

Strumenti per l'identificazione delle zone a basso potenziale Il caso del cantone Ticino

*Responsabile: Rico Maggi
Valentina Mini*

Collaboratore: Alessandro Airoldi

Università
della
Svizzera
italiana

Facoltà
di scienze
economiche

IRE
Osservatorio
delle politiche
economiche
O-Pol

Progetto Zone a Basso Potenziale

Indice

1.	Introduzione	3
1.1	Prime definizioni.....	3
1.2	Riflessioni aperte	4
2.	Rassegna della letteratura.....	6
3.	Metodologia	7
3.1	Metodologia indicatore sintetico	7
3.2	Ulteriori considerazioni e nota bene	8
4.	Analisi	9
4.1	Indicatori considerati.....	9
4.1.1	Demografia	9
4.1.2	Impresa	10
4.1.4	Finanza.....	10
4.1.5	Mercato immobiliare.....	11
4.1.6	Accessibilità	11
4.2	Presentazione risultati.....	11
4.2.1	Analisi aggregata	11
4.2.2	Analisi per categorie tematiche.....	15
5.	Allegato.....	20
5.1	Valori indicatore sintetico per comune	20
5.2	Distribuzione delle variabili	24
5.3	Cartine con dettaglio comunale per singolo indicatore	28
5.3.1	Demografia	28
5.3.2	Impresa	32
5.3.3	Finanza Pubblica	34
5.3.4	Mercato immobiliare.....	36
5.3.5	Accessibilità	38

Progetto Zone a Basso Potenziale

1. Introduzione

Il concetto di zona a basso potenziale non è nuovo nel mondo scientifico della ricerca accademica, tantomeno lo è se si considera l'interesse profuso dalle istituzioni nella loro identificazione. La riflessione sulle zone a basso potenziale si compone di due argomenti di base: la definizione di *zona* e quella di *potenziale*.

1.1 Prime definizioni

In economia regionale, una zona (o area) può essere definita in modo funzionale o amministrativo. La delimitazione funzionale identifica un territorio accumulato da una o più caratteristiche o funzioni, indipendentemente dalla presenza di confini. In questo ambito ad esempio è possibile identificare una regione sulla base dello stesso bacino occupazionale o di un fenomeno di pendolarismo.

La delimitazione amministrativa corrisponde ai confini di un territorio, ossia alla delimitazione della competenza amministrativa dell'ente preposto.

Sebbene l'identificazione funzionale sia generalmente ritenuta migliore per i fini scientifici, essa crea ostacoli o limiti nel reperimento dei dati. Per tale motivo il presente studio assume come base analitica le zone amministrative, identificate da comuni e comprensori.

Il secondo argomento di base riguarda il potenziale. Del concetto di potenziale economico di un'area non si trova una definizione univoca in letteratura, e spesso viene ricondotto alla competitività economica locale. Gli studi di economia dello sviluppo esistenti mirano principalmente a spiegare quali sono i fattori che determinano la crescita di una regione, ma faticano a descrivere in maniera precisa le caratteristiche riferite al potenziale di una regione.

Sebbene in filosofia il termine potenziale indica ciò che è in potenza, che è solo virtuale, nel linguaggio comune il termine indica un fatto ritenuto possibile: una qualità inespressa o che non si è ancora manifestata, sebbene presente nell'insieme di caratteristiche di un oggetto o una persona. Per estensione si fa riferimento al complesso di mezzi, di forze, di risorse di cui può disporre un organismo, un ente, una comunità e simili, in vista di un dato fine

Nell'ambito più strettamente economico, oltre al potenziale di lavoro e al potenziale di vendita, il termine potenziale viene tradizionalmente associato al prodotto interno lordo al fine di indicare il livello di PIL raggiungibile in condizione di pieno impiego dei fattori produttivi. Nondimeno, poiché una simile ipotesi è più teorica che reale, si parla di prodotto potenziale allorché tutti gli impianti funzionino a regime e vi sia disoccupazione frizionale. Considerando l'impostazione teorica, dal confronto tra i valori del PIL potenziale con quello effettivo è possibile derivare gli elementi utili a impostare la politica economica di un governo.

Progetto Zone a Basso Potenziale

1.2 Riflessioni aperte

Proseguendo il ragionamento, la definizione più nota di potenziale deriva dal campo delle scienze esatte, dalla meccanica e dall'elettricità. Possiamo infatti trovare una rappresentazione familiare del concetto di potenziale nel campo della fisica, in particolare sotto il capitolo dell'energia meccanica. Riprendendo la relazione tra energia potenziale gravitazionale ed energia cinetica possiamo riflettere sulle dinamiche che intercorrono tra gli sviluppi di diverse regioni. In fisica, un corpo dotato di una certa massa m e posto ad una certa altezza h immagazzina una data quantità di energia potenziale, secondo la legge $U_p=mgh$ (dove g è la costante gravitazionale), tale per cui se il corpo viene liberato sprigiona il movimento che trasforma tale energia potenziale in energia cinetica, secondo la legge $U_e=0.5mv^2$ (dove v indica la velocità).

Applicando tale concetto al campo qui indagato, la presenza di energia cinetica, cioè essere dotati di velocità a seguito della trasformazione di energia potenziale, può essere interpretata come l'impiego del proprio potenziale economico per avviare la fase di sviluppo. Diverse regioni possono essere caratterizzate da diversi livelli di energia potenziale e cinetica. Le due grandezze fondamentali nella potenzialità meccanica sono la massa e la velocità (legata all'altezza).

Se consideriamo la massa come l'insieme di quelle caratteristiche economiche presenti in una regione e l'altezza come quelle risorse che caratterizzano il potenziale, cioè che attribuiscono al territorio una certa qualità (potenzialità) in un contesto specifico spazio-temporale. Spingendo il parallelismo fino in fondo, la costante gravitazionale si può pensare come la contestualizzazione al territorio (uguale per tutti insomma, che non modifica la reciproca posizione dei soggetti considerati omogenei).

Proponiamo di concepire il potenziale economico come la *massa* di caratteristiche di competitività economica di un territorio. Tale massa potrà essere elevata, media o bassa. Tuttavia, è necessario anche pensare alla *velocità*, ossia a quelle caratteristiche che spingono la massa verso il movimento.

Traslando i concetti espressi al campo dell'economia regionale proponiamo lo schema concettuale seguente, ottenibile combinando questa serie di concetti, possono avere luogo diverse situazioni, come esposto nella seguente matrice in **Tabella 1**:

		MASSA	
		-	+
VELOCITÀ	+	Bassa massa e alta velocità (poche caratteristiche endogene ma alto movimento)	Alta massa e alta velocità (potenziale esaurito)
	-	Bassa massa e bassa velocità (potenziale difficile)	Alta massa e bassa velocità (potenziale inespresso)

Tabella 1 Matrice concettuale per l'individuazione del potenziale economico

È interessante notare che dal punto di vista teorico avranno basso potenziale sia le regioni con bassa massa e bassa velocità, ma anche quelle aree che sebbene abbiano alta massa e alta velocità sembrano aver esaurito le possibilità di ulteriori sviluppi.

Progetto Zone a Basso Potenziale

Seguendo tale impostazione, possiamo distinguere i seguenti diversi casi:

		ENERGIA CINETICA	
		-	+
ENERGIA POTENZIALE	+	Progettazione	Autopromozione
	-	Traghetamento	Riposizionamento

Tabella 2 Matrice concettuale delle strategie rispetto al potenziale

- **Progettazione:** le zone di maggiore interesse dove è possibile destinare investimenti volti allo sfruttamento del potenziale inespresso. Quelle regioni che non impiegano in modo adeguato il proprio potenziale.
- **Riposizionamento:** le zone che hanno esaurito il proprio potenziale ma che si trovano ancora in una fase di uno sviluppo che è destinato ad esaurirsi. Motivo per cui a queste regioni occorre un riposizionamento autonomo su altre strategie per valorizzare nuovo potenziale inespresso.
- **Traghetamento:** le zone che non sono in fase di crescita e che non detengono un particolare potenziale necessitano di un traghetamento verso una nuova posizione. Soluzione di breve: attraverso una spinta (aumento di energia cinetica), per esempio facendo riconfluire alcune attività locali in uno specchio geografico più ampio relativo al polo più vicino. Soluzione di lungo: spostamento su un altro livello di potenziale (aumento di energia potenziale), per esempio attraverso un sussidio, per poi iniziare una fase di progettazione.
- **Autopromozione:** si tratta delle regioni forti che in fase di crescita riescono a mantenere una posizione competitiva autoalimentando il proprio sviluppo attraverso l'impiego oculato del proprio potenziale.

Nel presente studio, sebbene si lascino aperte le riflessioni proposte, si parte dall'individuazione della massa "competitiva" presente nelle aree esaminate. A tal fine si identifica con il termine "basso potenziale" quelle aree in cui è bassa la massa di sviluppo.

Progetto Zone a Basso Potenziale

2. Rassegna della letteratura

Il concetto di potenziale economico è entrato negli ultimi anni a far parte delle agende di politica economica; allo stesso tempo, il tema da decenni ricopre notevole attenzione nel dibattito accademico.

I primi contributi considerano la relazione tra potenziale economico di un'area e la localizzazione industriale (Clark et al., 1969). Partendo dal caso dell'Europa occidentale, si calcolava il potenziale economico utilizzando il reddito regionale e i costi di distanza tra tutte le regioni considerate, al fine di misurare l'attrazione di ogni area per l'industria manifatturiera. Utilizzando tale metodo, vennero individuati alcuni centri ad alto potenziale nel centro del territorio studiato. Secondo gli autori, un mercato allargato e lo sviluppo dei trasporti non avrebbe alterato la situazione esistente, in quanto i potenziali sarebbero aumentati maggiormente nei centri che nelle periferie. A tale studio si aggiunse una verifica basata su indicatori dell'impiego la quale dimostrò valori elevati nelle stesse aree identificate da alto potenziale.

Da questo primo tentativo, sebbene non contribuisca alla spiegazione del potenziale economico, emerge l'importanza del reddito e della distanza. Tuttavia, introducendo la variabile occupazionale quale controllo, non si chiarisce se quest'ultima sia caratteristica o effetto del potenziale economico di un territorio.

Nei contributi successivi è indubbio che l'aspetto dell'accessibilità è quello che riveste l'importanza centrale. In effetti, la relazione tra accessibilità regionale e potenziale economico in Europa è al centro della ricerca condotta da Keeble, Owens e Thompson (1981). Nel loro lavoro gli autori misurano l'indice di "potenziale economico" come indicatore di cambiamenti nella accessibilità regionale definita dalla concentrazione di diverse attività economiche. Tale indice misura la prossimità attraverso strada dell'attività economica regionale considerando la distribuzione sul territorio. La conclusione principale si concentra sulla constatazione che la suddivisione tra centro e periferia spiega buona parte del "potenziale economico" di un'area.

Anche Bruinsma and Rietveld (1998) si interrogano sulla relazione tra potenziale economico e accessibilità (in questo caso quotidiana), andando ad indagare il ruolo di una linea di comunicazione ad alta velocità. Tuttavia, mentre per l'accessibilità utilizzano indicatori diretti (tempo di viaggio e accessibilità giornaliera) per il potenziale economico non sembra esserci una specificazione precisa.

In alcuni studi per la definizione di potenziale economico si ricorre al concetto di competitività. Seguendo Huggins (2000) vengono identificate tre scale di misura, riconducibili all'attività economica, al reddito (o ricchezza) disponibile nella regione e all'occupazione. Sembrano muoversi su questa linea anche i contributi di Ventura et al. (2012), i quali hanno l'obiettivo di valutare e migliorare diverse opzioni di politica economica a livello regionale in Europa, focalizzandosi su comunità piccole, deprivate e urbane. La metodologia suggerita considera differenti indicatori basati su popolazione, attività economica e finanza pubblica.

Il presente lavoro tiene in considerazione i risultati raggiunti dagli studi fino ad ora condotti in merito al potenziale economico, dando importanza alle metodologie più recenti.

Progetto Zone a Basso Potenziale

3. Metodologia

In questa sezione del rapporto vengono presentate le modalità metodologiche adottate per lo sviluppo dell'analisi d'identificazione delle zone a basso potenziale nel cantone Ticino. Vengono inoltre illustrate alcune considerazioni di carattere statistico che hanno comportato una ponderazione nell'interpretazione di alcuni risultati ottenuti.

3.1 Metodologia indicatore sintetico

La prima fase dello studio è consistita nell'individuazione delle grandezze che qualificano una determinata zona come a basso potenziale economico, così come espresso dalla letteratura o dallo studio di casi di disparità regionali trattati a livello di pubblicazioni e analisi statistiche. La raccolta dei dati ha permesso di strutturare un database dove le variabili sono state catalogate per comune, comprensorio statistico, regione e distretto, in modo tale da avere sotto controllo in ogni momento ciascuno strato territoriale del cantone Ticino. Dopo la raccolta, è stata effettuata un'attenta analisi descrittiva di ciascuna variabile, che ha permesso di stabilirne la distribuzione e la correlazione con le altre misure oggetto dell'analisi. Tale rilevazione ha messo in luce che la maggior parte delle variabili è caratterizzata da una distribuzione asimmetrica spostata verso sinistra. Questo significa che la maggior parte delle osservazioni si trova nella coda sinistra della distribuzione¹ e che il valore medio difficilmente dà un riferimento omogeneo rispetto alla totalità delle osservazioni. Per questo motivo, ai fini della costruzione dell'indice, le variabili sono state in un primo momento opportunamente standardizzate² e in seguito aggregate per categorie per mezzo di una semplice media aritmetica.

L'indicatore sintetico proposto è infatti ottenuto aggregando³ i valori standardizzati delle seguenti macro categorie tematiche oggetto dell'analisi, ad eccezione delle dimensioni relative all'*accessibilità* e al *mercato immobiliare* che vengono considerate solo in sede di commento e come variabili esplicative di controllo.

- Demografia
- Impresa
- Finanza Pubblica
- [Accessibilità]
- [Mercato Immobiliare]

Dalla media dei valori appartenenti alla stessa categoria si ottengono gli indicatori di categoria, la cui media ponderata coincide con il valore dell'indicatore sintetico.

Per il raggruppamento in classi, così come vengono rappresentati nei grafici e nelle cartine, si è adottato la suddivisione secondo la composizione dei diversi percentili. Dopo aver scartato i metodi a intervalli

¹ Nell'allegato a pag. 23 riportiamo i grafici con la distribuzione delle variabili oggetto dello studio.

² Per la standardizzazione si è seguito l'approccio di una $N(0,1)$ dove per ogni osservazione $x_i = \frac{x_i - \mu}{\sigma}$ dove μ rappresenta la media della variabile e σ la deviazione standard.

³ L'aggregazione per ottenere l'indicatore sintetico (IS) prende la forma di $IS = \sum_i^n \omega_i x_i$ dove x_i rappresenta la macro categoria e ω_i il peso ad essa associato.

Progetto Zone a Basso Potenziale

equivalenti, e per standard deviation⁴, la scelta di sei classi è stata reputata la più rappresentativa ai fini della considerazione di fasce di tolleranza per i valori che classifichiamo come oggetto di attenzione. Le fasce individuate sono le seguenti:

- [min – 10° percentile]
- (10° percentile – 25° percentile]
- (25° percentile – 50° percentile]
- (50° percentile – 75° percentile]
- (75° percentile – 90° percentile]
- (90° percentile – max]

In statistica nella sua forma più semplice, il p -esimo percentile ($0 \leq p \leq 100$) di una distribuzione di N valori ordinati dal più piccolo al più grande viene definito come quel valore sotto il quale è compresa una determinata percentuale $p\%$ di osservazioni. Il percentile è una misura solitamente utilizzata per classificare il ranking di una distribuzione sotto forma di punteggio. Il 25° percentile è anche conosciuto come quartile, nel senso che sotto questo valore ricadono un quarto delle osservazioni della distribuzione. Seguendo l'approccio metodologico di questo studio, il punteggio rappresentato dall'indicatore sintetico è una variabile standardizzata distribuita come una normale $N(\mu, \sigma^2)$ con media $\mu = 0$ e varianza $\sigma^2 = 1$. Per questo tipo di distribuzione, porre il valore limite al 10° percentile significa cogliere le deviazioni dalla media maggiori di 1σ , ovvero di una deviazione standard. In questo studio, vengono anche messe in rilievo anche quelle osservazioni che ricadono nell'intervallo più ampio fino al primo quartile (25° percentile) al fine di dare una maggiore tolleranza alla fascia intorno allo scostamento pari a 1σ .

