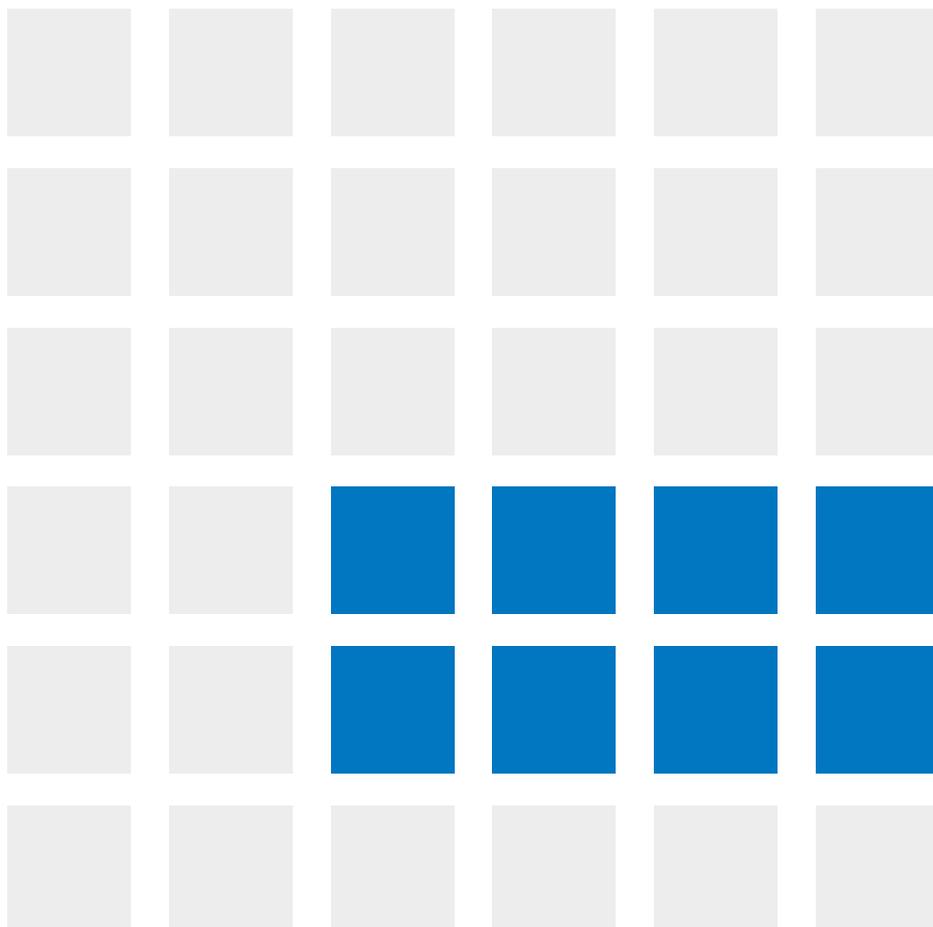


**RIPERCUSSIONI DELL'INIZIATIVA SULLE  
ABITAZIONI SECONDARIE SULLO SVILUPPO  
TURISTICO ED ECONOMICO REGIONALE**  
SITUAZIONE, RICADUTE E ANALISI DEGLI SCENARI

Executive Summary - Febbraio 2013



**Editore**

BAKBASEL su incarico della SECO

**Indirizzo**

BAK Basel Economics AG

Güterstrasse 82

CH-4053 Basel

T +41 61 279 97 00

F +41 61 279 97 28

info@bakbasel.com

<http://www.bakbasel.com>

## Contesto ed obiettivi

Il presente studio esamina le ripercussioni economiche dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie e si propone di descrivere ex-post l'andamento del settore della costruzione di residenze secondarie nonché di illustrare nei dettagli e, per quanto possibile, quantificare le ricadute delle limitazioni introdotte dall'ordinanza sulle abitazioni secondarie. Date le incertezze che permangono in merito alla legislazione d'attuazione, le ripercussioni sono presentate e analizzate sotto forma di scenari.

L'analisi mette a fuoco le ripercussioni dell'iniziativa sul turismo, sul settore edile e immobiliare, e sull'economia in generale dello spazio alpino svizzero. Nel campo d'applicazione dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie rientrano 488 comuni, che ai fini dello studio sono stati suddivisi in quattro categorie: «Hotspot» (53 comuni), «Comuni turistici» (128), «Comuni turistici periferici» (307) e «Comuni non toccati» (288).

