

# Convegno sulla sfida demografica: Il malessere del canton Ticino



Venerdì e Sabato 22-23 ottobre 2021, Campus Est USI-SUPSI, Sede di Viganello

## Gruppo di lavoro n.6: Territorio e urbanizzazione

### Relatori

**Sara Carnazzi Weber**, Responsabile ricerca Credit Suisse, *coordinatrice e rappresentante del gruppo*  
**Gian Paolo Torricelli**, Responsabile dell'Osservatorio dello sviluppo territoriale

### Testimoni privilegiati

**Barbara Antonioli Mantegazzini**, Vice-direttrice IRE, Professoressa titolare USI  
**Fabio Giacomazzi**, Presidente Espace Suisse  
**Paolo Poggiati**, Capo Sezione dello sviluppo territoriale, DT  
**Sergio Rossi**, Professore Università di Friburgo

### Tema del gruppo

Il nostro territorio ha subito negli ultimi anni un forte incremento delle unità abitative, soprattutto di stabili a reddito costruiti dagli istituti di previdenza confrontati con la politica dei tassi negativi. Questo ha portato ad una forte urbanizzazione delle Città e degli agglomerati urbani. Con la continua perdita di popolazione, soprattutto di giovani, dalle nostre valli, dove s'insediano i principali datori di lavoro e le opportunità, rischiano sempre più di diventare lo sbocco esclusivo per i giovani. Inoltre, dal 2017, il Ticino ha conosciuto un forte aumento delle unità abitative sfitte. Ciò significa che il calo demografico coinvolge direttamente la pianificazione del territorio. Con l'adozione da parte del parlamento cantonale della Scheda R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili", i Comuni sono tenuti a verificare il corretto dimensionamento del loro Piano Regolatore rispetto al fabbisogno determinato dall'evoluzione demografica all'orizzonte dei prossimi 15 anni. A partire da una certa soglia di riserve di terreni edificabili sono tenuti a ridimensionare le proprie zone edificabili ("dezonamento"). Da questo punto di vista, l'evoluzione demografica negativa potrebbe avere un forte impatto.

In ragione delle stringenti norme FINMA e dell'aumento dei prezzi, gli investitori istituzionali sono diventati leader del mercato immobiliare ticinese. L'attrattiva delle residenze secondarie (sempre più richieste dai cittadini della Svizzera interna) non risolve il problema demografico, anzi potrebbe peggiorare l'invecchiamento essendo i "turisti immobiliari" persone spesso anziane o nuovi "pensionati d'oro". Inoltre, con un accesso sempre più limitato alla proprietà per le famiglie ticinesi, le opportunità riservate ai più giovani domiciliati tenderanno a diminuire.

- Come rispondere al calo demografico e all'invecchiamento della popolazione delle valli, agli squilibri territoriali, i quali contribuiscono in modo significativo al malessere demografico del Ticino?
- Quali le conseguenze di un calo demografico e di un continuo aumento delle nuove unità abitative?
- Come cercare di favorire il mercato immobiliare residenziale rispetto quello delle residenze secondarie? Come promuovere la domiciliazione dei frontalieri dal punto di vista immobiliare?
- Come favorire l'accesso alla proprietà da parte delle giovani generazioni come stanno facendo molti Paesi (Italia in primis)?
- Non sarebbe meglio spendere i fondi che potrebbero essere necessari per indennizzare il dezonamento ai proprietari a favore di misure tese all'attrattiva del nostro territorio?
- E' possibile una politica di domiciliazione nei confronti di una quota di frontalieri? Con quali misure?

## Relazioni introduttive relatori

### **Il mercato immobiliare ticinese: le conseguenze del calo demografico**

A cura di Sara Carnazzi Weber

Un boom edilizio di appartamenti in affitto innescato dai progetti ferroviari sulla trasversale alpina ha negli ultimi anni scombussolato il mercato abitativo ticinese, scontrandosi con una serie di mutamenti di fondo, quali gli adeguamenti strutturali dopo la crisi finanziaria, la ristrutturazione della piazza bancaria ticinese, l'accettazione dell'iniziativa sulle residenze secondarie, lo shock del franco e il passaggio ad una crescita demografica negativa. Nel 2020 la popolazione del Cantone si è rivelata nuovamente in calo, il saldo migratorio internazionale è tuttavia tornato in territorio positivo. Come si presenta attualmente il mercato immobiliare ticinese e quale può essere la via verso un nuovo equilibrio, tenendo conto delle tendenze di lungo termine?