3.2 Ulteriori considerazioni e nota bene

La situazione dei comuni si riferisce al 2011, con un numero complessivo di 147 comuni. Come indicato nelle cartine proposte nella sezione 4 dedicata all'analisi, occorre considerare con particolare riguardo alcune situazioni comunali che presentano peculiarità tali da venire trattate con riguardo in fase di commento dei risultati. La seguente lista mette in evidenza i casi particolari:

- Lavertezzo (Valle) e Cugnasco-Gerra (Valle): le due frazioni a valle dei rispettivi comuni fanno statisticamente capo ai dati del comune pur vivendo realtà estremamente diverse dalle rispettive frazioni in piano. L'unico dato ottenibile (stimabile) riguarda l'effettivo della popolazione. Queste realtà saranno oggetto di approfondimento qualitativo nelle fasi più inoltrate di questo studio, se verrà reputato necessario.
- Linescio: nel computo dell'indicatore sintetico è stato estromesso un valore outlier che falsava l'intero risultato comunale. Tale valore per l'indice di dipendenza, riferito alla popolazione esigua (49 residenti), assumeva valori estremi.

⁴ La suddivisione con il metodo della standard deviation suggerito da Evans (1977) consiste nel ripartire la distribuzione della variabile in k classi tali per cui ($2 \leq k \leq 9$), la cui lunghezza è definita come una frazione p della deviazione standard σ .

Progetto Zone a Basso Potenziale

4. Analisi

Il fulcro centrale di questo studio intermedio consiste nell'analisi delle variabili che hanno permesso di costruire l'indicatore sintetico atto all'individuazione delle zone a basso potenziale. Per fare questo, l'analisi è stata suddivisa in cinque macro categorie tematiche che identificano un profilo omogeneo sotto l'aspetto considerato. Si tratta della sfera legata alla *demografia*, all'*impresa*, alla *finanza* (in particolare finanza pubblica), all'*accessibilità* territoriale e al *mercato immobiliare*.

4.1 Indicatori considerati

La rassegna della letteratura esposta precedentemente nella sezione 2 ci ha condotto a considerare una serie di indicatori che mirano ad identificare gli aspetti critici messi in risalto dalla definizione stessa di zone a basso potenziale. Di seguito riportiamo una descrizione approfondita – suddivisa per macro categoria d'appartenenza – dei fattori e delle variabili (con la relativa fonte) presi in considerazione nello svolgimento dell'analisi.

4.1.1 Demografia

- **Popolazione:** il numero di abitanti di un comune è espresso prendendo la popolazione residente permanente al 31.12 dell'anno di riferimento, 2011 (STATPOP, UST) laddove non indicato diversamente e 2000/2008/2009 (ESPOP, UST) per altri singoli indicatori. L'effettivo della popolazione non rientra in maniera diretta tra le variabili che compongono l'indicatore sintetico, in quanto il suo valore assoluto non permette di fare degli opportuni confronti tra specifiche realtà di dimensioni molto diverse tra loro. Tuttavia, il suo impiego è necessario sia quando si tratta di indicizzare alcune variabili rispetto alla componente demografica sia per trattare alcuni casi speciali con il dovuto riguardo nel momento in cui il numero di abitanti risulta essere esiguo.
- **Densità della popolazione:** definita come il rapporto tra numero di abitanti e superficie, rientra nelle nostre analisi considerando la popolazione residente permanente al 31.12.2011 e la superficie produttiva. La superficie produttiva al livello comunale comprende le superfici abitative, quelle relative alle infrastrutture e le superfici agricole, escludendo sostanzialmente le aree boschive e le superfici improduttive (laghi, corsi d'acqua, ghiacciai, vegetazione improduttiva, etc.) dal computo della superficie totale comunale. Questo approccio consente di escludere risultati banali e rende maggiormente paragonabili le diverse realtà comunali, andando ad investigare il concetto di densità di un'area a prescindere dalla superficie che non è destinata all'insediamento di attività produttive.
- **Tasso di vecchiaia:** si tratta del rapporto tra popolazione di età superiore ai 65 anni e la popolazione di età inferiore ai 15 anni. Tale rapporto descrive il peso della popolazione anziana in una determinata popolazione, andando sostanzialmente a stimare il grado di invecchiamento della popolazione stessa. Valori superiori a 1 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai giovanissimi. Viene considerata la popolazione residente permanente al 31.12.2011.

Progetto Zone a Basso Potenziale

- **Indice di dipendenza:** è il rapporto tra la popolazione appartenente alla fascia d'età non attiva (oltre i 65 anni ed inferiore ai 15) e la popolazione attiva (di età compresa tra i 15 e i 65). Come indicatore di presenza di un potenziale squilibrio generazionale, indica il peso che le classi non attive hanno su quelle potenzialmente in grado di lavorare e sostenerle.
- **Tasso di crescita popolazione:** esprime il tasso di crescita medio annuo della popolazione residente permanente nel periodo tra il 2000 e il 2011. Questo indicatore segnala la presenza o meno di fenomeni di spopolamento di una certa regione.

4.1.2 **Impresa**

- **Posti di lavoro per abitante:** rappresenta il numero di posti di lavoro (addetti) fratto il numero degli abitanti (in età attiva) al livello comunale. Esprime quanti posti di lavoro per ogni abitante attivo una regione è in grado di offrire. Per il computo è stato impiegato il numero totale di addetti secondo il Censimento Federale delle Aziende (UST, 2008), mentre per la popolazione è stato utilizzato il numero di persone residenti permanenti al 31.12.2008 di età tra i 15-65 anni.

- 4.1.3 **Rapporto tra il gettito delle persone giuridiche e gettito persone fisiche:** esprime di fatto il grado di importanza delle attività economiche sull'ammontare delle risorse di un comune. Si basa sui gettiti comunali del periodo d'imposta 2009. Un comune finanziariamente stabile avrà un mix equilibrato delle due componenti. Se il valore dell'indice è maggiore dell'unità significa che il comune dipende in maniera preponderante dalle imprese presenti sul territorio. Un valore alto è senz'altro positivo, ma contiene di per sé una componente di dipendenza. Se pari all'unità, descrive un equilibrio tra le risorse provenienti da attività economiche e quelle derivanti dall'imposizione degli abitanti. Infine se il rapporto è inferiore all'unità, le risorse provenienti dalle attività economiche sul territorio assumono minore importanza e la fonte diretta principale è da ricondursi alla capacità contributiva della popolazione. Un valore basso è sinonimo di carenza strutturale dal punto di vista della capacità delle imprese presenti sul territorio di costituire una risorsa importante.

4.1.4 **Finanza**

- **Indice di forza finanziaria:** si tratta di un indicatore composto calcolato ogni due anni dalla Sezione degli enti locali (SEL) sulla base della forza finanziaria del comune. Se il valore è maggiore di 105 esso individua comuni finanziariamente forti di zona superiore, un valore compreso tra 90 e 105 individua comuni finanziariamente forti di zona inferiore, mentre tra 75 e 90 comuni finanziariamente medi di zona superiore, tra 60 e 75 comuni finanziariamente medi di zona inferiore e infine se si colloca a valori compresi tra 45 e 60 identifica comuni finanziariamente deboli di zona superiore. Ai fini di questa analisi è stato considerato l'indice di forza finanziaria 2013-2014.
- **Gettito delle persone fisiche pro capite:** rappresenta l'ammontare del gettito per le persone fisiche relativo al periodo di imposta 2009 diviso per l'effettivo della popolazione dello stesso anno. Rappresenta una misura di ricchezza pro capite (essendo il gettito formato sulla base delle risorse reddituali e patrimoniali degli individui) per i singoli comuni. Un valore alto di tale indicatore segnala l'insediamento di individui che hanno in media una capacità contributiva alle finanze del comune maggiore.

Progetto Zone a Basso Potenziale

4.1.5 Mercato immobiliare

- **Numero transazioni immobiliari sul valore di stima:** esprime il rapporto che indica il numero totale delle transazioni immobiliari operate nel 2010 sul valore di stima dell'intero patrimonio immobiliare in milioni di franchi, a partire dai dati della Statistica delle transazioni immobiliari (Ustat). In altre parole, si può leggere questo indicatore come il numero di transazioni immobiliari operate per ogni milione di franchi di patrimonio immobiliare presente sul territorio. E' un indice di vivacità del mercato immobiliare. Data la sua natura, tale indice non rientra nel calcolo dell'indicatore sintetico, ma esaurisce la sua funzione nell'ambito della descrizione delle dinamiche del mercato immobiliare.
- **Valore delle transazioni immobiliari sul valore di stima:** è il rapporto tra il valore totale delle transazioni immobiliari operate nel corso del 2010 sul totale del valore di stima del patrimonio immobiliare presente sul territorio, a partire dai dati della Statistica delle transazioni immobiliari (Ustat). Fornisce una magnitudo di quelli che sono state le transazioni immobiliari in rapporto al patrimonio immobiliare stesso.

4.1.6 Accessibilità

- **Indice di accessibilità:** si tratta di un indicatore composto, utilizzato su gentile concessione dell'Osservatorio dello sviluppo territoriale, che considera il tempo necessario per il raggiungimento del polo urbano più vicino (sono considerati poli Chiasso, Mendrisio, Lugano, Bellinzona, Locarno, Biasca) sulla base dei dati dell'Ufficio Federale dello sviluppo territoriale (ARE, 2011). I dati sui tempi di percorrenza sono disponibili sia per i mezzi pubblici sia per i veicoli privati allo stato del 2005. Nonostante una diminuzione dei tempi di percorrenza possa, secondo la teoria economica sulla localizzazione, contribuire ad ampliare gli squilibri tra polo e regioni periferiche, in questo contesto l'analisi si concentra su una dimensione statica tale per cui viene la maggiore vicinanza (in termini di tempo) al polo viene considerata un fattore positivo.

4.2 Presentazione risultati

4.2.1 Analisi aggregata

Sulla base della metodologia presentata nella sezione 3 di questo documento, presentiamo i risultati ottenuti a livello di comprensorio statistico e di singoli comuni per mezzo di mappe caratterizzate dalle rispettive limitazioni. Ricordando che il valore attribuito a ciascun comprensorio è ottenuto attraverso una media pesata sulla popolazione dei comuni appartenenti al comprensorio stesso, individuiamo le zone a più basso potenziale nel decimo percentile della distribuzione dei comprensori. Oggetto di valutazione e approfondimento sono inoltre le zone che soggiacciono in una fascia grigia definita tra il primo decile e il primo quartile. La proposizione in parallelo delle due dimensioni territoriali diviene quindi utile per avviare delle riflessioni a livello di interdipendenza tra comuni appartenenti allo stessa regione (qui riferita in termini di comprensorio statistico).

Progetto Zone a Basso Potenziale

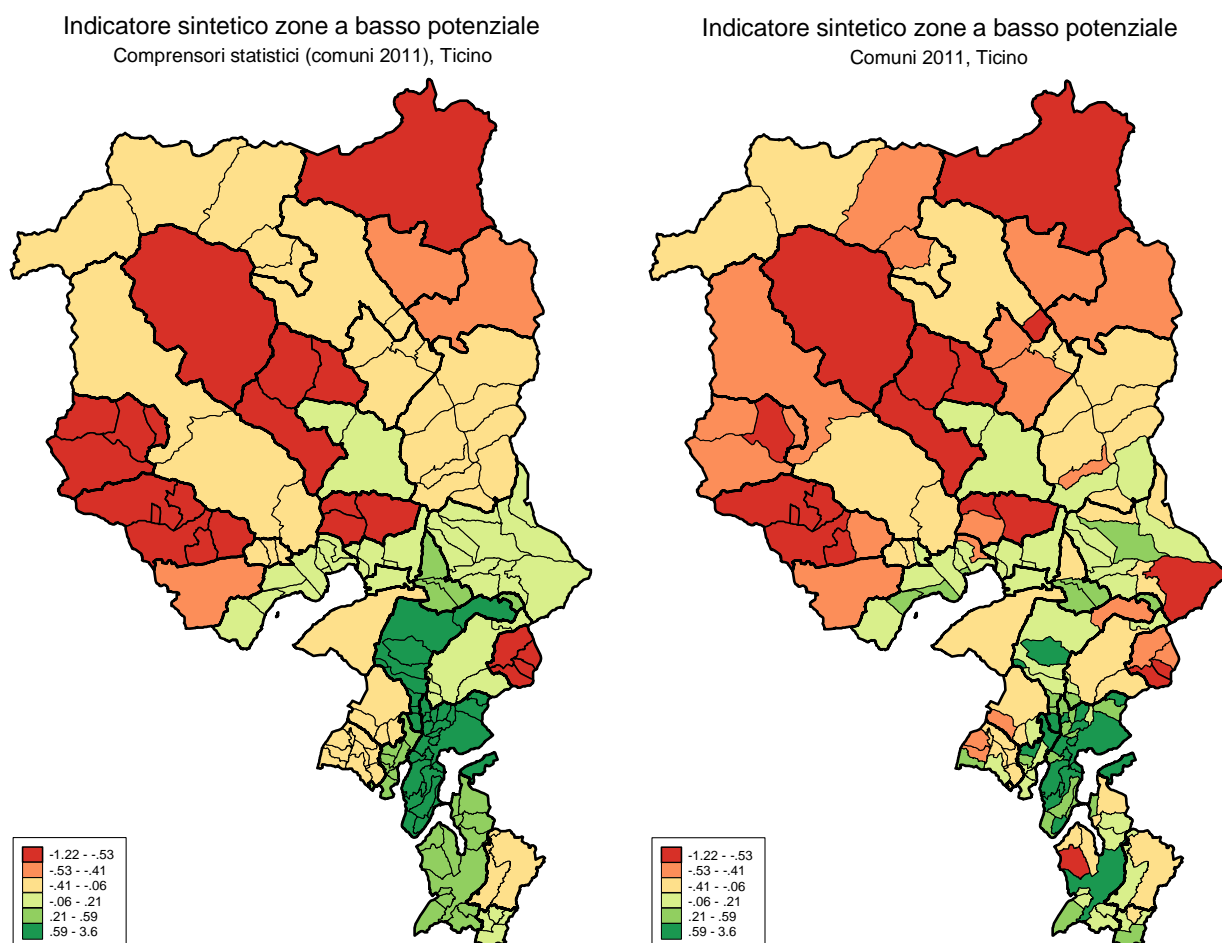


Figura 1 Elaborazione IRE, 2013

L'analisi condotta ha individuato 6 comprensori statistici che ricadono nella definizione di zone a basso potenziale e altri 3 comprensori oggetto di particolare attenzione in quanto appartenenti alla fascia di valori adiacenti alla banda critica. Dalla rappresentazione in **Figura 1** si evince come le zone individuate si situino prevalentemente nel Sopraceneri, eccezion fatta per la Valcolla. Si tratta di *Onsernone*, *Lavizzara*, *Verzasca Valle*, *Alta Blenio*, *Valcolla* e *Rovana*, a cui si aggiungono *Bassa Blenio*, *Centovalli* e *Media Blenio*. Nonostante tali regioni siano disposte in aree periferiche, questo non sembra essere il criterio di selezione messo in atto tramite l'approccio metodologico, in quanto altre zone che condividono la collocazione geografica non centrale si sottraggono alla selezione. Il fattore geografico ha un certo impatto sulle variabili considerate, ma non è determinante ai fini del risultato complessivo. La **Tabella 3**, dove sono riportati in ordine crescente i valori specifici per comprensorio⁵, funge da legenda alla cartina situata nella parte sinistra della precedente figura.

⁵ Per i valori riferiti al dettaglio comunali si faccia riferimento all'allegato a pag. .