## Importanza delle abitazioni secondarie nello spazio alpino svizzero

Secondo le stime di BAKBASEL, nel 2010 il numero di abitazioni secondarie in Svizzera si attestava a 513'000 unità, nello spazio alpino a 315'000 e nei comuni alpini interessati a 247'000. Tra il 2000 e il 2010 sono state costruite quasi 4'000 nuove residenze secondarie all'anno, che hanno generato investimenti per quasi 1,9 miliardi di franchi. Nei comuni interessati sono state edificate 2'530 nuove abitazioni secondarie all'anno con un volume di investimenti pari a 1,2 miliardi di franchi. Poiché gli investimenti nella costruzione di nuove residenze secondarie corrispondono a circa il 9,3 per cento delle spese complessive per le costruzioni, si prevede un calo della stessa entità delle spese nominali per le costruzioni (-9,3%) qualora in futuro nei comuni interessati dello spazio alpino non fosse più permesso costruire nuove residenze secondarie.

BAKBASEL stima che nello spazio alpino il giro d'affari legato alle abitazioni secondarie (investimenti e utilizzo) ammontava nel 2010 a oltre 8 miliardi di franchi. Il valore aggiunto generato è valutato a 6,4 miliardi di franchi, ossia circa il 6 per cento del prodotto interno lordo (PIL) regionale. Nello spazio alpino circa 75'000 impieghi dipendono dagli investimenti nella costruzione delle abitazioni secondarie e dall'utilizzo di tali residenze (7,2% del totale).

## Scenari delle ripercussioni dell'iniziativa sulle abitazioni secondarie

Per poter elaborare gli scenari delle possibili ripercussioni dell'iniziativa si è dapprima tracciato uno scenario di riferimento, che descrive come sarebbe potuto essere lo sviluppo economico nello spazio alpino se l'iniziativa non fosse mai stata lanciata. Sono poi stati definiti quattro scenari fondamentali che si differenziano in funzione del grado di incisività della legislazione d'attuazione. Lo scenario «base» parte da un'attuazione dell'iniziativa conforme all'ordinanza. Vi sono poi uno scenario «soft» (attuazione più blanda), uno scenario «hard» (attuazione più severa) e un scenario «estremo» (blocco totale della costruzione di abitazioni secondarie). Per ogni scenario vengono descritte le possibili reazioni degli attori economici alle nuove condizioni quadro sulla base di un ventaglio di varianti (ottimistica, media e pessimistica).

## Risultati della variante media dello scenario «base»

La variante media dello scenario «base» - considerata la più realistica - evidenzia risultati molto diversi per i due input primari «domanda turistica» e «investimenti nelle costruzioni». Esaurito l'effetto di anticipazione (inoltre di domande di costruzione «last minute»), nel 2013 gli **investimenti nelle costruzioni** segneranno un netto calo, raggiungendo nel 2015 un livello inferiore di oltre un miliardo rispetto allo scenario di riferimento. Dopo un primo ridimensionamento del settore (downsizing), negli anni successivi il divario con lo scenario di riferimento si attenuerà fino ad attestarsi a circa 800 milioni di franchi nel 2025.

Contrariamente a quanto osservato per l'input primario «investimenti nelle costruzioni», per quello della **domanda turistica** il trend a lungo termine evidenzia un lieve aumento. Nel 2025 nella variante media dello scenario «base» la domanda supererà di circa 26 milioni di franchi quella calcolata per lo scenario di riferimento, con tendenza all'aumento. Se non ci si limita a considerare la domanda turistica nel suo insieme, ma si prendono in esame anche i suoi singoli componenti, si delineano cambiamenti sostanziali: fino al 2025 la domanda turistica dei proprietari di abitazioni secondarie non utilizzate a scopo commerciale sarà nettamente inferiore rispetto a quella dello scenario di riferimento. In compenso, una parte molto più consistente della domanda si sposterà verso le strutture alberghiere e le case e appartamenti utilizzati a scopo commerciale. A lungo termine, l'industria del turismo classica (aziende alberghiere) ne risulterà quindi avvantaggiata.

Lo spostamento della domanda verso le strutture ricettive sarà accompagnato da un maggiore sfruttamento delle capacità e da un aumento sensibile del valore aggiunto per posto letto. Secondo la variante media dello scenario «base», in futuro la domanda turistica sarà gestita con maggiore efficienza territoriale, uno sviluppo che può essere considerato più sostenibile rispetto a quello evidenziato dallo scenario di riferimento.

