie categorie: abitazioni in nuove costruzioni su terreni non edificati, nuove costruzioni in zone commerciali e industriali (includono tutti i tipi di nuove costruzioni sostitutive di strutture precedentemente non adibite ad abitazioni) e nuove costruzioni sostitutive a uso abitativo (gli edifici demoliti erano privi di abitazioni). Nel REA federale mancano alcune registrazioni, il che significa che non è stato possibile assegnare a ogni edificio demolito il numero delle sue abitazioni. Le zone tratteggiate in grigio rappresentano i casi in cui non si sono potute assegnare abitazioni al 10 % o più degli edifici. In questi casi, il numero di abitazioni demolite è sottostimato. Se il numero di abitazioni demolite è tratteggiato in giallo, significa che è stato possibile assegnarle ad almeno il 90 % degli edifici demoliti. Per distinguere la tipologia della nuova costruzione, per ogni edificio demolito è stata verificata l'eventuale successiva edificazione di un edificio a uso abitativo entro un determinato raggio attorno al suo ingresso (REA GKAT 1021, 1025, 1030, 1040). È stato preso in considerazione un raggio di 40 metri per gli edifici commerciali e industriali demoliti e un raggio di 20 metri per gli edifici abitativi demoliti. Se si trovava nel raggio di più edifici demoliti, il nuovo edificio abitativo è stata assegnato a quello più vicino. Le coordinate locali corrispondono agli ingressi degli edifici secondo il REA. Tutti gli edifici abitativi di nuova costruzione ai quali non è stato possibile assegnare con questo metodo un edificio antecedente sono stati identificati come nuove costruzioni su terreni non edificati. Le nuove costruzioni sostitutive a uso abitativo sorte in zone di grandi dimensioni su vuoti edificatori sono pertanto considerate «nuove costruzioni su terreni non edificati». Lo stesso approccio è stato adottato in zone commerciali e industriali, dove le grandi costruzioni industriali presentavano spesso un'unica coordinata d'ingresso all'edificio. La categoria nuove costruzioni su terreni non edificati tende pertanto a essere leggermente sovrastimata.

costruzioni sorte in ex zone industriali o commerciali, che contribuiscono allo sviluppo centripeto degli insediamenti incrementando la densificazione edilizia. Queste cifre costituiscono una stima e la nostra metodologia sovrastima la percentuale di nuove costruzioni su terreni non edificati, in quanto quelle costruite su grandi superfici edificabili si trovano talvolta nei dintorni di strutture demolite al di fuori del raggio determinante per essere classificate come sostitutive o come nuove costruzioni in ex zone industriali o commerciali.

Il grafico 1 mostra il numero di abitazioni di nuova costruzione, suddivisi nelle tre diverse tipologie di nuove costruzioni a uso abitativo. L'evoluzione è simile a quella riscontrata per gli edifici: la percentuale di abitazioni di nuova costruzione in edifici abitativi siti in ex zone industriali dismesse o in zone commerciali e in nuove costruzioni sostitutive di edifici abitativi è aumentata costantemente negli ultimi anni. Si rileva tuttavia una differenza se al posto dell'unità «edifici» si prende in considerazione l'unità «abitazioni». In generale, la percentuale di abitazioni costruite in ex zone industriali o commerciali è più alta rispetto a quella degli edifici. A Basilea, per esempio, tra il 2020 e il 2023 il 15 % dei nuovi edifici è stato costruito in ex zone industriali o commerciali; la percentuale di abitazioni site in questi edifici ha invece rappresentato circa il 24 % di tutte le abitazioni di nuova costruzione. Ciò indica che la riconversione di zone industriali o commerciali in zone abitative ha costituito un volano particolarmente efficace per la creazione di spazi abitativi supplementari e per lo sviluppo centripeto degli insediamenti, dato che solitamente le zone industriali possono ospitare nuove strutture abitative di grandi dimensioni.