Progetto Zone a Basso Potenziale

Comprensorio statistico	Valore indicatore
Onsernone	-0.67272
Lavizzara	-0.59203
Verzasca valle	-0.58358
alta Blenio	-0.56778
Valcolla	-0.54352
Rovana	-0.54138
bassa Blenio	-0.51272
Centovalli	-0.4832
media Blenio	-0.44728
media Leventina	-0.39144
fondo Vallemaggia	-0.34604
bassa Leventina	-0.34498
alta Leventina	-0.33875
alto Malcantone	-0.23876
Riviera	-0.19415
medio Malcantone	-0.11643
Terre di Pedemonte	-0.11319
Gambarogno	-0.11121
Valle di Muggio	-0.09205
Capriasca	-0.03361
Verzasca piano	-0.01911
Bellinzona	0.078403
sponda destra Verbano	0.108271
Chiasso	0.130996
Piano di Magadino	0.237656
basso Malcantone	0.252968
Mendrisio	0.337408
Veduggio	0.635264
Lugano	0.850907

Tabella 3 Valori dell'indicatore sintetico specifico per comprensorio

La presente analisi si esime dall'approfondire le regioni appartenenti ai percentili più alti, in quanto non oggetto dello studio in questione. Tuttavia, è opportuno fare delle considerazioni relative allo stato attuale della politica delle aggregazioni. L'anno di riferimento su cui si basa la delimitazione dei comuni, e la relativa elaborazione dei dati ad essi associati, è il 2011, in corrispondenza per cui di alcuni processi aggregativi che trovano compimento proprio nel 2013. Se per Cavigliano, Tegna e Verscio da una parte e Besazio, Mendrisio, Meride e Ligornetto dall'altra parte, si va verso un'omogeneità anche dal punto di vista di classificazione territoriale trovando corrispondenza con i rispettivi comprensori di appartenenza – Terre di Pedemonte e Mendrisio – diverso si presenta il discorso per la Valcolla. Questo comprensorio è destinato a venire "assorbito" attraverso il processo d'aggregazione comunale con Lugano. La sua connotazione come zona a basso potenziale cambia quindi radicalmente nella valutazione degli assi di sviluppo futuri.

Progetto Zone a Basso Potenziale

Ulteriori considerazioni ci portano a riflettere sui comprensori il cui valore dell'indicatore sintetico ricade nella fascia superiore agli intervalli considerati come critici⁶. Il presente studio applica una precisa metodologia statistica soggetta ai limiti derivanti sia dalla qualità dei dati disponibili in senso stretto sia della qualità dei dati applicati alle unità territoriali considerate. A supporto di questo, lo studio fornisce al committente e ai policy maker in generale anche degli utili strumenti interpretativi che fanno capo allo stato della ricerca in essere (si veda l'ampio spazio dedicato nella **sezione** introduttiva **1.2** sulle riflessioni aperte) per poter comprendere altre zone che ricadono sotto la definizione fornita in termini teorici.

Scorrendo il dettaglio per comprensorio, si nota come siano escluse zone su cui il senso comune e altri studi non direttamente collegati alla rilevazione di zone a basso potenziale mettono in evidenza caratteristiche territoriali che le pongono in una situazione di svantaggio rispetto ad altre zone più competitive. In particolare si possono annoverare i comprensori della Leventina e la Valle di Muggio.

Il dato statistico, seppur sintetico, riflette per l'Alta, la Media e la Bassa Leventina una realtà nella quale non è assente un certo livello di potenzialità, in termini soprattutto di posti di lavoro e gettito delle persone fisiche e giuridiche. Il dato potrebbe essere legato alla migliore posizione geografica che dota i comprensori di una migliore accessibilità riscontrata per il potenziale insediamento di infrastrutture. Il valore dell'indicatore sintetico si discosta non di molto dalla fascia di tolleranza fissata dalla soglia utilizzata nel ranking per percentili.

Per quanto concerne la Valle di Muggio, l'interpretazione del dato suggerisce che il posizionamento generale di questo comprensorio lo pone in una situazione di netto contrasto con i territori da cui è circondato, accentuando in maniera evidente la differenza nello sviluppo economico nella percezione immediata. Tuttavia, risulta maggiormente dotata delle caratteristiche di "massa" potenziale descritte nel corso dello studio (in particolare tasso di crescita della pop e gettito pro capite), a maggior ragione perché si trova all'interno di una regione competitiva.

Ciò non significa che tali zone, citate a titolo di esempio, non necessitino di interventi mirati sotto diverse forme – a prescindere da quelli già in essere – per migliorare la loro condizione con l'obiettivo rilanciarne lo sviluppo.

A fronte di queste considerazioni, ulteriori valutazioni vengono rimandate alla seconda fase del progetto che è dedicata all'approfondimento di quelli che sono gli aspetti del potenziale non direttamente misurabili dalle variabili quantitative standard. La presenza e la qualità dei progetti in corso nelle regioni identificate sono uno dei caratteri che contraddistinguono una zona a basso potenziale ma ricca di progettualità e iniziativa da una zona depressa o, come viene definita nell'introduzione, zone da traghettare verso una dimensione di progettazione. Ulteriori approfondimenti saranno svolti per le zone indicate nell'ottica di esaminare più nel dettaglio la dimensione legata al capitale sociale, ovvero quegli aspetti legati alle relazioni sociali tra gli attori all'interno di un determinato territorio, tali da determinare lo sviluppo di una fiducia nei propri mezzi ai fini della crescita in termini non solo economici, ma anche come collettività.

⁶ Si veda la sezione 3.1 per la descrizione della metodologia adottata per la suddivisione in classi.

Progetto Zone a Basso Potenziale

4.2.2 Analisi per categorie tematiche

Dopo l'analisi a livello aggregato, viene presentata di seguito la scomposizione dell'indicatore sintetico per l'individuazione delle zone a basso potenziale nelle categorie tematiche di appartenenza che identificano un profilo omogeneo sotto l'aspetto della *demografia*, dell'*impresa*, della *finanza* (in particolare finanza pubblica), dell'*accessibilità* territoriale e del *mercato immobiliare* (cfr. definizione al paragrafo 4.1).

Sotto il profilo della **demografia**, gli aspetti che la cartina in **Figura 2** di seguito proposta va a considerare sono riconducibili alla struttura della popolazione, alla dinamica della popolazione e alla distribuzione della popolazione sul territorio.

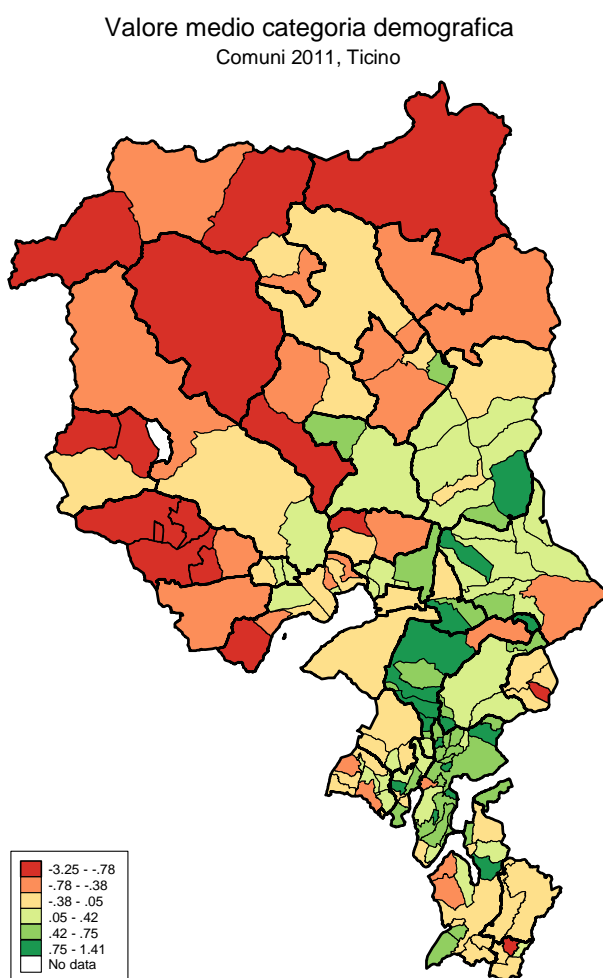


Figura 2 [Elaborazione IRE, 2013](#)

Da una prima analisi appaiono in maniera evidente le regioni più soggette ad un andamento demografico negativo. Se si esclude il valore di Linescio⁷, si nota che i comuni sull'arco settentrionale del cantone formano una corona piuttosto uniforme – ad eccezione di Campo (Vallemaggia) – dove la variabile demografica mostra segni di debolezza dal punto di vista del potenziale. Il cosiddetto spopolamento delle

⁷ Il valore relativo a Linescio è stato omesso in quanto presentava una forte deviazione per l'indice di dipendenza dovuta al numero esiguo di abitanti. Per l'interpretazione di Cugnasco-Gerra e Lavertezzo si rimanda alla nota metodologica alla sezione 3.

Progetto Zone a Basso Potenziale

valli, in questo contesto analizzato come tasso di crescita della popolazione sull'arco di un decennio, è un fenomeno riconducibile all'evidenza dei dati. Su comuni di dimensioni ridotte (in termini di abitanti) come, Corippo, Bosco Gurin o Vergeletto è facile rilevare come la popolazione si sia più che dimezzata nel periodo considerato. Ma anche comuni numericamente più consistenti come Cevio, Airola o Quinto hanno subito decrescite della popolazione intorno al 10%. Anche l'invecchiamento della popolazione gioca del resto un ruolo rilevante. Premesso che è un fenomeno, quest'ultimo, che tocca l'intero cantone Ticino, nelle regioni evidenziate esso appare più intenso con valori del tasso di vecchiaia che oscillano dal 2.15 anziani per ogni giovane di Blenio al 5.44 di Onsernone. Una certa corrispondenza emerge inoltre dalla misura di concentrazione fornita dalla densità abitativa su superficie produttiva (cfr. definizione). Pur avendo reso "neutra" tale grandezza, il peso di una scarsa massa critica in termini di popolazione attribuisce un basso valore in ottica di misurazione di rilevazione del potenziale economico. Tra le concentrazioni più basse rivelate emergono Bedretto che presenta 93 ab./km² e Cerentino con 214/km² che appaiono spropositatamente inferiori se confrontate con Massagno che si attesta a 8'063 ab./km² (uno dei comuni più densamente popolati della Svizzera). Tuttavia, in termini di densità effettiva i valori sarebbero ancor più bassi attestandosi rispettivamente a 0.9 ab./km² e 2.89 ab./km².

Passando alla dimensione dell'impresa, la cartina in **Figura 3** di seguito proposta mette in luce l'offerta di lavoro rapportata al numero di abitanti e l'importanza delle risorse derivanti da persone giuridiche.

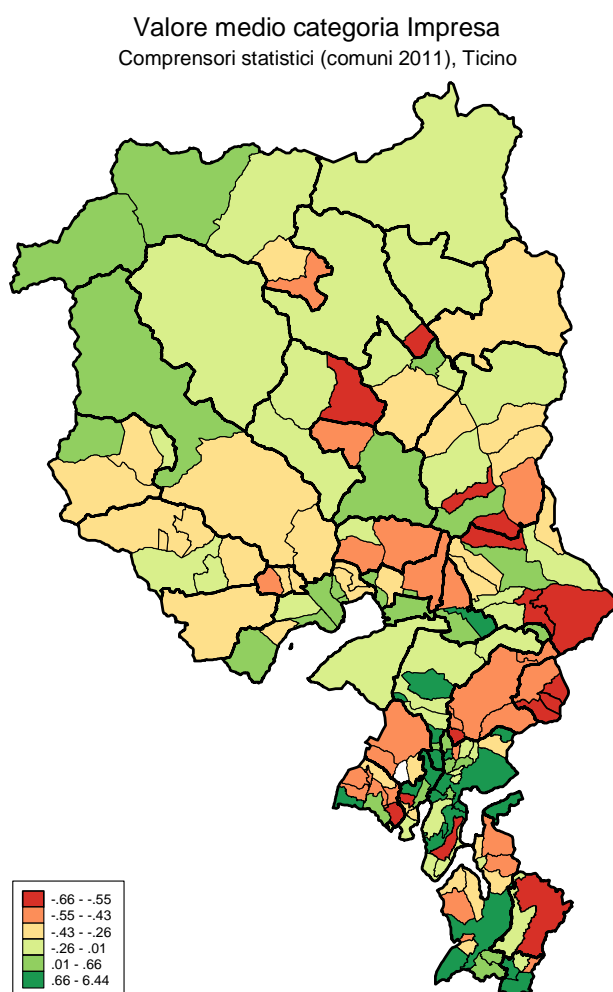


Figura 3 [Elaborazione IRE, 2013](#)

Progetto Zone a Basso Potenziale

Sotto il profilo della dimensione “impresa”, la configurazione appare molto diversa. In questo caso è la lettura a partire dai dati che dà la chiave interpretativa. Le regioni maggiormente esposte sono accorpate prevalentemente nel Sottoceneri, mentre in maniera più sparsa sono localizzate nel Sopraceneri. Gli indicatori che esprimono il potenziale dal lato delle attività economiche sono costruiti con una componente legata alla popolazione, il ché invita a leggere il dato con maggiore dettaglio.

Per quanto attiene al numero di addetti⁸ per ogni 100 abitanti attivi si trovano penalizzati i comuni di piccole dimensioni (in termini di abitanti) che sono pressoché privi di posti di lavoro sul proprio territorio e i comuni caratterizzati da una vocazione residenziale. Con valori inferiori all’unità, tra i primi rientrano i casi di Frasco, Corippo, Moleno, Campo (Vallemaggia), Cerentino, Vergeletto, Gresso che non presentano attività economiche di rilievo, mentre nella seconda categoria sono presenti Sant’Antonio, Pianezzo, Cimadara e Certara. Comuni di medie dimensioni, che detengono un insieme di attività economiche, a prescindere dal loro successo e espansione, che garantisce loro un numero sufficiente di addetti rispetto alla popolazione si presentano favoriti dal punto di vista del potenziale, nel senso che hanno già una base su cui costruire. Da questo punto di vista osserviamo in particolare valori sopra la mediana per i comuni dell’Alta Leventina tra cui Bedretto e Airolo, in Vallemaggia con Cevio e Bosco Gurin, in Verzasca con Lavertezzo⁹ e i comuni della sponda destra della Maggia.

Per valutare l’impatto che le attività economiche presenti sul territorio rappresentano in termini di risorse fiscali oltre che di posti di lavoro, a titolo di controllo l’indicatore che rapporta il gettito delle persone giuridiche su quello delle persone fisiche offre degli spunti di riflessione. Come approfondito nella nota metodologica, un comune finanziariamente stabile avrà un mix equilibrato delle due componenti. Un valore alto, come riscontrato nelle zone industriali del cantone, è senz’altro positivo, ma contiene di per sé una componente di dipendenza dal gettito delle imprese. Se il rapporto tra i gettiti è di molto inferiore alla parità (espressa = 100), le risorse provenienti dalle attività economiche sul territorio assumono minore importanza e la fonte diretta principale è da ricondursi alla capacità contributiva della popolazione. Un valore basso è sinonimo di carenza strutturale dal punto di vista della capacità delle imprese presenti sul territorio di costituire una risorsa importante oppure da una vocazione residenziale di alto standard molto marcata. L’indicatore può, tuttavia, presentare delle deviazioni in presenza di comuni che contano relativamente pochi abitanti, i cui gettiti “gonfiano” il numeratore distorcendone l’indicazione su cui si fonda l’indicatore stesso. Tra i comuni che compensano l’aggregato impresa con questo indicatore troviamo Lavizzara e i comuni del comprensorio della Rovana e dell’Onsernone.

