



QUADERNI DI VIAGGI E TURISMO

del **CESTIT**

CENTRO STUDI PER IL TURISMO E
L'INTERPRETAZIONE DEL TERRITORIO

a cura di
Andrea Macchiavelli

LE ABITAZIONI DI VACANZA NELLA FUNZIONE TURISTICA TERRITORIALE

*Diffusione, problematiche
ed esperienze di gestione.*



PROVINCIA DI BERGAMO
SERVIZIO TURISMO

FRANCOANGELI

Comitato scientifico

Manuela De Carlo (IULM – Milano)

Mara Manente (CISSET – Università di Venezia)

Cristiano Oddi (Università del Molise)

Lanfranco Senn (Università Bocconi – Milano)

Il turismo contemporaneo cresce e si trasforma con grande rapidità, presentandosi come un fenomeno complesso e articolato, caratteristico dei nostri tempi. Per comprenderlo, descriverlo e comunicarlo, studiosi e operatori stanno ricercando metodi più aggiornati, a cui far corrispondere strumenti didattici nuovi.

In questa prospettiva, la collana dei *Quaderni di viaggi e turismo* del CeSTIT vuol essere uno strumento agile e tempestivo, creato per offrire al mondo della formazione turistica superiore (universitaria e post-universitaria) conoscenze e materiali didattici innovativi, anche a partire da occasioni di confronto con il mondo dell'impresa e delle professioni turistiche.

I testi pubblicati si caratterizzano per la ricerca di un orizzonte culturale ampio e multidisciplinare, nel quale interpretare e insegnare il turismo, e per la varietà delle voci invitate di volta in volta a intervenire, nella forma consueta del contributo scientifico o del saggio, ma anche del seminario, del dibattito, dell'intervista o della testimonianza professionale.

Il *Centro Studi per il Turismo e l'Interpretazione del Territorio (CeSTIT)* è stato istituito nel giugno 1999 e attualmente afferisce al Dipartimento di Scienze dei Linguaggi, della Comunicazione e degli Studi Culturali della Facoltà di Lingue e Letterature Straniere dell'Università degli Studi di Bergamo.

Il Centro si configura come luogo di elaborazione culturale, di ricerca teorica e applicata, di formazione e di consulenza nell'ambito delle problematiche del territorio, dei beni e delle attività culturali e delle attività turistiche. Si avvale di un'ampia rete di collaborazioni internazionali.

È diretto da Andrea Macchiavelli.

I volumi accolti in collana sono sottoposti a referaggio.

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet: *www.francoangeli.it* e iscriversi nella home page al servizio “Informatemi” per ricevere via e-mail le segnalazioni delle novità.

a cura di
Andrea Macchiavelli

**LE ABITAZIONI DI VACANZA
NELLA FUNZIONE TURISTICA
TERRITORIALE**

Diffusione, problematiche
ed esperienze di gestione

FRANCOANGELI

Questo volume è stato realizzato con il contributo della Provincia di Bergamo.



Il cap. 1 e il cap. 6 sono il frutto di analisi e riflessioni effettuate nell'ambito delle attività dell'Osservatorio Turistico della Provincia di Bergamo.

Copyright © 2011 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy

L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito www.francoangeli.it.

*In memoria di
Cosimo Notarstefano,
amico e collega
prematuramente scomparso*

INDICE

Presentazione	pag.	11
Introduzione	»	13
1. Le abitazioni di vacanza: densità, utilizzo e implicazioni sulle destinazioni , di <i>Andrea Macchiavelli</i>	»	17
1.1. Le abitazioni di vacanza nel panorama della ricettività turistica	»	17
1.2. La diffusione del fenomeno	»	19
1.3. Gli aspetti problematici	»	25
1.4. Le implicazioni sulla destinazione turistica del basso livello di utilizzo	»	30
1.5. Conclusioni e prospettive	»	34
Riferimenti bibliografici	»	37
2. Seconde case e appartamenti turistici, l'esperienza del Trentino , di <i>Stefano Andreotti, Paolo Grigolli, Ernesto Rigoni e Fabio Sacco</i>	»	41
2.1. Premessa	»	41
2.2. La quantificazione del fenomeno	»	43
2.3. L'evoluzione normativa	»	46
2.4. Il dimensionamento residenziale e il contenimento delle seconde case	»	49
2.5. Il progetto Club Appartamenti Turistici del Trentino	»	53
2.6. L'asimmetria informativa e i criteri di classificazione	»	57
2.7. I criteri di classificazione	»	58
2.8. La promo-commercializzazione degli appartamenti	»	61
Allegato	»	65
Glossario	»	66
Bibliografia e sitografia	»	67