## **Densificazione edilizia attraverso nuove costruzioni sostitutive a uso abitativo, nuove costruzioni in ex zone industriali o commerciali e ampliamenti**

*La densificazione edilizia del parco immobiliare è per lo più il risultato di nuove costruzioni sostitutive. Nelle città-nucleo anche le nuove costruzioni situate in ex zone industriali o commerciali e gli ampliamenti rivestono un ruolo importante; questi ultimi sono circa due volte più frequenti nelle città di Ginevra, Basilea e Berna rispetto al numero di nuove costruzioni sostitutive. In media le nuove costruzioni sostitutive comportano un aumento del numero di abitazioni. Fra gli agglomerati si registrano tuttavia notevoli differenze in termini di efficienza della densificazione edilizia: a Losanna, Ginevra e Basilea, nel periodo 2020-2023 per ogni abitazione demolita sono sorte, in nuove costruzioni sostitutive, abitazioni supplementari in numero da 1,6 a 2 volte superiore a quello di Zurigo o Berna.*

Si constata che la **densificazione edilizia del parco immobiliare** nell'insieme degli agglomerati è **principalmente il risultato di nuove costruzioni sostitutive**. Questa tendenza è riscontrabile in particolare al di fuori delle città-nucleo, poiché le nuove costruzioni in ex zone industriali o commerciali e gli ampliamenti sono generalmente meno numerosi delle nuove costruzioni sostitutive. Per quanto riguarda gli edifici abitativi esistenti, oltre alle nuove costruzioni sostitutive anche gli ampliamenti contribuiscono in maniera rilevante alla densificazione edilizia del parco immobiliare. Da un agglomerato all'altro si registrano notevoli differenze. Nel periodo 2020-2023 le nuove costruzioni sostitutive sono state tra circa 1,7 (agglomerato di Berna) e 5,4 (agglomerato di Zurigo) volte superiori agli ampliamenti. Le nostre analisi indicano risultati leggermente diversi per le città-nucleo. Nella città di Zurigo il numero di nuove costruzioni sostitutive è stato di 4,1 volte superiore a quello degli ampliamenti di edifici; a Ginevra, Basilea e Berna, invece, gli ampliamenti sono stati circa il doppio delle nuove costruzioni sostitutive. Anche qui si tratta di stime che consentono di effettuare un confronto fra gli agglomerati, ma che non devono essere interpretate come cifre assolute.

È stato inoltre possibile stimare l'efficacia della densificazione edilizia nel caso di nuove costruzioni sostitutive. In tutti gli agglomerati le nuove costruzioni sostitutive hanno permesso negli ultimi 20 anni di aumentare il numero di nuove abitazioni per ogni avvenuta demolizione. Questo dato si evince dal grafico 1 dividendo

il numero di abitazioni nelle nuove costruzioni sostitutive (zona viola) per il numero di abitazioni demolite (zona gialla tratteggiata). È un chiaro indice di attuazione dello sviluppo centripeto degli insediamenti tramite nuove costruzioni sostitutive. Fra un agglomerato e un altro si registrano tuttavia notevoli differenze. Negli agglomerati di Losanna, Ginevra e Basilea, per esempio, sono sorte in nuove costruzioni sostitutive circa 1,6-2 volte più abitazioni supplementari per ogni abitazione demolita nel periodo 2020-2023 rispetto a Zurigo o Berna. Ciò significa che lo spazio insediativo esistente è stato utilizzato in modo più efficace.

## Caratteristiche edilizie delle nuove costruzioni a uso abitativo e consumo di superficie abitativa

*Negli ultimi anni la percentuale di nuove costruzioni sostitutive è rimasta relativamente costante. In particolare, oltre il 50 % delle case unifamiliari viene ancora sostituito da case analoghe in tutti gli agglomerati. Rispetto alle abitazioni demolite, la dimensione delle camere negli edifici abitativi di nuova costruzione è maggiore, in particolare nella Svizzera tedesca (+ 25 %). Ciò si riflette in un rapporto di quasi 1:1 nel consumo di superficie abitativa pro capite. Nella Svizzera tedesca, pertanto, la densificazione edilizia non comporta un aumento 1:1 della densità di utilizzo.*

Negli ultimi 20 anni la percentuale di nuove costruzioni sostitutive rispetto a tutti gli edifici abitativi di nuova costruzione è aumentata; la ripartizione del tipo di nuove costruzioni sostitutive su tutti gli agglomerati di riferimento, invece, è rimasta relativamente costante. Questa tipologia si riferisce alle mutate caratteristiche dell'edificio: una casa unifamiliare demolita può per esempio essere stata sostituita da una casa unifamiliare o da una casa plurifamiliare. Negli agglomerati, tra il 50 % (Zurigo) e il 77 % (Ginevra) di tutte **le case unifamiliari sono ancora sostituite da case unifamiliari**. Questo dato è rilevante nella misura in cui la sostituzione di una casa unifamiliare con una plurifamiliare consente di densificare la superficie insediativa.