Il profilo della **finanza pubblica** assume un carattere rilevante nel valutare la solidità finanziaria di un comune per affrontare le sfide e gli investimenti per lo sviluppo del proprio potenziale economico. Comuni finanziariamente disastriati o con prospettive poco incoraggianti riflettono una condizione di svantaggio difficilmente compensabile in autonomia nel breve periodo. Dalla cartina in **Figura 4** nella pagina seguente è possibile delineare una configurazione abbastanza chiara sulla struttura del territorio. A parte i comuni della Valcolla e Miglieglia, le altre zone che escono dai parametri di ottimalità sono situate nel Sopraceneri.

⁸ Il numero di addetti totale è stato preferito agli addetti in equivalenti tempo pieno (ETP) in quanto conferisce maggiore significatività statistica soprattutto per l’analisi di comuni di piccole dimensioni.

⁹ Il valore di Lavertezzo è probabilmente distorto dalla sua definizione statistica. Si rimanda alla nota metodologica alla sezione 3 per maggiori chiarimenti.

Progetto Zone a Basso Potenziale

Valore medio categoria Finanza Pubblica
Comprensori statistici (comuni 2011), Ticino

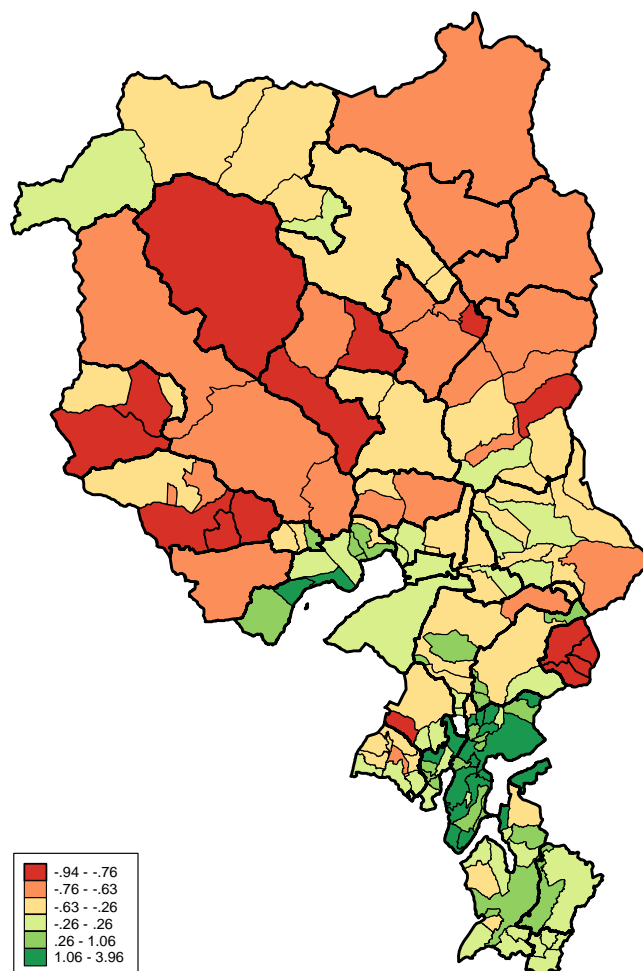


Figura 4 [Elaborazione IRE, 2013](#)

Il segnale fornito dall'indice di forza finanziaria calcolato dalla Sezione degli enti locali (SEL) è chiaro e colloca nella fascia dei comuni finanziariamente deboli di zona superiore Cerentino, Campo (Vallemaggia), Onsernone, Mosogno, Isorno, Brione (Verzasca), Frasco, Bogno, Certara e Cimadera. Oltre all'indicazione diretta fornita dall'indice della SEL, l'aggregato per la categoria "finanza pubblica" tiene in considerazione una misura indiretta di benessere della popolazione residente per mezzo dell'analisi del gettito pro capite delle persone fisiche. Questo strumento va a qualificare il grado di ricchezza come potenziale su cui una regione può contare nel presente e in prospettiva futura, in quanto una zona in cui risiedono individui di una certa fascia di reddito e di patrimonio è maggiormente attraente per persone appartenenti alla stessa classe. Lo stesso è presumibile accada anche nel caso opposto. Oltre ad alcuni dei comuni nominati precedentemente parlando dell'indice di forza finanziaria, si rilevano in particolare Lavizzara, Polleggio e Cresciano appartenenti alla banda del primo decile, e i comuni della Valle di Blenio e parte della Riviera nella zona grigia tra il primo decile e il primo quartile.

Progetto Zone a Basso Potenziale

Il **mercato immobiliare** di una regione fornisce spunti di riflessione interessanti per l'analisi del potenziale, ma mal si presta ad essere incluso nell'indicatore sintetico su cui i risultati si basano, in quanto soggetto a scarsa correlazione con le altre variabili. Il mercato immobiliare rappresenta tuttavia un importante segnalatore della vivacità di una regione, attraverso l'osservazione della dinamica immobiliare e l'analisi del numero delle transazioni immobiliari e il loro valore.

Una considerazione che è utile trarre dall'analisi del mercato immobiliare è la qualifica di una regione. Il caso più evidente è quello di attribuire ad una zona una vocazione di tipo residenziale che spiega le indicazioni negative che sono emerse, per esempio, nella categoria impresa. Comuni come Sant'Antonio, parte di quelli della Valcolla e della Val di Blenio spiccano per la loro vivacità dal punto di vista immobiliare, sia in termini di numero di transazioni sia per il loro valore rapportato sul totale dei valori di stima. Casi leggermente di versi, e quindi che meritano una valutazione diversa, sono rappresentati dai comuni della Val Onsernone, della Rovana e in parte dell'Alta Leventina, dove le compravendite di immobili sono sì numerose, ma di un valore molto basso rispetto alla media. Questo suggerisce che queste zone sono caratterizzate da un mercato dove il patrimonio immobiliare di valore non è oggetto di transazioni, mentre proprietà con valore più basso hanno una dinamicità maggiore.

Anche la dimensione dell'**accessibilità** viene trattata come strumento di supporto qualitativo all'analisi e non viene quindi inclusa nel computo dell'indicatore sintetico. Come argomentato nella sezione dedicata alla spiegazione degli indicatori, una maggiore accessibilità può contribuire ad ampliare gli squilibri tra polo e regioni periferiche, tuttavia dal punto di vista dello sviluppo del potenziale la vicinanza, le relazioni e le interdipendenze con i poli rappresentano un fattore importante. Questa ambivalenza interpretativa ci ha portato a considerare l'indicatore di accessibilità unicamente come variabile di controllo. Il discorso sull'accessibilità colpisce maggiormente le zone periferiche, da cui emerge il risultato scontato di attribuire una maggior accessibilità alle zone raggiungibili in meno tempo (con i mezzi pubblici e con un mezzo privato) il polo più vicino. I comuni più discosti della Vallemaggia, della Valle Verzasca, del Malcantone e della Valcolla incontrano necessariamente più difficoltà ad essere collegate ai rispettivi poli rispetto ai comuni che si trovano più vicini alle vie di comunicazione. Questo aspetto verrà ulteriormente approfondito nella valutazione caso per caso delle zone a basso potenziale individuate nella seconda fase di questo progetto

Progetto Zone a Basso Potenziale

5. Allegato

5.1 Valori indicatore sintetico per comune

Regione	Comprensorio statistico	COMUNE	Valore indicatore
Locarnese e Vallemaggia	Verzasca valle	CORIPPO	-1.22
Locarnese e Vallemaggia	Onsernone	VERGELETTO	-1.11
Luganese	Valcolla	CERTARA	-0.95
Locarnese e Vallemaggia	Onsernone	MOSOGNO	-0.78
Locarnese e Vallemaggia	Onsernone	GRESSO	-0.77
Locarnese e Vallemaggia	Rovana	CERENTINO	-0.76
Locarnese e Vallemaggia	Onsernone	ONSERNONE	-0.75
Locarnese e Vallemaggia	Verzasca valle	BRIONE (VERZASCA)	-0.65
Locarnese e Vallemaggia	Verzasca valle	VOGORNO	-0.60
Locarnese e Vallemaggia	Verzasca valle	FRASCO	-0.60
Locarnese e Vallemaggia	Lavizzara	LAVIZZARA	-0.59
Luganese	Valcolla	CIMADERA	-0.59
Tre Valli	alta Blenio	BLenio	-0.57
Tre Valli	media Leventina	SOBRIO	-0.56
Bellinzonese	Bellinzona	SANT'ANTONIO	-0.56
Mendrisiotto	Mendrisio	MERIDE	-0.53
Locarnese e Vallemaggia	Verzasca valle	SONOGNO	-0.53
Luganese	Vedeggio	ISONE	-0.52
Luganese	medio Malcantone	ASTANO	-0.52
Luganese	Valcolla	VALCOLLA	-0.52
Locarnese e Vallemaggia	Verzasca valle	MERGOSCIA	-0.52
Tre Valli	bassa Blenio	SERRAVALLE	-0.51
Locarnese e Vallemaggia	Onsernone	ISORNO	-0.51
Tre Valli	bassa Leventina	GIORNICO	-0.50
Tre Valli	bassa Leventina	PERSONICO	-0.49
Locarnese e	Centovalli	CENTOVALLI	-0.48

Progetto Zone a Basso Potenziale

Vallemaggia			
Locarnese e Vallemaggia	sponda destra Verbano	BRIONE s/ MINUSIO	-0.47
Locarnese e Vallemaggia	Rovana	BOSCO GURIN	-0.46
Locarnese e Vallemaggia	fondo Vallemaggia	CEVIO	-0.46
Locarnese e Vallemaggia	Rovana	CAMPO (VALLEMAGGIA)	-0.45
Tre Valli	Riviera	MOLENO	-0.45
Luganese	Valcolla	BOGNO	-0.45
Tre Valli	alta Leventina	PRATO LEVENTINA	-0.45
Tre Valli	media Blenio	ACQUAROSSA	-0.45
Luganese	alto Malcantone	MIGLIEGLIA	-0.45
Locarnese e Vallemaggia	Rovana	LINESCIO	-0.44
Tre Valli	alta Leventina	QUINTO	-0.44
Luganese	medio Malcantone	SESSA	-0.43
Tre Valli	media Leventina	FAIDO	-0.39
Mendrisiotto	Mendrisio	AROGNO	-0.38
Locarnese e Vallemaggia	Terre di Pedemonte	CAVIGLIANO	-0.37
Mendrisiotto	Chiasso	MORBIO INFERIORE	-0.36
Locarnese e Vallemaggia	fondo Vallemaggia	MAGGIA	-0.35
Luganese	alto Malcantone	ALTO MALCANTONE	-0.33
Tre Valli	alta Leventina	DALPE	-0.31
Tre Valli	bassa Leventina	BODIO	-0.29
Tre Valli	Riviera	IRAGNA	-0.29
Bellinzonese	Bellinzona	PIANEZZO	-0.29
Tre Valli	Riviera	CRESCIANO	-0.28
Bellinzonese	Piano di Magadino	GUDO	-0.27
Tre Valli	Riviera	BIASCA	-0.27
Luganese	medio Malcantone	BEDIGLIORA	-0.27
Mendrisiotto	Valle di Muggio	BREGGIA	-0.26
Bellinzonese	Bellinzona	GORDUNO	-0.26
Luganese	medio Malcantone	NOVAGGIO	-0.26
Tre Valli	alta Leventina	BEDRETTO	-0.26
Luganese	medio Malcantone	CURIO	-0.25
Mendrisiotto	Mendrisio	BRUSINO ARSIZIO	-0.25
Locarnese e Vallemaggia	fondo Vallemaggia	AVEGNO GORDEVIO	-0.25
Tre Valli	alta Leventina	AIROLO	-0.25
Tre Valli	Riviera	OSOGNA	-0.24

Progetto Zone a Basso Potenziale

Tre Valli	bassa Leventina	POLLEGIO	-0.19
Tre Valli	Riviera	LODRINO	-0.19
Luganese	Capriasca	CAPRIASCA	-0.17
Luganese	Capriasca	CAPRIASCA	-0.17
Locarnese e Vallemaggia	Terre di Pedemonte	VERSCIO	-0.17
Tre Valli	Riviera	GNOSCA	-0.15
Luganese	basso Malcantone	PONTE TRESA	-0.14
Luganese	alto Malcantone	ARANNO	-0.14
Bellinzonese	Bellinzona	LUMINO	-0.12
Locarnese e Vallemaggia	Gambarogno	GAMBAROGNO	-0.11
Mendrisiotto	Mendrisio	MAROGGIA	-0.10
Mendrisiotto	Mendrisio	RIVA SAN VITALE	-0.09
Luganese	Capriasca	SONVICO	-0.08
Luganese	medio Malcantone	PURA	-0.06
Bellinzonese	Bellinzona	SEMENTINA	-0.06
Locarnese e Vallemaggia	Verzasca piano	CUGNASCO-GERRA	-0.05
Tre Valli	Riviera	CLARO	-0.05
Bellinzonese	Bellinzona	ARBEDO-CASTIONE	-0.04
Mendrisiotto	Mendrisio	ROVIO	-0.04
Locarnese e Vallemaggia	Verzasca piano	GORDOLA	-0.04
Locarnese e Vallemaggia	Verzasca piano	TENERO-CONTRA	-0.04
Luganese	alto Malcantone	CADEMARIO	-0.03
Luganese	basso Malcantone	MAGLIASO	-0.03
Bellinzonese	Bellinzona	GIUBIASCO	-0.03
Mendrisiotto	Chiasso	VACALLO	-0.01
Mendrisiotto	Mendrisio	LIGORNETTO	0.00
Luganese	basso Malcantone	CASLANO	0.01
Mendrisiotto	Mendrisio	NOVAZZANO	0.03
Locarnese e Vallemaggia	sponda destra Verbano	MINUSIO	0.04
Locarnese e Vallemaggia	sponda destra Verbano	LOSONE	0.04
Luganese	basso Malcantone	NEGGIO	0.06
Mendrisiotto	Mendrisio	COLDRERIO	0.06
Locarnese e Vallemaggia	sponda destra Verbano	LOCARNO	0.07
Mendrisiotto	Valle di Muggio	CASTEL SAN PIETRO	0.07
Luganese	medio Malcantone	CROGLIO	0.07
Luganese	Vedeggio	MONTECENERI	0.08

Progetto Zone a Basso Potenziale

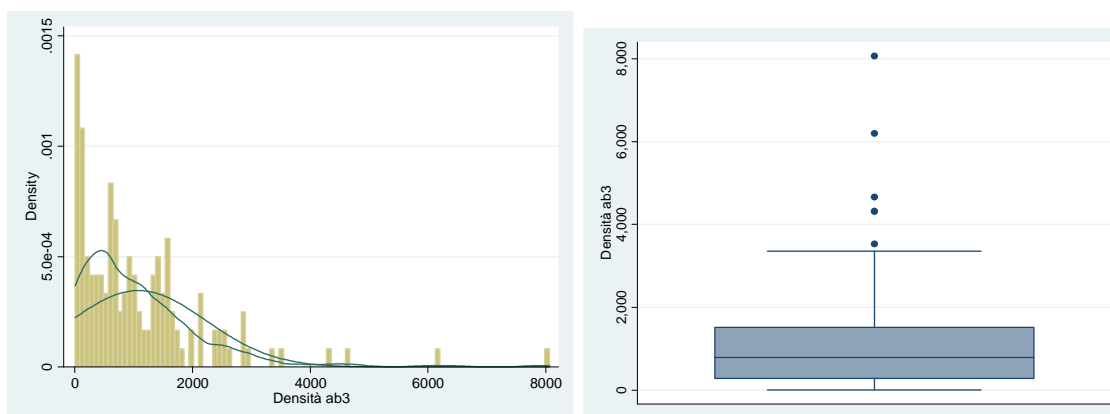
Bellinzonese	Bellinzona	CAMORINO	0.08
Bellinzonese	Bellinzona	MONTE CARASSO	0.09
Mendrisiotto	Chiasso	BALERNA	0.09
Mendrisiotto	Mendrisio	BESAZIO	0.10
Mendrisiotto	Mendrisio	MELANO	0.10
Locarnese e Vallemaggia	sponda destra Verbano	BRISSAGO	0.10
Locarnese e Vallemaggia	Verzasca piano	LAVERTEZZO	0.15
Luganese	basso Malcantone	AGNO	0.16
Luganese	Vedeggio	TORRICELLA-TAVERNE	0.17
Luganese	Lugano	CANOBBIO	0.17
Locarnese e Vallemaggia	sponda destra Verbano	ORSELINA	0.18
Tre Valli	Riviera	PREONZO	0.19
Luganese	Capriasca	PONTE CAPRIASCA	0.20
Locarnese e Vallemaggia	Terre di Pedemonte	TEGNA	0.21
Luganese	Lugano	LAMONE	0.22
Bellinzonese	Bellinzona	BELLINZONA	0.23
Locarnese e Vallemaggia	sponda destra Verbano	RONCO SOPRA ASCONA	0.24
Bellinzonese	Piano di Magadino	CADENAZZO	0.25
Bellinzonese	Piano di Magadino	CADENAZZO	0.25
Luganese	Lugano	MELIDE	0.26
Luganese	Lugano	CADRO	0.27
Locarnese e Vallemaggia	sponda destra Verbano	MURALTO	0.29
Luganese	medio Malcantone	MONTEGGIO	0.31
Luganese	Vedeggio	GRAVESANO	0.31
Luganese	Lugano	CARONA	0.34
Locarnese e Vallemaggia	sponda destra Verbano	ASCONA	0.34
Luganese	Lugano	MUZZANO	0.35
Mendrisiotto	Chiasso	CHIASSO	0.37
Luganese	Capriasca	ORIGLIO	0.39
Luganese	Lugano	SAVOSA	0.40
Bellinzonese	Piano di Magadino	SANT'ANTONINO	0.40
Luganese	basso Malcantone	VERNATE	0.43
Luganese	Lugano	VEZIA	0.50
Mendrisiotto	Mendrisio	STABIO	0.55
Mendrisiotto	Mendrisio	BISSONE	0.57
Luganese	Lugano	CUREGLIA	0.57
Luganese	Lugano	MORCOTE	0.58