3. Gli alloggi turistici in Francia: primo piano su <i>les Gîtes de France</i> , di <i>Claude Origet du Cluzeau</i>	pag.	69
3.1. Introduzione	»	69
3.2. Un quadro della ricettività turistica in Francia	»	71
3.2.1. Le abitazioni secondarie	»	72
3.2.2. I camping	»	72
3.2.3. L' <i>hôtellerie</i>	»	73
3.2.4. I <i>résidences</i>	»	74
3.2.5. I villaggi vacanza	»	74
3.2.6. Gli alloggi in affitto	»	75
3.3. <i>Gîtes de France</i>	»	77
3.3.1. Qualche passaggio storico	»	77
3.3.2. La scommessa politica iniziale	»	78
3.3.3. L'organizzazione di <i>Gîtes de France</i>	»	79
3.3.4. Il parco alloggi con il marchio <i>Gîtes de France</i>	»	80
3.3.5. La tematizzazione delle strutture ricettive e delle vacanze	»	81
3.3.6. I prezzi	»	83
3.3.7. I fattori di successo	»	85
3.3.8. La clientela	»	85
3.3.9. Dati socio-economici	»	88
3.3.10. Evoluzione futura	»	91
3.3.11. Il marketing di <i>Gîtes de France</i>	»	92
3.3.12. Il ruolo di <i>Gîtes de France</i> nello sviluppo rurale	»	93
3.4. La Normandia, terra di elezione per le <i>Gîtes de France</i>	»	94
3.4.1. La ricettività turistica della Normandia e il ruolo di <i>Gîtes de France</i>	»	95
3.4.2. La frequentazione delle <i>Gîtes de France</i> in Normandia	»	97
3.4.3. L'accoglienza nelle <i>gîtes</i> della Normandia	»	98
3.5. Qualche consuntivo sull'avventura di <i>Gîtes de France</i>	»	99
Bibliografia	»	102
4. Seconde case in Svizzera: diffusione, problemi ed esperienze di valorizzazione , di <i>Pietro Beritelli</i>	»	103
4.1. Introduzione	»	103
4.2. La sfida delle seconde case in Svizzera: i letti freddi	»	104
4.3. Strumenti per il trattamento dei sintomi e per la gestione dei problemi	»	108

4.4. Approcci per prevenire i problemi e per influenzare gli attori	pag.	112
4.5. Prospettive future	»	115
Bibliografia	»	116
5. Processi di meta-management e appartamenti turistici: il caso Livigno, di <i>Ruggero Sainaghi</i>	»	119
5.1. Introduzione	»	119
5.2. Destination Management e ruolo delle DMO	»	120
5.3. Posizionamento di Livigno e ruolo della locale DMO	»	122
5.4. Metodologia di ricerca	»	126
5.5. Gestione delle abitazioni turistiche a Livigno	»	127
5.6. Effetti prodotti sui risultati competitivi della destinazione	»	132
5.7. Conclusioni	»	134
Bibliografia	»	136
6. L'utilizzo delle abitazioni di vacanza: esperienze di quantificazione nelle valli bergamasche, di <i>Andrea Macchiavelli</i>	»	139
6.1. La consistenza delle abitazioni di vacanza nelle Orobie bergamasche	»	139
6.2. Le implicazioni sull'offerta alberghiera	»	145
6.3. L'utilizzo degli appartamenti turistici nelle Orobie bergamasche	»	147
6.3.1. La metodologia di analisi	»	147
6.3.2. L'analisi attraverso il consumo di energia elettrica (Selvino)	»	149
6.3.3. L'analisi attraverso la produzione di rifiuti	»	151
6.3.4. L'utilizzo delle abitazioni di vacanza	»	156
6.4. Conclusioni	»	169
Bibliografia	»	171
7. La valorizzazione del comparto ricettivo extra-alberghiero delle seconde case e degli appartamenti vacanza, di <i>Stefano Andreotti, Paolo Grigolli, Ernesto Rigoni e Fabio Sacco</i>	»	173
7.1. Il fenomeno dei letti freddi: analisi quantitativa del fenomeno	»	173
7.2. Problematiche connesse allo scarso utilizzo	»	175