In tutti gli agglomerati, **il numero di stanze** nelle abitazioni di edifici di nuova costruzione e di quelli demoliti è simile, la loro **dimensione media**, invece, è maggiore negli edifici abitativi di nuova costruzione rispetto a quelli demoliti. Nella Svizzera tedesca le stanze delle abitazioni di nuova costruzione nel periodo 2020-2023 erano circa il 25 % più spaziose di quelle demolite nello stesso periodo. Nella Svizzera francese la differenza registrata è minore (circa il 6-8 %). Ciò si riflette in un rapporto di quasi 1:1 nel **consumo di superficie abitativa pro capite**. In particolare nella Svizzera tedesca, le persone che abitano in nuove costruzioni sostitutive consumano più superficie pro capite di quelle di edifici demoliti. **La densificazione edilizia non si traduce pertanto in un aumento 1:1 della densità di utilizzo. Questa constatazione vale in particolare per gli agglomerati della Svizzera tedesca.**

# Effetti socioeconomici della costruzione di abitazioni e dell'estromissione

La seconda parte del rapporto analizza i gruppi di popolazione interessati dalla costruzione di abitazioni e dallo sviluppo centripeto degli insediamenti. Esamina inoltre le caratteristiche socio-demografiche delle persone che vivevano in una casa plurifamiliare prima della demolizione o del risanamento totale e le confronta con quelle dei nuovi occupanti. La nostra attenzione si concentra sull'**estromissione di locatari di lunga data**. Si tratta di persone che hanno vissuto in edificio per almeno tre anni prima della demolizione e che hanno traslocato da uno a due anni prima della demolizione o del risanamento totale, presumibilmente a causa di una disdetta per ristrutturazione. Una persona viene definita estromessa anche se dopo la disdetta per ristrutturazione trova una nuova casa nel proprio Comune di residenza. Il rapporto non contempla le persone che hanno vissuto in edifici successivamente demoliti per un periodo di tempo più breve, p. es. nel quadro di un'utilizzazione temporanea. Analizza invece le caratteristiche socio-demografiche delle persone che traslocano in abitazioni di nuova costruzione/totalmente risanate e che vivono nell'edificio due anni dopo la nuova costruzione o il risanamento totale. Le analisi sono esclusivamente descrittive e non esaminano la causalità dei singoli fenomeni.

## Numero di locatari di lunga data estromessi in seguito a demolizione o risanamento totale e loro traslochi

*Gli agglomerati presentano notevoli differenze per quanto concerne la frequenza con cui i locatari di lunga data sono costretti a lasciare le loro case dopo demolizioni o risanamenti totali. Nel periodo 2015-2020 hanno rappresentato tra l'1,02 % (agglomerato di Zurigo) e lo 0,08 % (agglomerato di Ginevra) della popolazione residente. In percentuale, le persone estromesse sono state meno numerose negli agglomerati di Losanna (0,23 %) e Ginevra, nonostante queste regioni abbiano registrato l'attività edilizia più intensa. Ciò dimostra che né un'elevata attività edilizia né lo sviluppo centripeto degli insediamenti comportano necessariamente un numero elevato di disdette per ristrutturazione. Inoltre, la maggior parte delle persone estromesse ha trovato una nuova casa nello stesso Comune*