Progetto Zone a Basso Potenziale

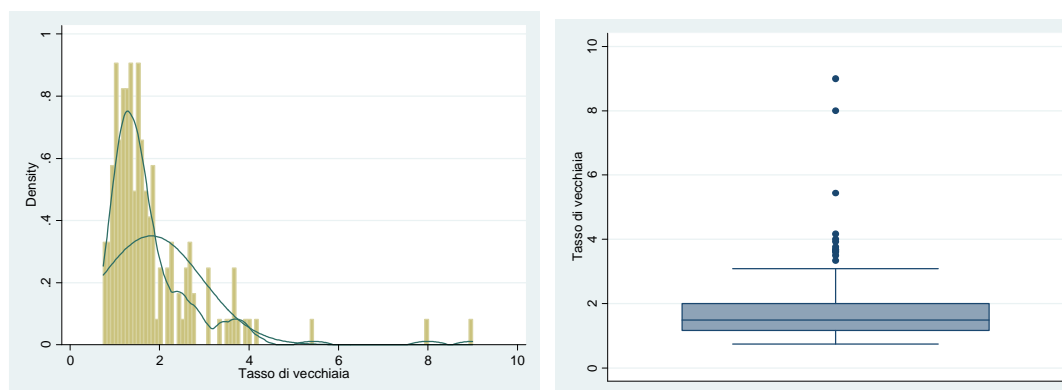
Luganese	Vedeggio	BEDANO	0.59
Luganese	Lugano	COMANO	0.60
Mendrisiotto	Mendrisio	MENDRISIO	0.70
Luganese	Lugano	MASSAGNO	0.72
Luganese	Lugano	SORENGO	0.78
Luganese	Lugano	COLLINA D'ORO	0.83
Luganese	Lugano	PORZA	0.86
Luganese	Lugano	LUGANO	0.92
Luganese	basso Malcantone	BIOGGIO	1.11
Luganese	Lugano	VICO MORCOTE	1.19
Luganese	Lugano	PARADISO	1.24
Luganese	Lugano	GRANCIA	1.37
Luganese	Vedeggio	MEZZOVICO-VIRA	1.46
Luganese	Lugano	CADEMPINO	3.26
Luganese	Vedeggio	MANNO	3.59

5.2 Distribuzione delle variabili

1. Popolazione: effettivo della popolazione residente permanente al 31.12.2011 di fonte STATPOP. Per la costruzione di altri indici è stata usata la popolazione del 2009 o del 2000 di fonte ESPOP.

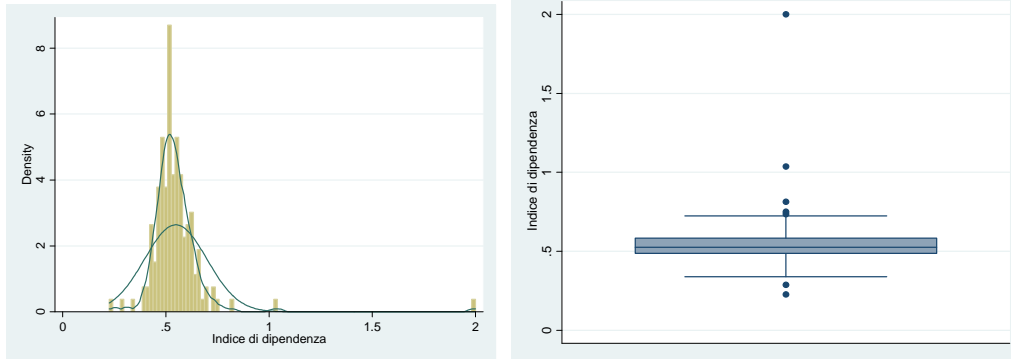


2. Densità abitativa: definita come il rapporto tra numero di abitanti e superficie. Viene considerata la superficie produttiva che include anche le superfici agricole.

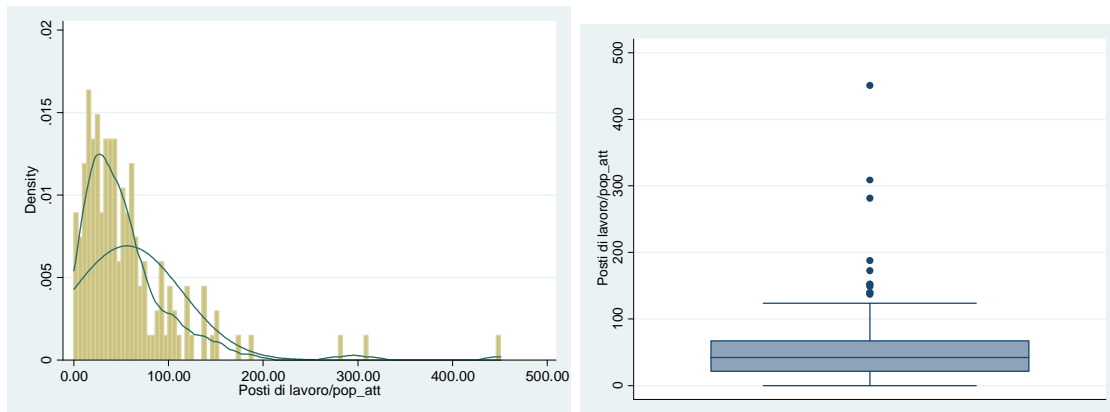


Progetto Zone a Basso Potenziale

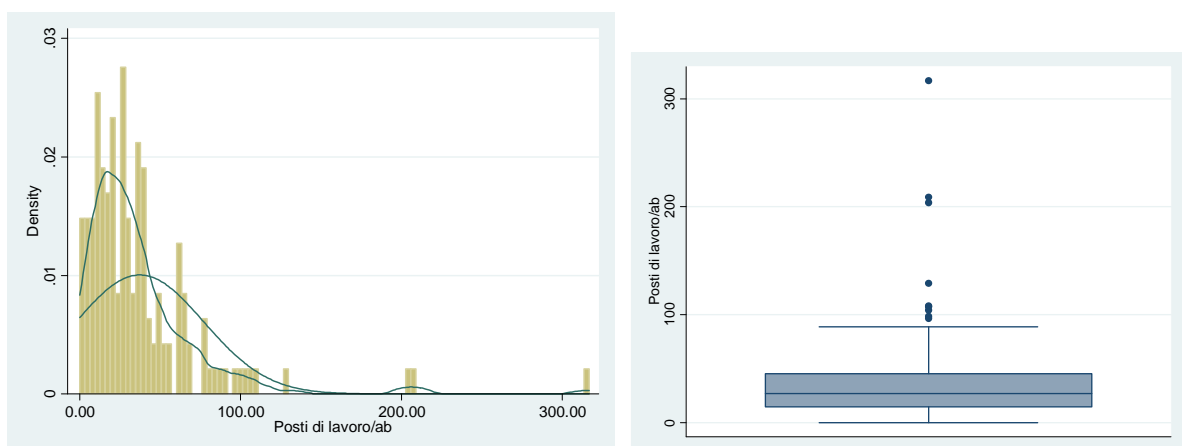
3. Tasso di vecchiaia: è il rapporto tra popolazione anziana (>65) e popolazione giovane (<15). Indica quanti anziani ci sono per ogni giovane. Se maggiore di 1 ci sono più vecchi che giovani.



4. Indice di dipendenza: è il rapporto tra la popolazione non attiva (>65+<15) e la popolazione attiva (15-65). Indica il peso che le classi non attive hanno su quelle potenzialmente in grado di lavorare e sostenerle.

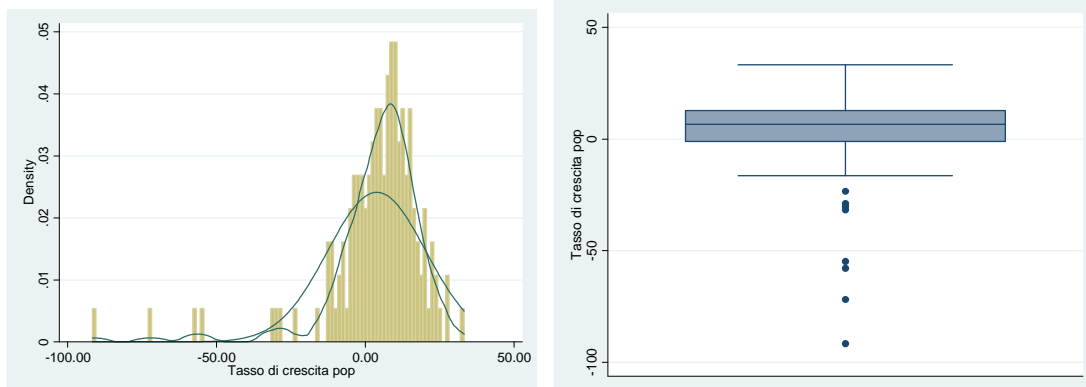


5. Posti di lavoro per abitante: è il numero di posti di lavoro (addetti) fratto il numero degli abitanti. Esprime quanti posti di lavoro per ogni abitante una regione offre. Espresso in percentuale.

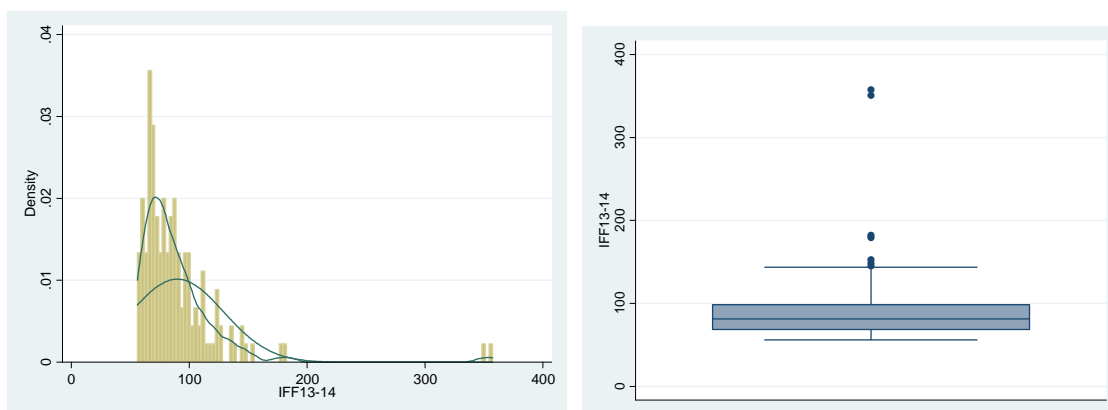


Progetto Zone a Basso Potenziale

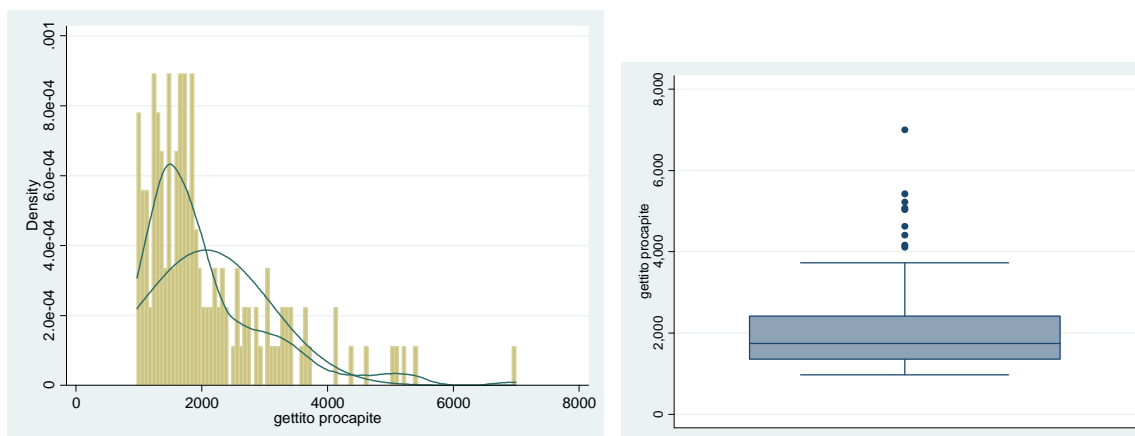
6. Tasso di crescita popolazione: è il tasso di crescita medio annuo della popolazione residente permanente tra il 2000 e il 2011.



7. IFF13-14: è un indicatore composto calcolato dalla SEL sulla base della forza finanziaria del comune. Se >105 individua comuni finanziariamente forti di zona superiore, tra $90 < IFF < 105$ individua comuni finanziariamente forti di zona inferiore, tra $75 < IFF < 90$ individua comuni finanziariamente medi di zona superiore, tra $60 < IFF < 75$ individua comuni finanziariamente medi di zona inferiore, tra $45 < IFF < 60$ individua comuni finanziariamente deboli di zona superiore. Non riproducibile per comprensorio (a meno che adeguatamente pesato).

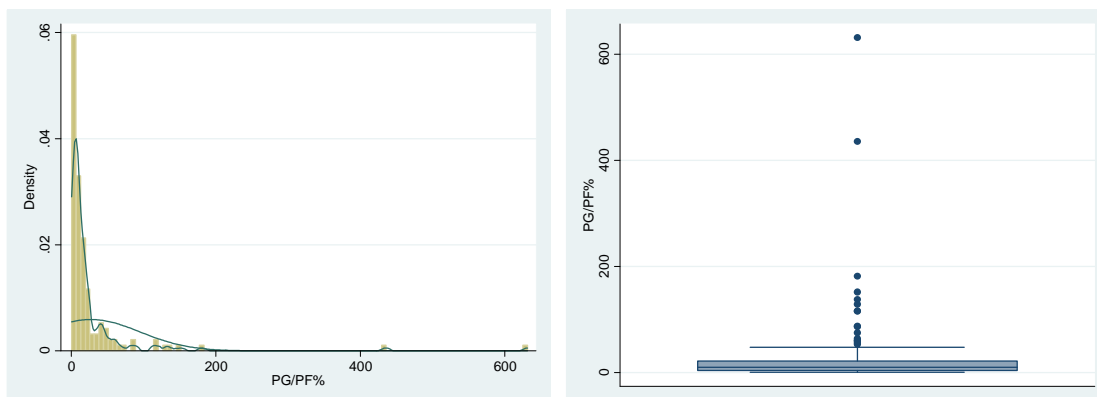


8. Gettito PF procapite: è l'ammontare del gettito per le persone fisiche relativo al periodo di imposta 2009 diviso l'effettivo della popolazione dello stesso anno. Rappresenta una misura di ricchezza procapite (essendo il gettito formato sulla base delle risorse reddituali e patrimoniali degli individui) per le singole regioni.