#### Risultati della variante media dello scenario «base», differenze rispetto allo scenario di riferimento

		2013	2014	2015	2020	2025
<b>Fatturato, nominale</b>	<b>in mio CHF</b>	<b>292</b>	<b>-268</b>	<b>-1'014</b>	<b>-883</b>	<b>-787</b>
investimenti nelle costruzioni	in mio CHF	292	-288	-1'039	-894	-814
domanda turistica	in mio CHF	0	20	26	11	26
industria alberghiera	in mio CHF	0	5	10	79	141
appartamenti di vacanza utilizzati a scopo commerciale	in mio CHF	0	0	4	89	216
abitazioni secondarie non utilizzate a scopo commerciale	in mio CHF	0	15	11	-157	-330
<b>Valore aggiunto lordo, nominale</b>	<b>in mio CHF</b>	<b>242</b>	<b>-223</b>	<b>-840</b>	<b>-734</b>	<b>-659</b>
	<i>in % dell'economia nazionale</i>	<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.4%</i>
<b>Persone occupate</b>	<b>in mgl pers.</b>	<b>2.5</b>	<b>-2.3</b>	<b>-8.6</b>	<b>-6.4</b>	<b>-4.8</b>
imprese di costruzione	in mgl pers.	1.4	-1.3	-4.8	-3.6	-2.9
imprese del settore alberghiero e della ristorazione	in mgl pers.	0.0	0.0	0.0	0.4	0.8
altri settori	in mgl pers.	1.1	-1.0	-3.8	-3.1	-2.7
	<i>in % dell'economia nazionale</i>	<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.5%</i>
<b>Effetti fiscali indiretti</b>	<b>in mio CHF</b>	<b>27</b>	<b>-24</b>	<b>-92</b>	<b>-80</b>	<b>-73</b>
imposta sul reddito (persone fisiche)	in mio CHF	15	-14	-50	-41	-35
imposta sull'utile (persone giuridiche)	in mio CHF	2	-2	-8	-8	-7
imposta sul valore aggiunto	in mio CHF	10	-8	-34	-32	-30

Fonte: BAKBASEL

L'attuazione dell'iniziativa contro la costruzione di abitazioni secondarie genererà a medio termine, rispetto allo scenario di riferimento, un effetto iniziale di ridimensionamento del settore. Nel 2015, anno in cui l'impatto sarà maggiormente negativo, si prevede un calo di circa 8'600 impieghi, il che corrisponde allo 0,8 per cento del totale nello spazio alpino. Ad essere maggiormente toccati sono il settore delle costruzioni e il relativo indotto. Va però rilevato che una parte importante degli occupati è costituita da stagionali, molti dei quali stranieri, frontalieri e lavoratori con permesso di breve durata. La prevista flessione delle persone occupate non si ripercuoterà quindi interamente sulle cifre della disoccupazione a livello regionale,

ma si tradurrà tendenzialmente nella partenza dalla Svizzera o nel mancato rinnovo del contratto per i lavoratori stagionali. L'occupazione o la disoccupazione verranno parzialmente "esportate" al di fuori dello spazio alpino.

Secondo i risultati della variante media dello scenario «base», a medio termine il PIL regionale sarà inferiore di circa lo 0,7 per cento rispetto allo scenario di riferimento. Confrontando i tassi di crescita annua del PIL reale previsti per lo scenario di riferimento con quelli della variante media dello scenario «base» si osserva che, con l'attuazione dell'iniziativa, lo sviluppo economico sarà nettamente più debole negli anni 2014-2015. Tuttavia, con un tasso di crescita economica di poco inferiore all'1 per cento non si verificherà una fase recessiva. Diversamente dall'evoluzione del PIL regionale, per il quale non si registreranno cali in nessuno degli anni considerati, il numero degli occupati nel biennio 2014-2015 diminuirà. I tassi di crescita negativa dovrebbero situarsi tra -0,2 e -0,5 per cento (scenario di riferimento: 2014 +0,0%, 2015: +0,2%).