Gli agglomerati presentano in termini sia assoluti sia rispetto alla popolazione residente permanente **notevoli differenze in relazione al numero di persone estromesse in seguito a demolizione della casa o risanamento totale**. La tabella 1 mostra il numero di locatari di lunga data estromessi per agglomerato nel periodo 2015-2020. Nell'agglomerato di Zurigo, 7253 persone hanno dovuto lasciare la propria abitazione per via di nuove costruzioni sostitutive e 7120 a causa di risanamenti totali. Questo dato corrisponde complessivamente all'1,02 % della popolazione residente nell'agglomerato nell'arco di cinque anni. L'agglomerato di Basilea ha registrato circa lo 0,66 % (3622) di estromessi, Berna lo 0,43 % (1833), Losanna lo 0,23 % (979) e Ginevra lo 0,08 % (467). **A Ginevra, pertanto, il numero delle persone estromesse è circa 12 volte inferiore a quello di Zurigo.** Negli agglomerati di Zurigo e Losanna la maggior parte dei locatari di lunga data sono stati estromessi in seguito alla demolizione delle loro case; a Ginevra, Basilea e Berna, invece, il motivo era legato per lo più a risanamenti totali. A livello regionale i locatari di lunga data estromessi sono stati numerosi soprattutto nelle città-nucleo e nei principali Comuni-nucleo.

In media, tra il 43,6 % (agglomerato di Ginevra) e il 64,1 % (agglomerato di Basilea) delle persone estromesse ha traslocato all'interno dello stesso Comune. Tra il 12,7 % e il 18,5 % (agglomerati della Svizzera tedesca), il 22,1 % (agglomerato di Losanna) e il 29,1 % (agglomerato di Ginevra) delle persone estromesse hanno traslocato lasciando il loro precedente agglomerato. I Comuni e gli agglomerati in cui le persone estromesse sono state numerose sono anche quelli in cui spesso queste persone vi hanno fatto ritorno.



Agglomerato	Locatari di lunga data in edifici demoliti	Locatari di lunga data in edifici prima del risanamento totale	Numero complessivo di locatari di lunga data estromessi (in seguito a demolizione o risanamento totale di edifici)	Percentuale di locatari di lunga data estromessi rispetto al totale della popolazione residente dell'agglomerato nel 2020
	[-]	[-]	[-]	[%]
Zurigo	7'253	7'120	14'373	1.02
Basileo	1'101	2'521	3'622	0.66
Berna	258	1'575	1'833	0.43
Losanna	508	471	979	0.23
Ginerva	155	312	467	0.08

Tabella 1: Numero di locatari di lunga data estromessi in seguito a demolizione o risanamento totale. Per case plurifamiliari nei vari agglomerati, periodo 2015-2020

## Confronto socio-demografico tra gli occupanti di nuove costruzioni, costruzioni demolite ed edifici prima e dopo il risanamento totale

*In tutti gli agglomerati, le economie domestiche estromesse in seguito a demolizione o risanamento totale presentavano un reddito mediano inferiore del 30,5 % sino al 39,6 % rispetto alla popolazione complessiva. Il reddito per economia domestica mediano degli occupanti di nuove costruzioni sostitutive era invece tra il 14,6 % e il 38,7 % superiore rispetto a quello della popolazione complessiva. Anche i richiedenti l'asilo, i rifugiati riconosciuti e le persone nate in un Paese africano sono stati interessati in media più spesso da estromissioni. Ciò dimostra che nei cinque agglomerati svizzeri analizzati questo fenomeno è socialmente stratificato e colpisce in particolare le persone che probabilmente avranno difficoltà a trovare di nuovo un alloggio a prezzi accessibili.*