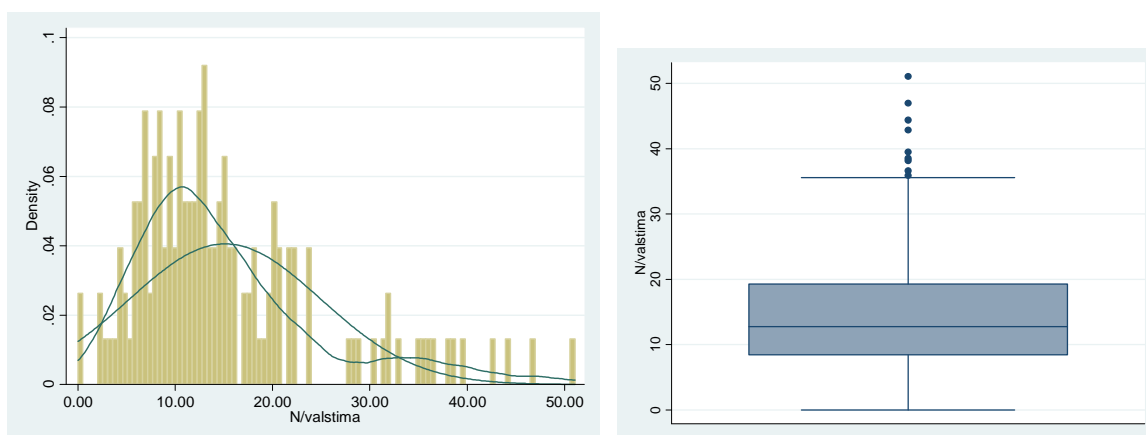


Progetto Zone a Basso Potenziale

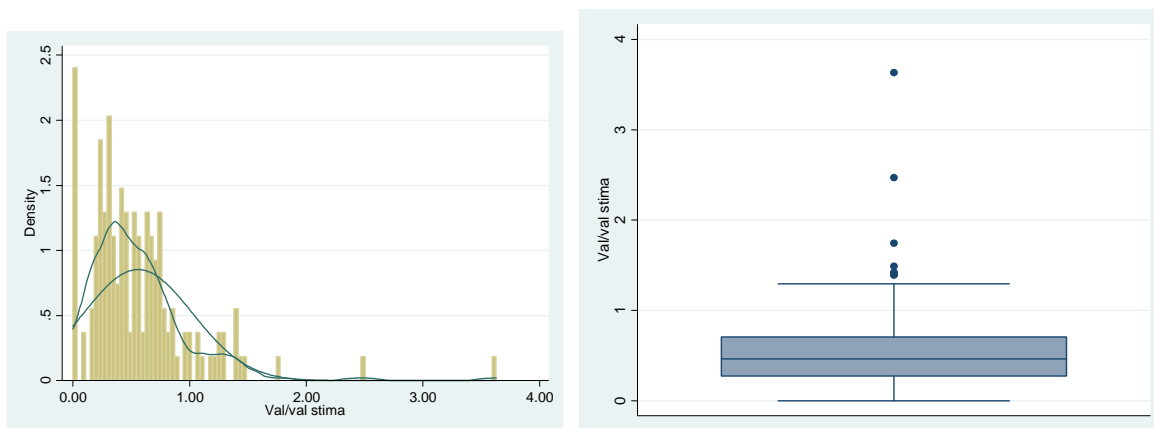
9. PG/PF: è il rapporto tra il gettito imputabile alle persone giuridiche fratto quello relativo alle persone fisiche. Se >1 significa che il comune dipende in maniera preponderante dalle imprese presenti sul territorio. Se pari a 1 un equilibrio tra attività economiche e abitanti. Se <1 minore importanza delle risorse provenienti dalle attività economiche sul territorio.



10. Numero transazioni immobiliari sul valore di stima: è il rapporto che indica il numero totale delle transazioni immobiliari operate nel 2010 sul valore di stima dell'intero patrimonio immobiliare (*1'000'000). In altre parole si può leggere come il numero di transazioni immobiliari operate per ogni milione di franchi di patrimonio immobiliare presente sul territorio. E' un indice di vivacità del mercato immobiliare.



11. Valore sul valore di stima: è il rapporto tra il valore totale delle transazioni immobiliari operate nel corso del 2010 sul totale del valore di stima del patrimonio immobiliare presente sul territorio. Da una magnitudo di quelli che sono state le transazioni immobiliari in rapporto al patrimonio immobiliare stesso.



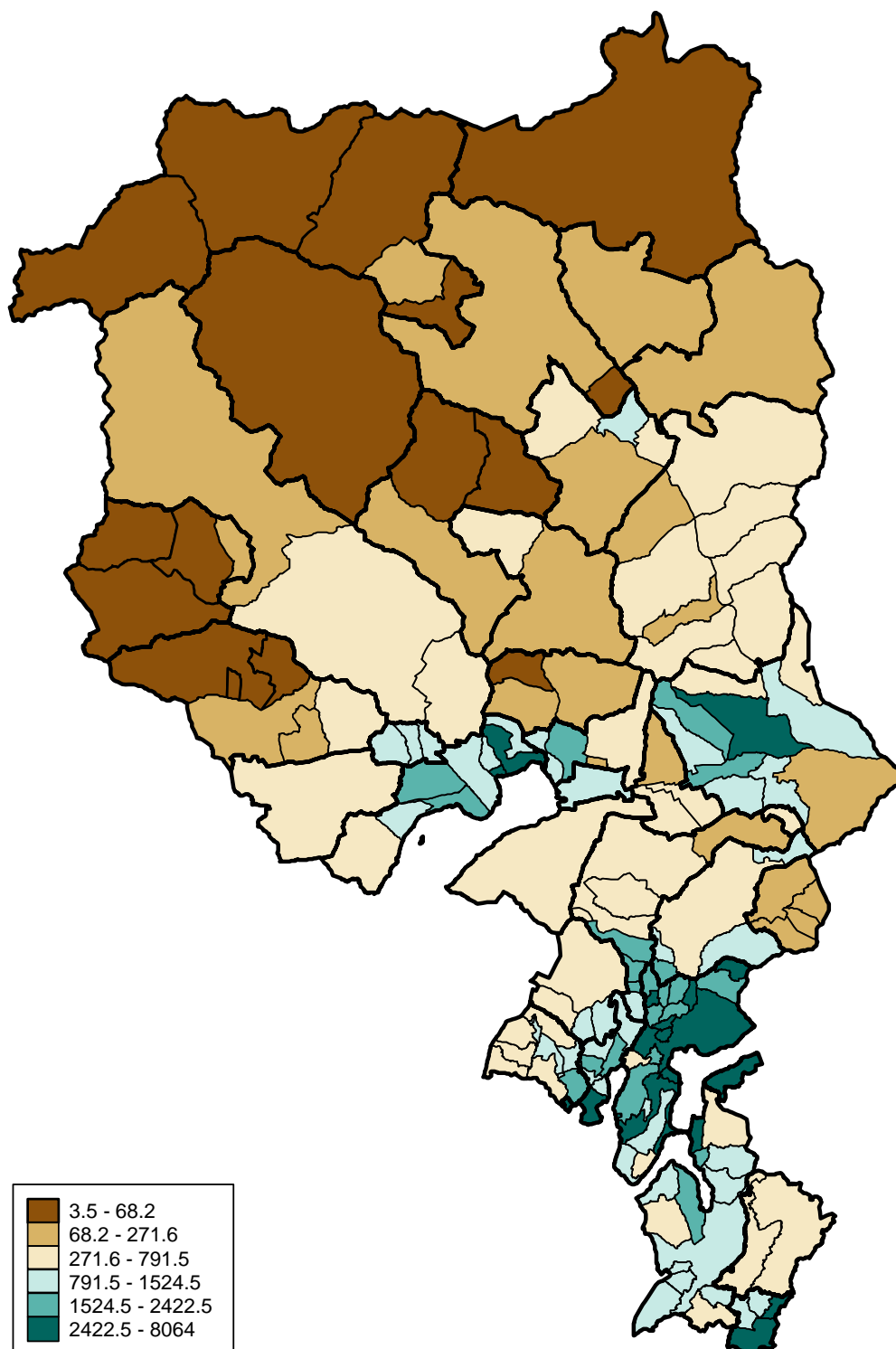
Progetto Zone a Basso Potenziale

5.3 Cartine con dettaglio comunale per singolo indicatore

5.3.1 Demografia

Densità popolazione su superfici produttive

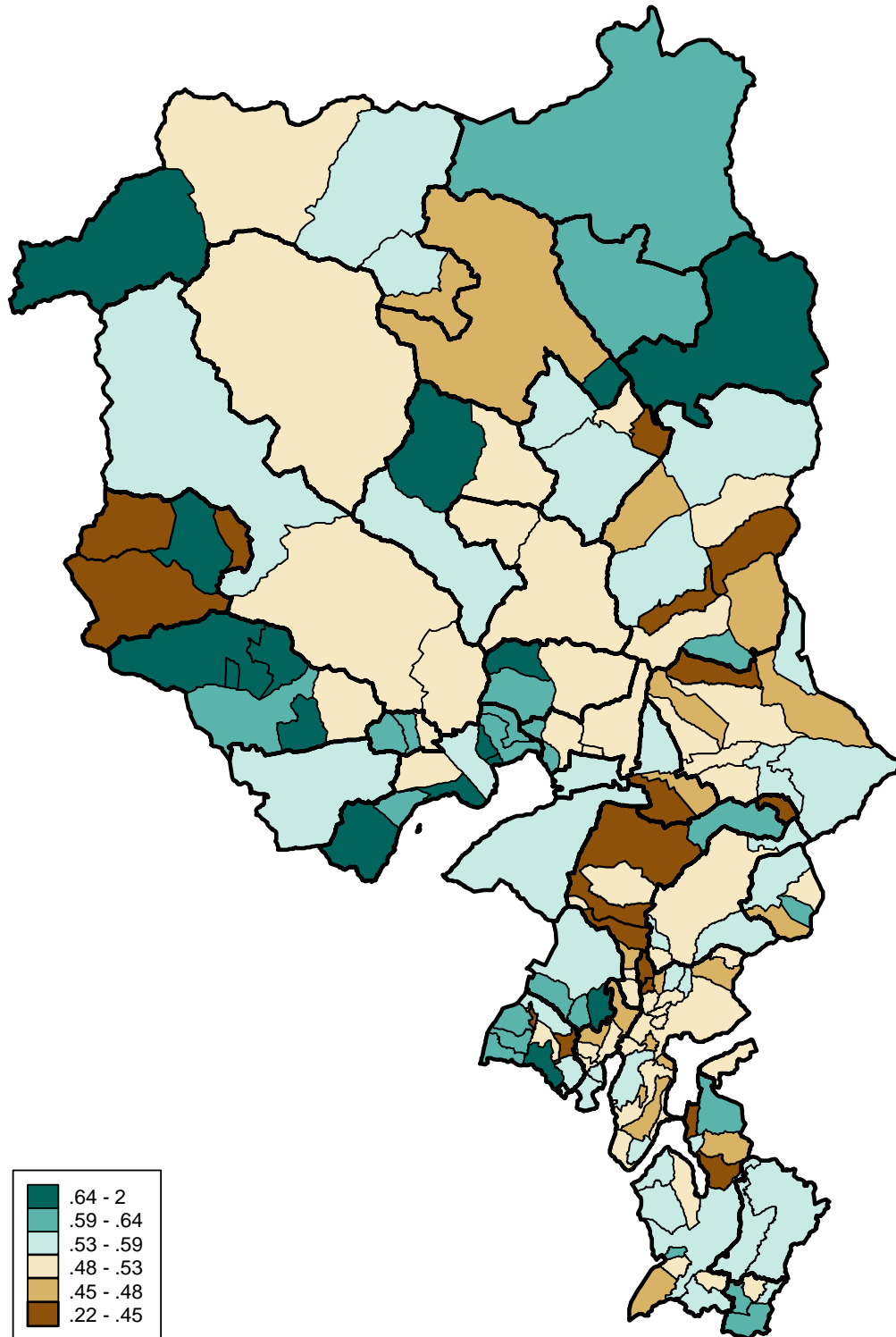
Ticino, 2011



[Elaborazione IRE, 2013](#)

Progetto Zone a Basso Potenziale

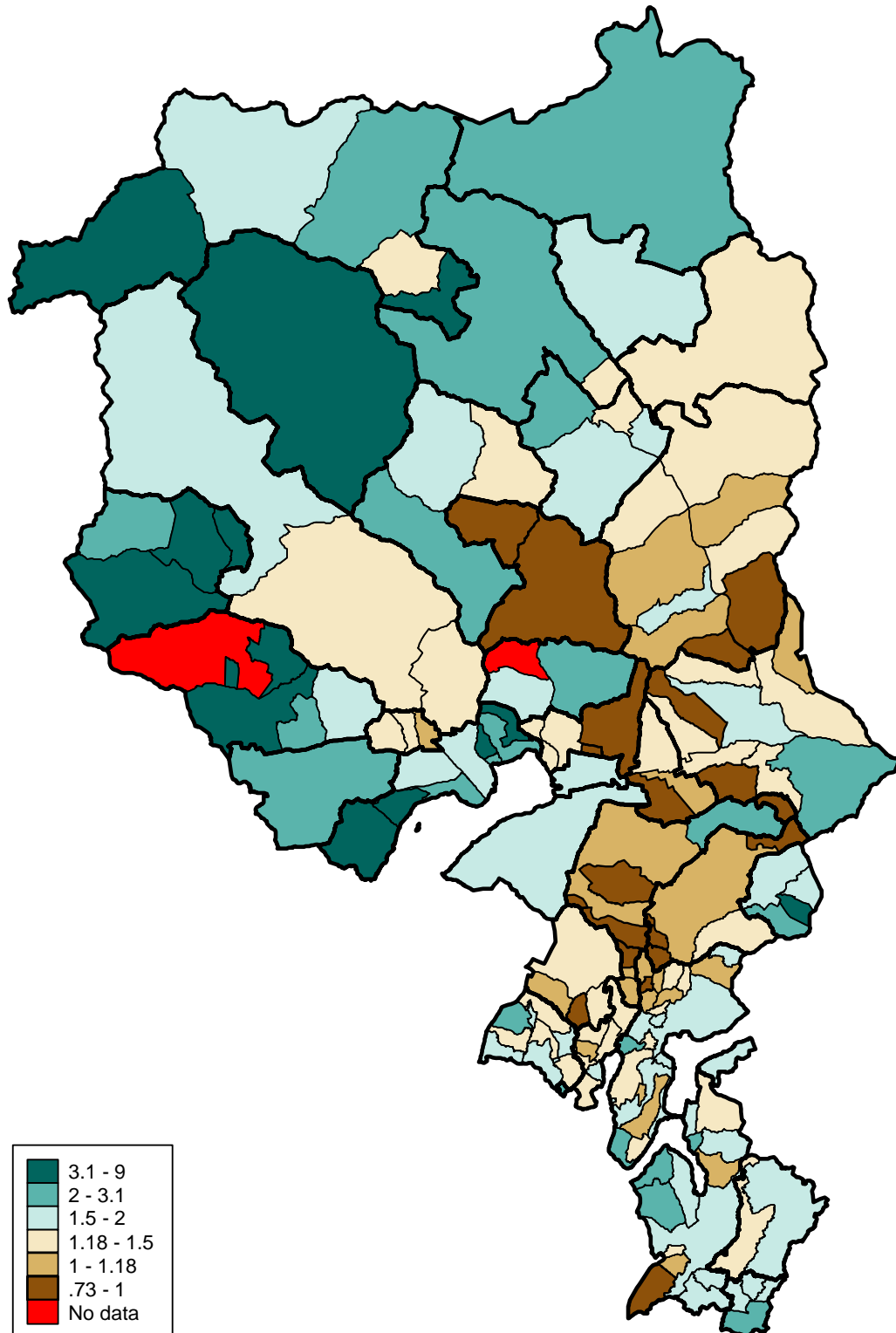
Indice di dipendenza
Ticino, 2011



[Elaborazione IRE, 2013](#)