Dopo il sensibile ridimensionamento fino al 2015, l'economia dello spazio alpino – che si situerà a un livello inferiore a quello dello scenario di riferimento – farà segnare una crescita stabile. Secondo la variante media dello scenario «base», grazie alla ripresa dell'attività di costruzione di abitazioni secondarie sotto forma di offerte ricettive a scopo commerciale e grazie ai crescenti effetti di spillover nel settore delle costruzioni e del turismo, l'economia della regione alpina segnerà una ripresa e lo scarto diminuirà. Nell'ultimo anno preso in esame (2025) il PIL regionale sarà comunque inferiore dello 0,4 per cento e saranno occupate 4'800 persone in meno (-0,5%) rispetto allo scenario di riferimento. Considerando i vari settori di attività, si constata che nel settore edile il ridimensionamento si protrarrà anche a lungo termine, mentre le strutture ricettive alpine occuperanno circa 800 persone in più rispetto allo scenario di riferimento.

Nell'anno in cui l'impatto sarà maggiormente negativo (2015) il calo stimato delle entrate fiscali provocato dalla riduzione della cifra d'affari (solo effetti fiscali indiretti) si attesterà a circa 92 milioni di franchi. Per il 2025 BAKBASEL prevede un calo delle entrate pari a 73 milioni di franchi rispetto allo scenario di riferimento.

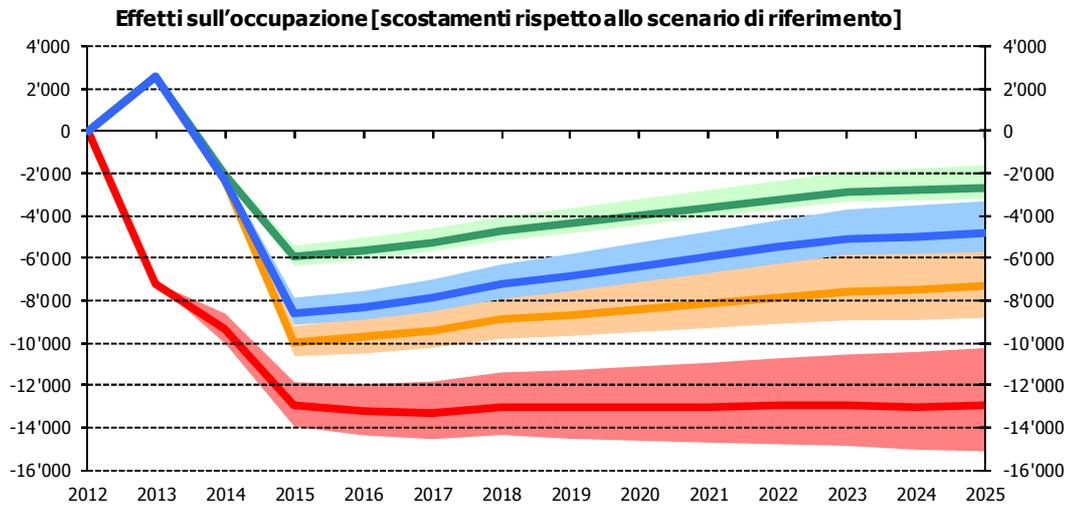
### **Risultati degli scenari alternativi**

Prendendo come riferimento lo scenario «base», le ripercussioni sono molto diverse a seconda di come verrà attuata l'iniziativa sulle abitazioni secondarie (cfr. i quattro scenari fondamentali) e delle reazioni degli attori economici alla regolamentazione (ventaglio di varianti). Questo risultato è più evidente se si osservano gli effetti sull'occupazione. Per tutti e quattro gli scenari si delinea un ridimensionamento iniziale fino al 2015, dopo di che si innescherà una dinamica di ripresa eccetto che per lo scenario «estremo». Nello spazio alpino si registrerà una debole crescita, seppur inferiore a quella dello scenario di riferimento.

I possibili effetti sull'occupazione fino al 2025 variano da un numero di occupati inferiore di 1'600 persone (scenario ottimistico «soft») a un numero di occupati inferiore di 15'000 (scenario pessimistico «estremo») rispetto allo scenario di riferimento.

I risultati dei vari scenari permettono di giungere a due conclusioni fondamentali: in primo luogo occorrerà porre particolare cura alla legislazione d'attuazione in modo da permettere all'economia di sviluppare modelli di business alternativi e più sostenibili; in secondo luogo le ripercussioni economiche negative saranno in ogni caso dolorose a breve e medio termine, ma sostenibili a lungo termine.

**Risultati: confronto degli effetti occupazionali dei quattro scenari fondamentali  
(con le relative varianti)**



Scenario «soft», scenario «base», scenario «hard», scenario «estremo»

Fonte: BAKBASEL