Per effettuare un confronto socio-demografico tra gli occupanti di nuove costruzioni ed edifici demoliti e quelli di edifici prima e dopo il risanamento totale, abbiamo analizzato le caratteristiche reddito, età, statuto di soggiorno e regione di nascita. Tra le caratteristiche socio-demografiche, il reddito è quello che più comporta il rischio di estromissione. **Le persone con un reddito basso sono state costrette più spesso a lasciare la propria casa in seguito a demolizioni o risanamenti totali.** Il grafico 2 mostra la ripartizione del reddito delle economie domestiche (calcolato sulla base di tutti i redditi di un'economia domestica soggetti all'AVS – comprendenti redditi da lavoro indipendente e dipendente e rendite AI – e standardizzato in funzione delle dimensioni dell'economia domestica) delle persone che vivono in varie tipologie di edifici completamente risanati o demoliti tra il 2015 e il 2020. Sul grafico sono riportate la mediana e la parte compresa fra il 25° e il 75° percentile. Nel periodo 2015-2020, le economie domestiche che traslocavano in nuove costruzioni sostitutive disponevano di un reddito mediano tra il 71 % (Ginevra, da 3960 franchi/mese a 6185 franchi/mese) e il 100 % (Basilea, da 4080 franchi/mese a 8210 franchi/mese) superiore a quello dei locatari di lunga data degli edifici demoliti. Anche nel caso di risanamenti totali la differenza di reddito era significativa. A Basilea, per esempio, il reddito per economia domestica mediano è aumentato del 39 % passando da 4450 franchi al mese a 6185 franchi al mese. Solo nell'agglomerato di Ginevra la differenza di reddito fra nuove e vecchie economie domestiche è stata inferiore, con il 17 % (da 4305 a 5050 franchi al mese). Anche l'età delle persone si è rivelata una caratteristica importante. In media, **le persone estromesse avevano tra i 5 e i 12 anni in più rispetto agli occupanti di edifici abitativi totalmente risanati o di nuova costruzione.** La mescolanza di età, inoltre, è diminuita negli edifici abitativi di nuova costruzione e in quelli totalmente risanati. Non abbiamo tuttavia analizzato se singoli gruppi di età, come gli ultrasessantacinquenni, siano stati interessati in misura superiore alla media. Rispetto alla popolazione complessiva, gli occupanti di edifici di nuova costruzione e totalmente risanati sono risultati più giovani e meno eterogenei. La mescolanza di età delle persone estromesse

corrispondeva invece tendenzialmente a quella della popolazione complessiva dell'agglomerato.

**Il permesso di dimora e il continente di nascita** dei gruppi più numerosi (persone con passaporto svizzero, permesso di dimora B e permesso di domicilio C nonché persone nate in Svizzera e nell'UE o nell'AELS) non si sono rivelati fattori determinanti per il rischio di estromissione. Nel gruppo delle minoranze, **i richiedenti l'asilo, i rifugiati riconosciuti e le persone nate in un Paese africano sono stati interessati da estromissioni in misura superiore alla media.** Negli agglomerati di Zurigo e Basilea, per esempio, la quota di richiedenti l'asilo e rifugiati riconosciuti tra le persone estromesse era da 3,2 a 5,8 volte superiore alla loro percentuale rispetto alla popolazione complessiva. La quota di persone estromesse nate in Africa è stata tra il 7 % (risanamenti totali a Ginevra) e il 138 % (demolizioni a Zurigo) superiore alla loro percentuale rispetto alla popolazione complessiva. Secondo gli agglomerati, tuttavia, il numero di osservazioni concernenti questi gruppi di persone è scarso, per cui i risultati possono presentare una varianza significativa. Fra caratteristiche socio-economiche diverse come il continente di nascita e il reddito possono inoltre sussistere correlazioni. Questa intersezionalità delle caratteristiche non è stata tuttavia analizzata. Sulla base dei risultati sarebbe importante effettuare ulteriori analisi, per esempio sul genere e sulla composizione dell'economia domestica oppure sulla causalità delle diverse variabili.

In sintesi, ciò significa che l'estromissione nei cinque agglomerati svizzeri analizzati è socialmente stratificata. In particolare, le persone a basso reddito vivono in edifici che vengono demoliti o totalmente risanati. Ciò è probabilmente dovuto al fatto che questi edifici sono spesso vecchi e le pigioni sono basse. Il rapporto fornisce riferimenti quantitativi su cui analizzare il fenomeno e le sue manifestazioni geografiche e definire possibili misure destinate a ridurre l'estromissione o a sostenere le persone che ne sono interessate.