7.2.1. Le criticità di carattere ambientale e paesaggistico	pag.	176
7.2.2. Criticità riferite al posizionamento di mercato della destinazione	»	177
7.2.3. Criticità riferite al sistema economico della destinazione	»	179
7.2.4. Criticità di tipo sociale	»	180
7.3. Opportunità legate alla valorizzazione delle seconde case ad uso turistico	»	180
7.4. Strumenti per la valorizzazione	»	182
7.4.1. Strumenti di pianificazione urbanistica	»	183
7.4.2. Strumenti di natura fiscale	»	185
7.4.3. Strumenti di natura gestionale	»	186
7.5. Esperienze di valorizzazione dell'offerta ricettiva in appartamento	»	188
7.5.1. Punti di forza e di debolezza dei casi illustrati	»	193
7.6. Modelli di promo-commercializzazione dei letti freddi	»	195
7.6.1. I sistemi di classificazione	»	196
7.6.2. I canali di commercializzazione	»	199
Bibliografia e sitografia	»	203
Autori	»	205

PRESENTAZIONE

Le abitazioni turistiche sono un tema che da molti anni viene fatto oggetto di dibattiti e di analisi da diverse angolazioni, essendo una componente estremamente rilevante e significativa del sistema turistico nazionale ed in particolare di alcune aree del territorio caratterizzate da risorse appetibili legate alle più svariate motivazioni turistiche (pratica di attività sportive, svago, riposo ecc.).

Anche la Provincia di Bergamo, per il tramite dell'Osservatorio Turistico, ha inteso mettere a fuoco la consistenza e le caratteristiche del sistema vacanziero legato alle abitazioni di vacanza conducendo un'analisi strutturale della realtà delle abitazioni turistiche nelle Orobie bergamasche. Tale studio, svolto direttamente presso alcuni comuni turistici, ha permesso di quantificare e qualificare il fenomeno, ha consentito di comprendere le tendenze in atto e ha preso in esame la sua incidenza sia sul tessuto sociale che in riferimento alle ricadute sull'economia locale.

In detto contesto, l'obiettivo che la Provincia di Bergamo ritiene strategico e da proporre agli operatori è quello di avviare un processo di razionalizzazione nell'uso delle suddette risorse da attuare a tutto tondo e da affiancare imprescindibilmente ad una programmazione mirata dell'offerta degli alloggi, affinché si realizzi un modello turistico di successo che possa portare benessere e benefici all'intera comunità e non soltanto sotto il profilo economico-speculativo.

In detto nuovo sistema la parola d'ordine è ridurre al minimo – e ove possibile azzerare – gli effetti negativi prodotti da una pianificazione di interventi lasciata prevalentemente alle esigenze del mercato immobiliare e

frutto di variegata forme di speculazione e sfruttamento del nostro territorio attuate negli anni passati.

È fondamentale, invece, integrare le diverse politiche del settore e operare in sinergia per trasformare gli alloggi turistici in concreta risorsa per le valli bergamasche, da offrire come qualificata alternativa al tradizionale sistema di ricettività alberghiera. Ciò è possibile soltanto grazie ad una gestione mirata e ben organizzata di uno strumento che operi per il perseguimento dell'interesse collettivo. In questo contesto ritengo che il nuovo portale unico del turismo bergamasco (www.visitbergamo.info), grazie anche all'innovativo sistema di booking realizzato, rappresenti un significativo veicolo di promozione di queste realtà così importanti per la nostra provincia. Con tale nuova prospettiva le abitazioni turistiche, congiuntamente al ventaglio di incantevoli proposte offerte dal territorio, possono conseguire a pieno titolo una positiva collocazione nel sistema turistico complessivo, concorrere allo sviluppo dell'economia locale e divenire attori della migliore fruizione del territorio e della valorizzazione delle sue risorse.

È per questi motivi che la Provincia ha ritenuto utile sostenere questa pubblicazione dell'Università di Bergamo, nella quale sono riportate anche le analisi effettuate nelle valli bergamasche. È nostra convinzione che la valorizzazione delle abitazioni di vacanza passi anche attraverso il confronto con le più significative esperienze in atto in altri territori, sia italiani che esteri, dalle quali è possibile cogliere le condizioni e le dinamiche che hanno reso possibile il realizzarsi di quelle esperienze e farne oggetto di riflessione.

Il volume affronta casi che attengono soprattutto all'arco alpino, in parte con condizioni simili alla realtà bergamasca, in parte con condizioni assai diverse; da tutti comunque si evince che le condizioni problematiche avvertite sul nostro territorio sono presenti anche in quei contesti. È nostro impegno analizzare a fondo le modalità con cui queste sono state affrontate e, per quanto possibile e utile, coglierne le componenti positive e negative, nella prospettiva di trarre utili spunti di lavoro per le future iniziative che potranno essere intraprese sui nostri territori.