### **Le trasformazioni del territorio ticinese: quale impatto del calo demografico**

A cura di Gian Paolo Torricelli

In questi ultimi anni il declino demografico del Ticino odierno si è concretizzato attraverso il calo della natalità, quello dell'immigrazione e l'incremento delle partenze di giovani adulti verso le città d'oltralpe. Se questo significa che il Ticino non è più attrattivo per la residenza, possiamo osservare che il turismo va a gonfie vele, pur in epoca di pandemia, e si continua a costruire residenze quasi come se niente fosse. Le cause vanno quindi ricercate nelle condizioni economiche della residenza, prima di tutto nei salari mediani ormai troppo bassi, di quasi il 20% rispetto alla media nazionale, e, in secondo luogo, in comportamenti demografici che si avvicinano sempre più a quelli delle città e province intermedie del Nord Italia (ad es. calo della natalità, incremento dell'emigrazione).

Con quali conseguenze? Se non vi saranno cambiamenti, ovvero politiche attive per contrastare queste tendenze, dobbiamo aspettarci un ulteriore aumento dei lavoratori frontalieri, tassi di case vuote e sfitte sempre più alti nelle città, il proseguimento del calo della natalità e dell'emigrazione di giovani fuori cantone e, soprattutto, l'accelerazione dell'invecchiamento della popolazione residente (siamo già il cantone più "anziano" della Svizzera). Tuttavia la pandemia - che attanaglia l'umanità intera da oltre un anno - ha rimescolato le carte della preferenza della residenza: si ricercano ora luoghi di vita con minori densità, rispetto alle metropoli, belli da vivere, dotati di servizi e trasporti pubblici e questo, con politiche adeguate, potrebbe permettere di rivitalizzare non soltanto le aree urbane, ma anche le zone di retroterra e montagna meglio connesse al trasporto pubblico.

**Sara Carnazzi Weber** è responsabile dell'area Policy and Thematic Economics presso Credit Suisse e si occupa di questioni regionali, di politica economica e tematiche. I suoi interessi di ricerca includono la demografia, i sistemi pensionistici, il mercato del lavoro e l'economia regionale. Originaria del Canton Ticino, ha conseguito un dottorato in economia presso l'Università di Friburgo, dove nel 2011 ha ottenuto un incarico di insegnamento presso il dipartimento di analisi economiche empiriche. È entrata in Credit Suisse nel 1999 e durante i suoi oltre 20 anni di esperienza è stata anche consulente per autorità nazionali e regionali in Svizzera, quali la Segreteria di Stato dell'economia (SECO), il Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR), l'Ufficio federale di statistica nonché vari cantoni.

**Gian Paolo Torricelli.** Geografo, dottore in Scienze economiche e sociali (Università di Ginevra, 1990), abilitato quale professore delle università (Ministère de l'Education nationale, France, 2002). Dal 2007 è a capo dell'Osservatorio dello sviluppo territoriale (OST), laboratorio per il monitoraggio e il controllo delle politiche territoriali del Cantone Ticino e responsabile dei corsi di "Geografia urbana" e di "Sviluppo territoriale" (Master) presso l'Accademia di architettura USI, Mendrisio. È membro del comitato editoriale della rivista *Journal of Alpine Research / Revue de géographie alpine* (Grenoble). Le sue ricerche e pubblicazioni vertono in particolare sulle problematiche dell'urbanizzazione e della mobilità, sulla storia e l'epistemologia della cartografia, i sistemi geografici di informazione e, più di recente, sui temi dello spazio pubblico, della partecipazione e del diritto alla città, in città europee, sudamericane e africane.