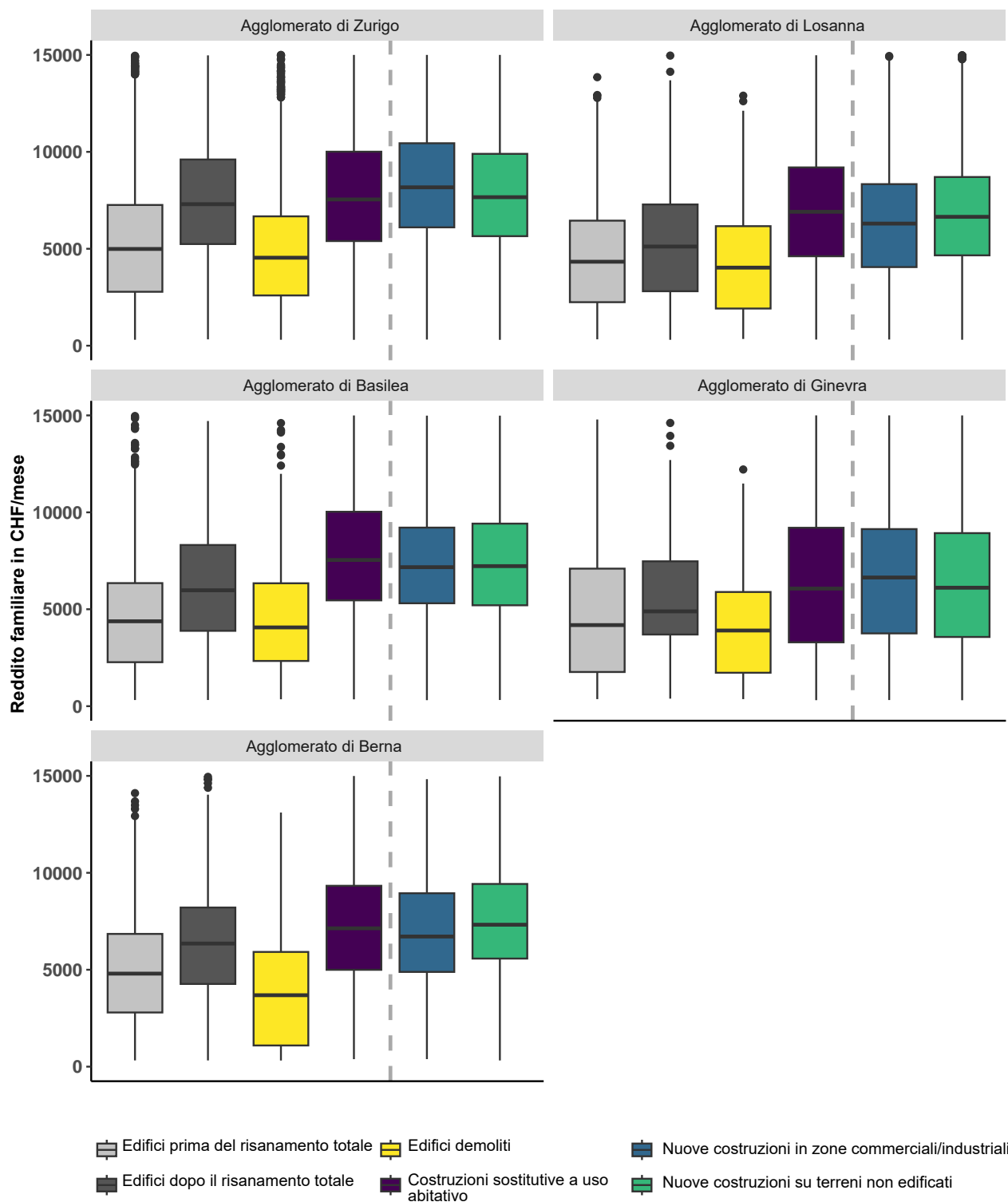


Figura 2: Reddito dell'economia domestica nelle abitazioni demolite e in quelle di nuova costruzione, prima e dopo il risanamento totale negli agglomerati, periodo 2015-2020

Spiegazione: il reddito dell'economia domestica è stato calcolato come somma di tutti i redditi mensili dell'economia domestica divisa per la radice del numero di persone che ne fanno parte. Sono stati esclusi le economie domestiche con più di dieci persone e i valori anomali inferiori e superiori al 1° e al 99° percentile. Il collegamento fra persone e demolizioni, ristrutturazioni, nuove costruzioni sostitutive, nuove costruzioni in ex zone industriali dismesse o zone commerciali e nuove costruzioni su terreni sinora non edificati è stato effettuato adottando la metodologia descritta al capitolo 3.1.