

Il risanamento rappresenta metà affitto – un approccio innovativo di Adelboden

René Müller - Comune di Adelboden

Nuove esigenze degli ospiti, abitazioni secondarie vuote, attività economiche sofferenti e una pressione finanziaria sulle finanze dei comuni e del turismo. Adelboden è alla ricerca di una via d'uscita creativa dalla spirale negativa.

La posizione di partenza del comune

L'iniziativa contro le abitazioni secondarie ha lasciato le sue tracce anche ad Adelboden. Dopo l'accoglienza dell'iniziativa, l'economia locale sia vede confrontata con un deciso calo della domanda. Ma l'abbandono delle aziende seguito da quello dei lavoratori mette a rischio le finanze del comune, con conseguente aumento della pressione sul finanziamento delle infrastrutture necessarie per il turismo.

La posizione di partenza nel turismo

Le destinazioni alpine stanno affrontando una serie di sfide. Il cambiamento noto nell'ambito delle strutture ricettive che va in direzione dei segmenti di lusso e dei bassi prezzi con una contemporanea pressione sulla classe media, si riflette a scoppio ritardato anche sul settore para-alberghiero. Da diversi anni, in certi periodi ad Adelboden c'è scarsa disponibilità di abitazioni per le vacanze con un elevato standard di qualità. E viceversa è elevato il numero di abitazioni secondarie vuote, risalenti agli anni 50, che in molti casi necessitano di pesanti interventi di ristrutturazione. Da quando sono state emanate le norme di legge sulle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, la spinta al risanamento è aumentata.

Obiettivi di Adelboden

Con il coinvolgimento dell'organizzazione turistica, della popolazione locale, delle attività economiche e dei proprietari di seconde abitazioni, ad Adelboden viene realizzata una cosiddetta catena del valore, contrastando in tal modo lo sviluppo descritto in precedenza. "L'idea prevede fundamentalmente un sistema di incentivazione con cui i proprietari di chalet e di abitazioni vengono motivati a restaurare i loro immobili con l'ausilio delle imprese locali e quindi a metterli a disposizione per la locazione." La nuova offerta comprende un pacchetto che va dalla pianificazione attraverso la consulenza finanziaria fino all'accompagnamento dei lavori di ristrutturazione e dell'assistenza agli ospiti.

Il funzionamento

L'idea prevede innanzitutto un sistema di incentivi per la ristrutturazione degli immobili. Il proprietario dell'alloggio ha a disposizione una consulenza gratuita prima e durante la ristrutturazione. Il pacchetto prevede la sola consulenza al committente, ma non tutto ciò che riguarda la direzione dei lavori, la progettazione e l'architettura. I costi sono a carico del comune.

Obiettivo: liberare il committente il più possibile da tutti i fastidi

D'altro canto il proprietario può contare su una locazione facilitata al massimo, sia attraverso Adelboden Turismo, che tramite l'affidamento ad una azienda immobiliare che gestisce professionalmente gli affitti ad Adelboden.

Obiettivo: Assunzione di tutti gli impegni inerenti la locazione

Presupposti:

- E' necessario che si tratti di un progetto di ristrutturazione che ne aumenti il valore
- La ristrutturazione deve essere effettuata da imprese locali
- L'abitazione/lo chalet viene in seguito concesso in affitto per un periodo non inferiore a tre anni

La chiusura del cerchio

Il sistema della catena di valore è basato sull'adesione volontaria ed offre numerosi vantaggi: gli appartamenti ristrutturati rivalutano la località, corrispondono alle moderne esigenze del mercato e conducono quindi ad un aumento del numero di pernottamenti nel settore para-alberghiero. Allo stesso tempo aumenta il lavoro delle imprese locali: tutto ciò genera ulteriori proventi fiscali nella misura in cui anche i lavoratori che rimangono sul posto continuano a pagare le loro imposte.

I risultati della ricerca applicata

In uno studio 'Design to cost', Norbert Hörburger, Vicedirettore ricerca e servizi alla Università delle scienze applicate di Coira, dimostra che le abitazioni per le vacanze con un elevato standard, purché gestite, rappresentano le forme di ricettività più solide delle piazze stagionali

alpine. Anche il momento per il lancio dell'approccio di Adelboden sembra ben scelto, in quanto la generazione successiva agli acquirenti di allora non vede nella propria seconda abitazione necessariamente una destinazione primaria per le proprie vacanze, pur avendo tutto l'interesse di ricavare dall'immobile una rendita senza particolari complicazioni.

Conclusioni

Pur essendo ancora scarsa la domanda diretta dei nostri servizi, notiamo che il nostro progetto ha indotto molti proprietari immobiliari a riflettere sul futuro del loro immobile. Molte sono le ristrutturazioni in atto, il che ha permesso una creazione di valore. Purtroppo è ancora basso il numero di abitazioni attivamente affittate. In questo ambito vediamo ancora un grande potenziale per Adelboden.

Con questo approccio, il turismo, la popolazione e le imprese di Adelboden sono convinti di aver fornito un contributo creativo, sostenibile e positivo per il turismo alpino e per la conservazione della catena di valore nelle regioni periferiche.