Progetto Zone a Basso Potenziale

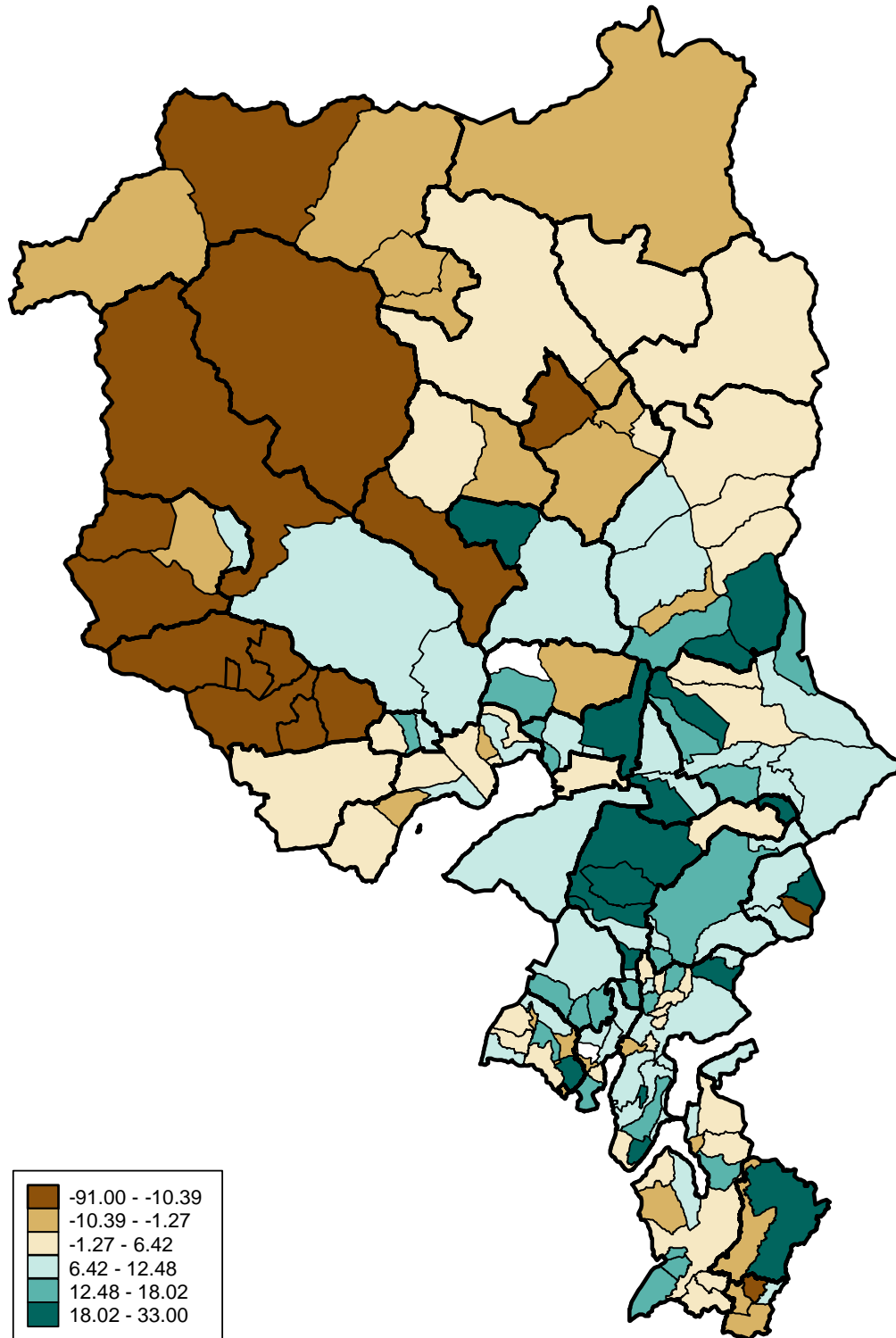
Tasso di vecchiaia
Ticino, 2011



[Elaborazione IRE, 2013](#)

Progetto Zone a Basso Potenziale

Tasso di crescita della popolazione
Ticino, 2000-2011

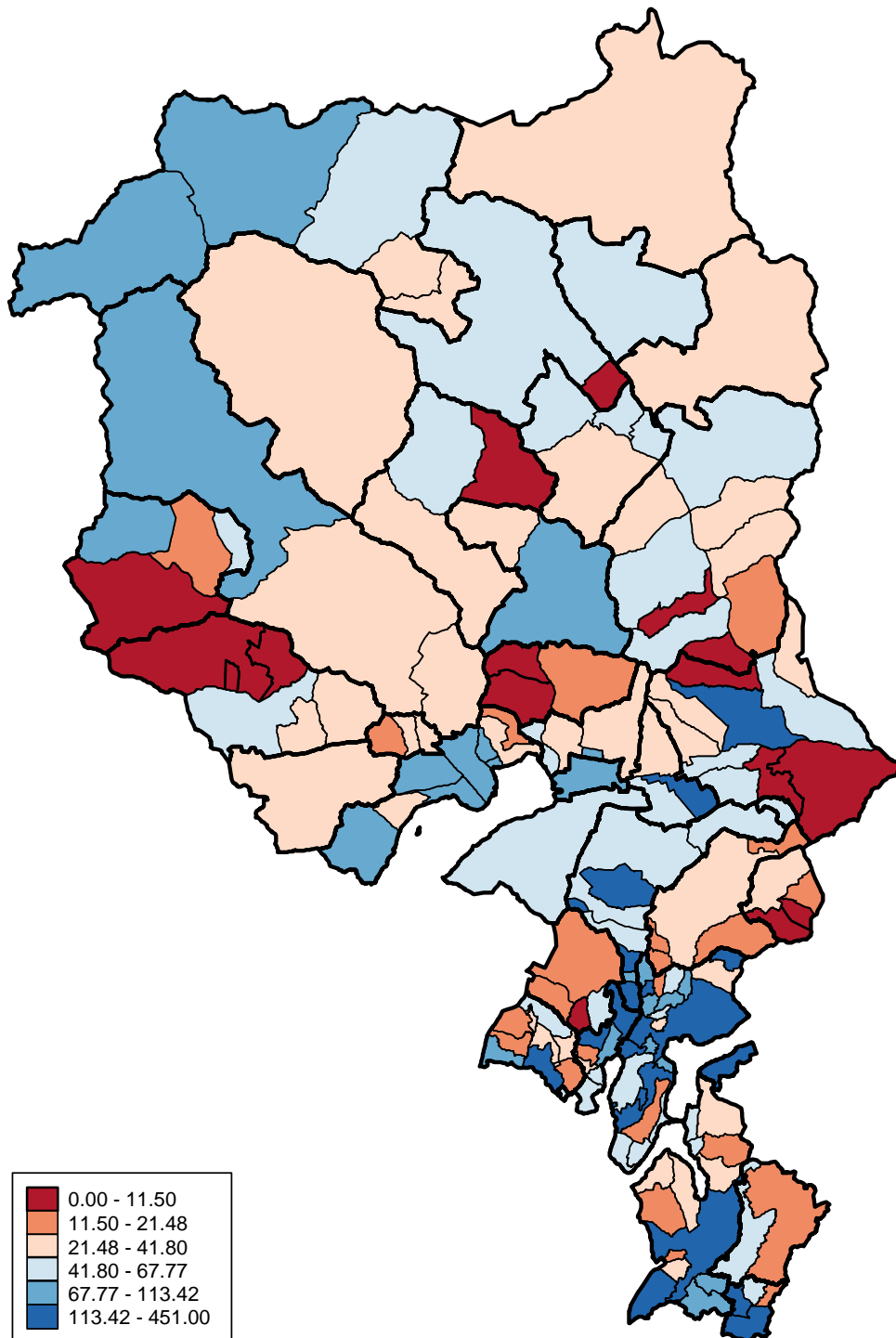


[Elaborazione IRE, 2013](#)

Progetto Zone a Basso Potenziale

5.3.2 Impresa

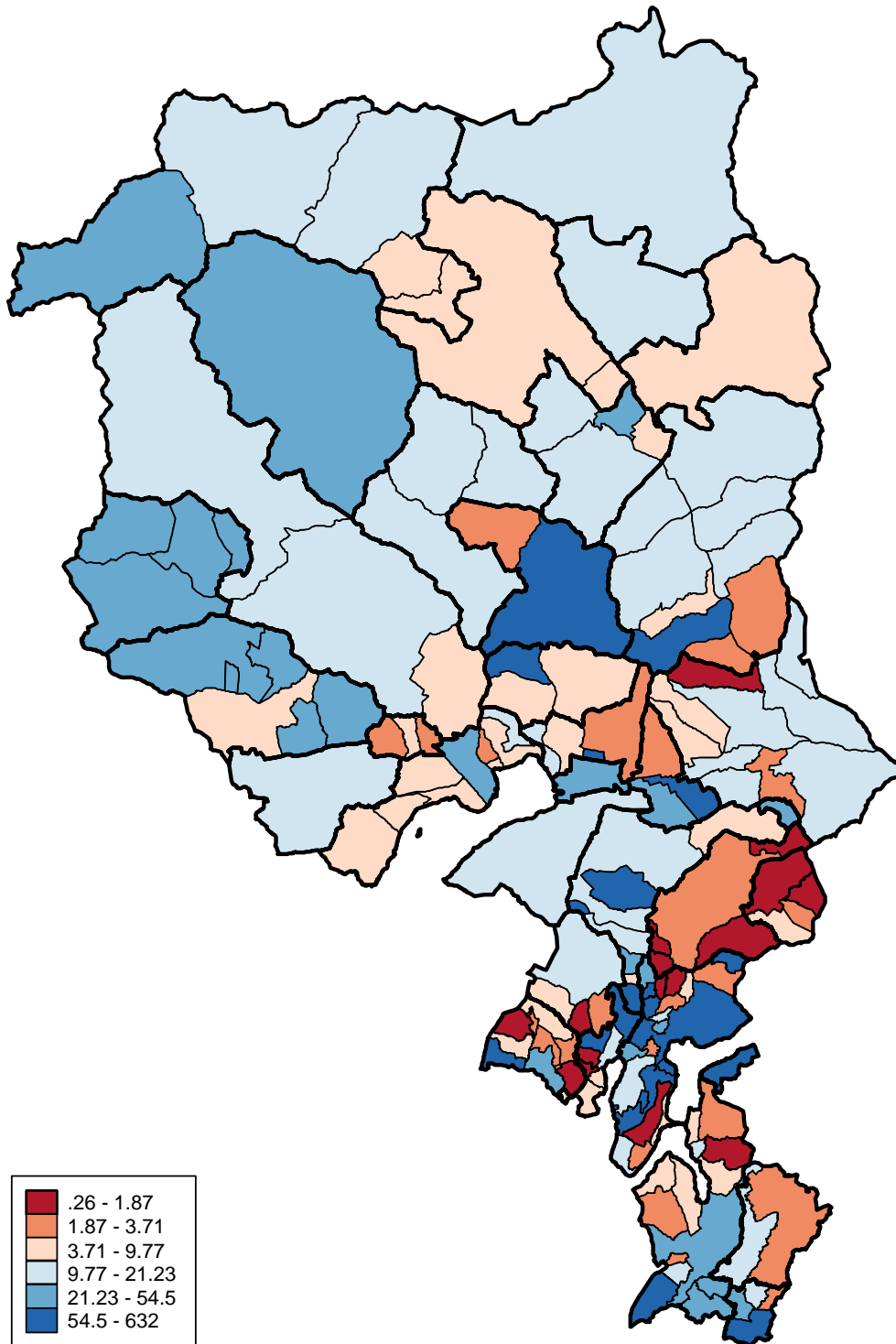
Posti di lavoro ogni 100 abitanti attivi
Ticino, 2008



Elaborazione IRE, 2013

Progetto Zone a Basso Potenziale

Gettito PG su gettito PF
Ticino, 2009



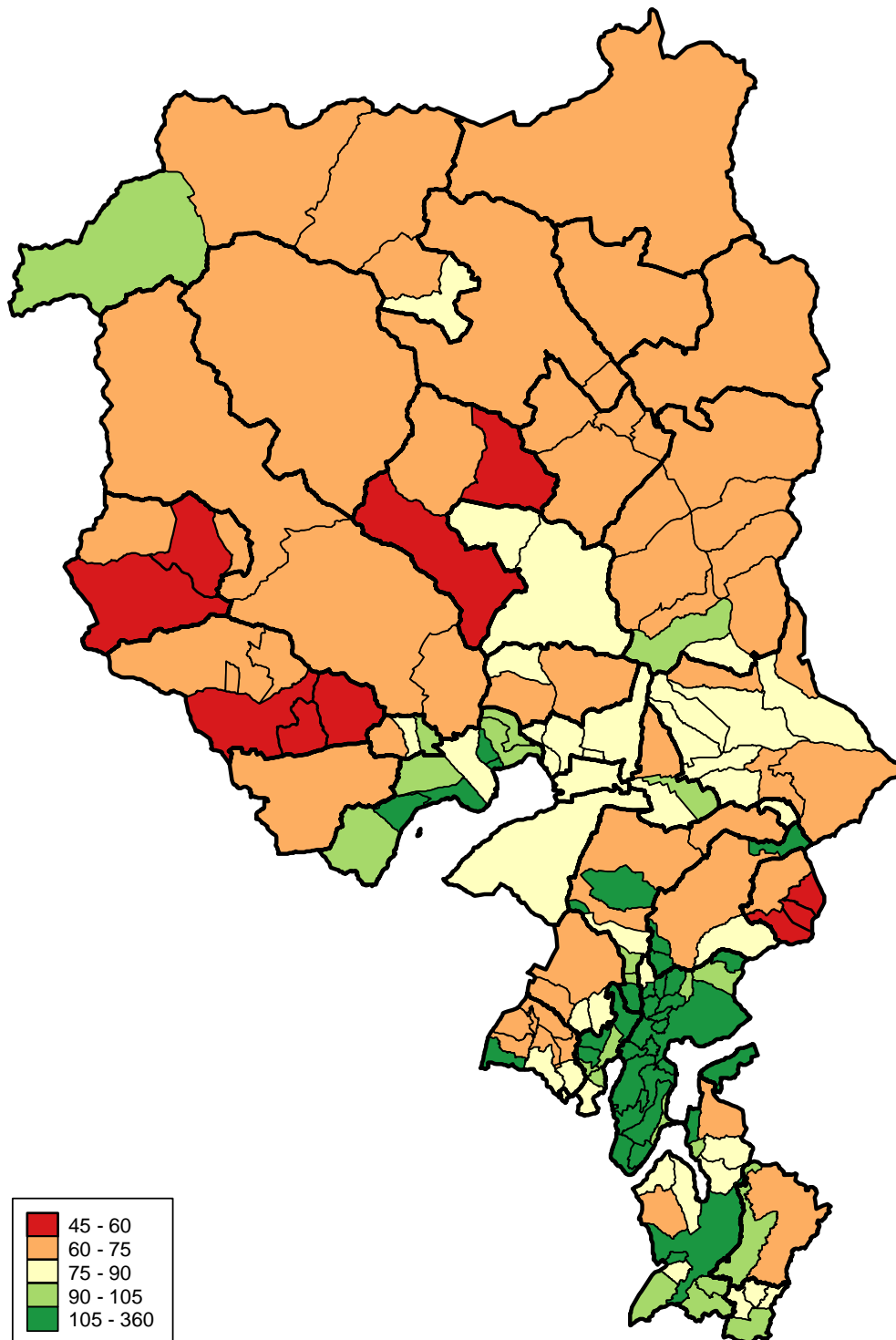
Elaborazione IRE, 2013

Progetto Zone a Basso Potenziale

5.3.3 Finanza Pubblica

Indice di Forza Finanziaria

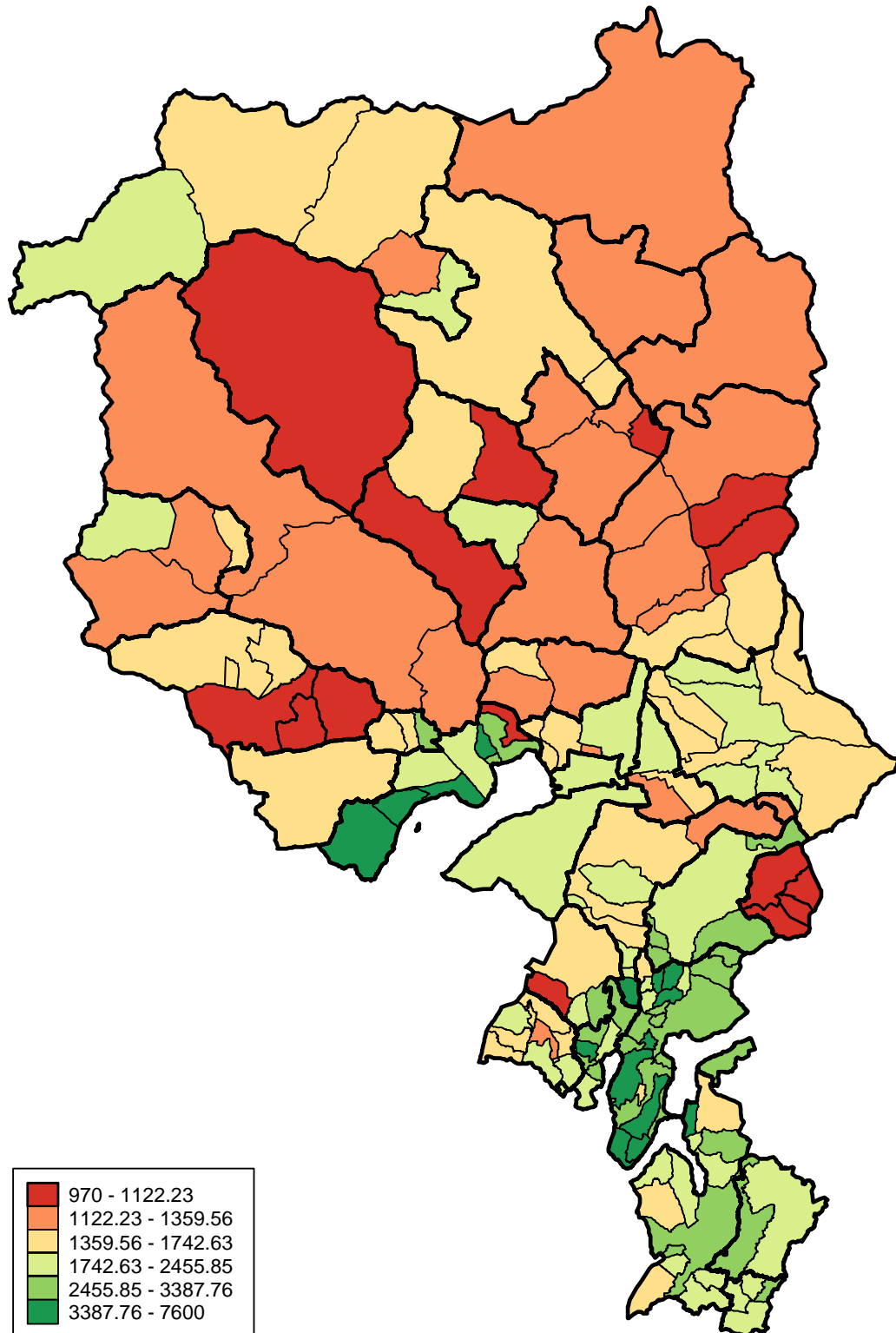
Ticino, 2013-2014



Elaborazione IRE, 2013

Progetto Zone a Basso Potenziale

Gettito persone fisiche procapite
Ticino, 2009

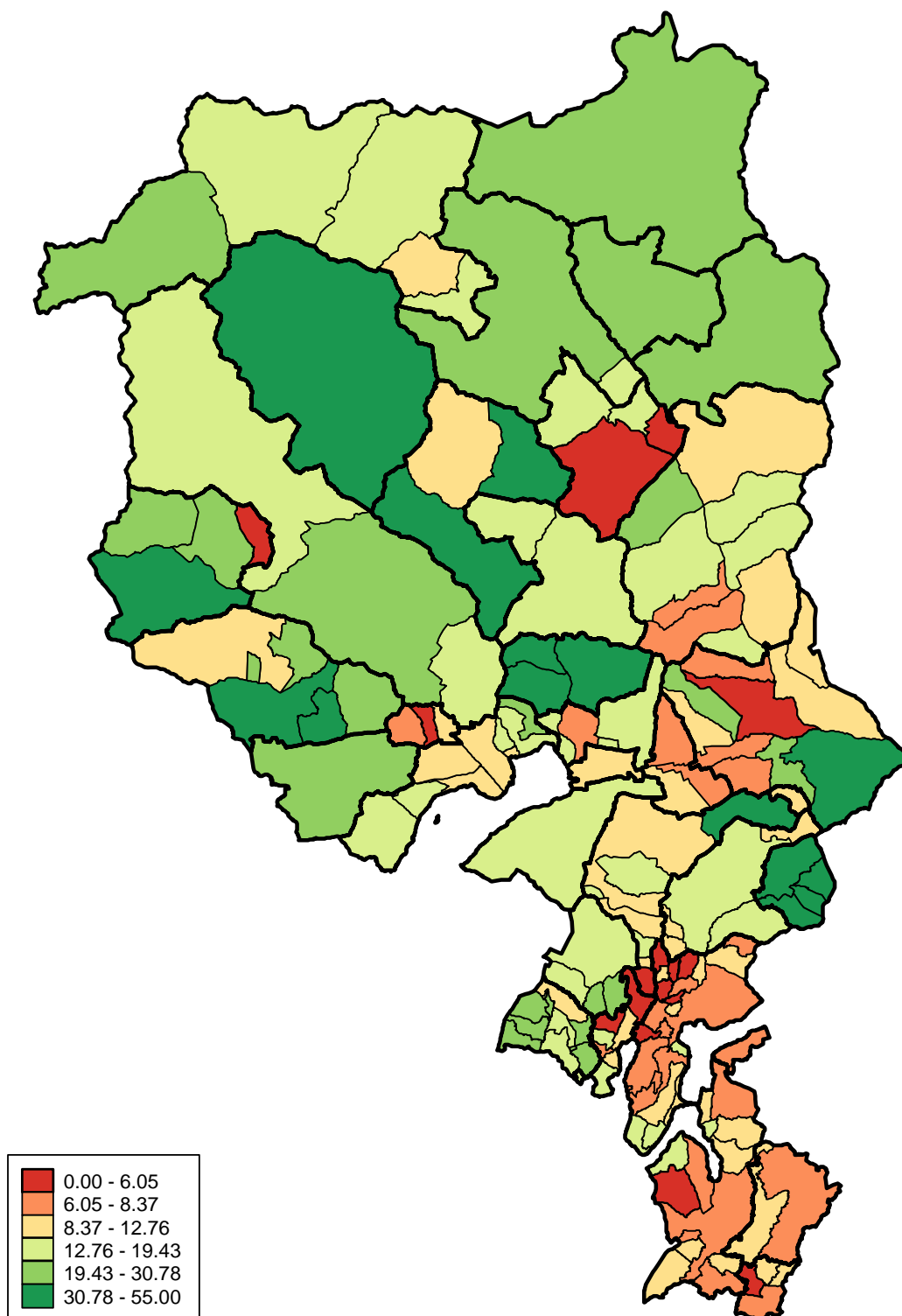


Elaborazione IRE, 2013

Progetto Zone a Basso Potenziale

5.3.4 Mercato immobiliare

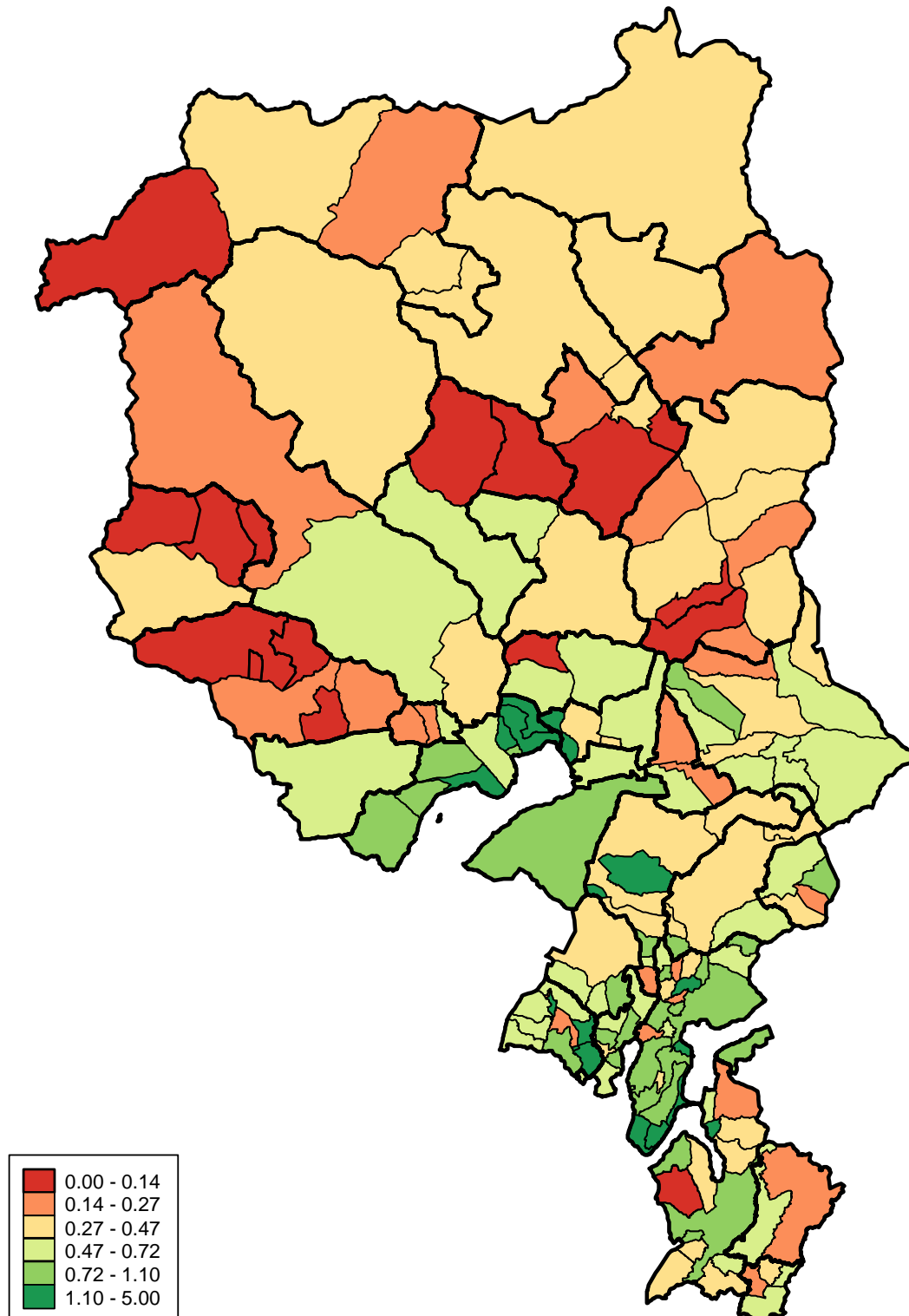
Numero di transazioni immobiliari sul totale dei valori di stima
Ticino, 2010



[Elaborazione IRE, 2013](#)

Progetto Zone a Basso Potenziale

Valore transazioni immobiliari sul totale dei valori di stima
Ticino, 2010



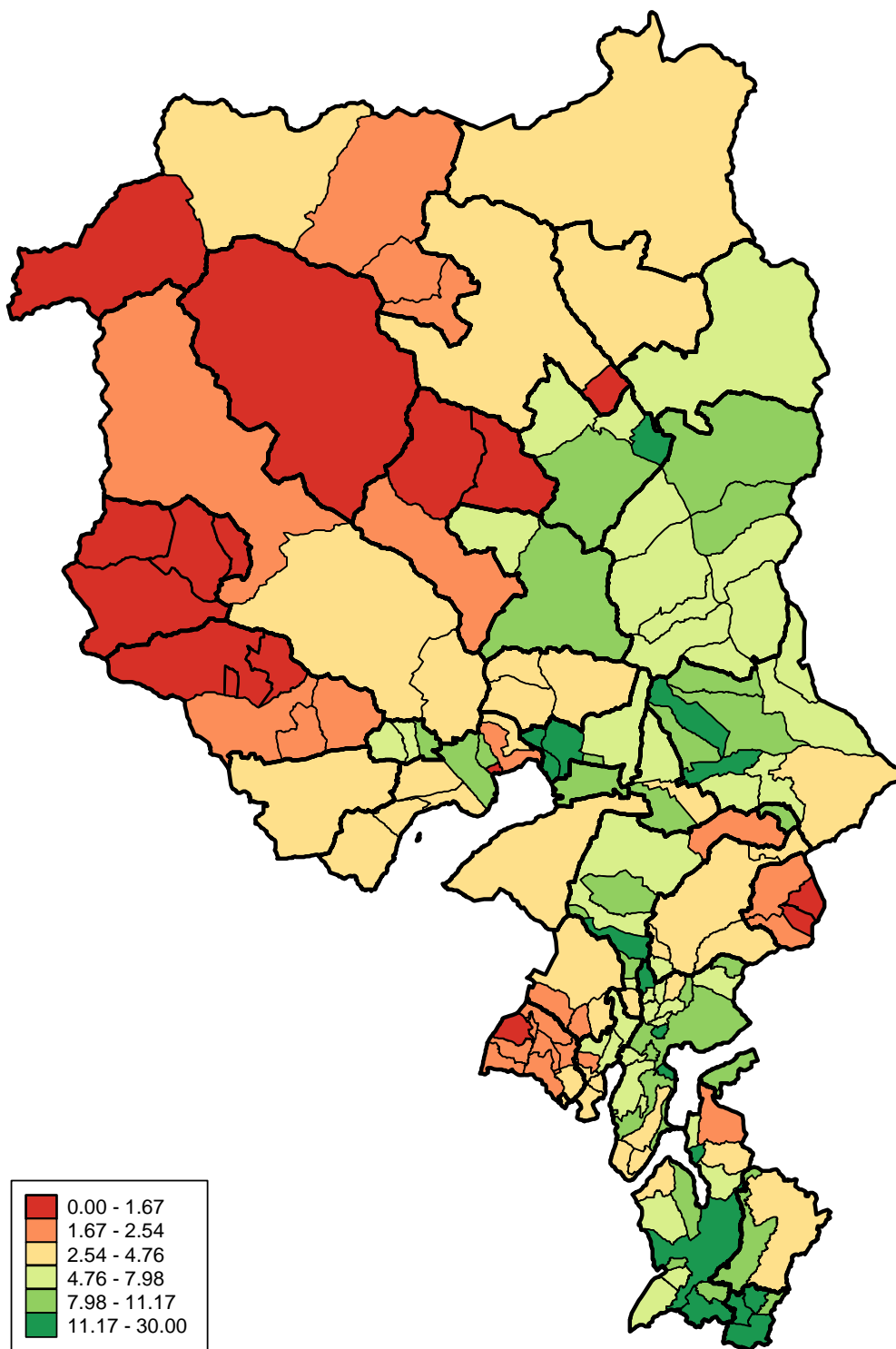
[Elaborazione IRE, 2013](#)

Progetto Zone a Basso Potenziale

5.3.5 Accessibilità

Indice di accessibilità

Comprensori statistici (comuni 2011), Ticino, 2005



[Elaborazione IRE, 2013](#)