L'Assessore alle Attività Produttive e Turismo
della Provincia di Bergamo

Arch. Giorgio Bonassoli

INTRODUZIONE

Sono davvero scarsi in Italia i contributi scientifici che vertono direttamente sulla problematica delle abitazioni turistiche e sono in particolare scarsi quelli che analizzano il fenomeno da un punto di vista della gestione e delle implicazioni economico-territoriali. Eppure l'abitazione turistica, nelle sue diverse accezioni, costituisce una delle forme di vacanza più diffuse, investe il comportamento turistico di milioni di persone e interessa gran parte delle regioni italiane. La prima conseguenza, come appare chiaramente da quasi tutti i contributi del volume e non solo da quelli italiani, è che la presenza di questa tradizionale forma di ricettività ha forti implicazioni sull'utilizzo del territorio e in Italia questa dimensione è particolarmente avvertita, dal momento che la densità demografica è molto elevata e quindi in molte regioni questo si traduce in un aggravamento di già precari equilibri idrogeologici, come hanno ancora una volta dimostrato anche i tristi fatti di cronaca che hanno interessato la Liguria nel novembre 2011. La seconda – ed è quella su cui intende soffermarsi questo volume – è che le abitazioni turistiche hanno molteplici implicazioni sulla funzione turistica territoriale, determinando, soprattutto nei casi ove non vi è equilibrio tra ricettività nelle abitazioni di vacanza e ricettività alberghiera, il declino stesso della destinazione turistica (Cap. 1). Ma le implicazioni sono anche di natura sociale e culturale, come ricordano alcuni contributi del volume (si veda in particolare il Cap. 3 e il Cap. 7) e come ha ben sottolineato uno dei pochi recenti volumi sul tema proposto da questo editore¹.

¹ Romita T. (a cura di), *Il turismo residenziale*, FrancoAngeli, Milano, 2010.

Se così rilevanti sono le implicazioni delle abitazioni di vacanza sul turismo del territorio, vi è da chiedersi perché dunque sia così scarso il contributo di analisi e di riflessione nel panorama degli studi turistici attuali. Le ragioni sono anche in questo caso diverse e spesso tra loro sovrapposte. Innanzitutto i dati di base attraverso cui accostare il fenomeno sono praticamente inesistenti e necessitano l'appoggio a *proxi*, che se in alcuni contesti possono essere considerate più che sufficienti a mettere in evidenza i fenomeni sostanziali, in altri potrebbero nascondere caratteri diversi che alterano la comprensione del fenomeno; per di più è praticamente impossibile su vasta scala distinguere tra le abitazioni destinate all'affitto e le seconde case vere e proprie, una distinzione assolutamente necessaria per valutare le implicazioni economico gestionali sulla domanda turistica. Una seconda ragione è che le abitazioni turistiche in Italia non hanno quasi mai uno *stakeholder* ben definito, come invece avviene per le altre categorie di servizi turistici; non vi è insomma un interprete degli interessi della categoria e quindi, non essendo le abitazioni di vacanza rappresentate nella gestione del sistema territoriale o della destinazione, sfuggono, oltre che alla disponibilità di dati, anche all'interesse per l'analisi. È interessante rilevare che, laddove tale rappresentanza emerge, il livello di maturità del territorio nei confronti di questa forma di ricettività si rivela ben più elevato, non solo nelle modalità di gestione, ma anche nell'interpretazione del loro ruolo nella funzione turistica territoriale, come dimostrano alcuni dei contributi del volume; è il caso, ad esempio, dell'esperienza di Livigno (Cap. 5), dove l'Azienda di Promozione Turistica svolge una funzione di aggregazione, oltre che di regolazione e di stimolo nei confronti dei proprietari, e ancor di più dell'esperienza ben consolidata di *Gîtes de France* (Cap. 3), o dei recenti tentativi di Trentino Turismo (Cap. 2). Infine va sottolineata una malintesa interpretazione del fenomeno, più volte riscontrata tra gli *stakeholders* di un territorio turistico, tra i quali è frequente rilevare la posizione di chi ha sempre ritenuto più opportuno non occuparsi del fenomeno delle abitazioni turistiche, semplicemente perché non costituiscono una espressione organizzata del turismo e conseguentemente non devono essere annoverate tra le categorie di servizi degne di analisi. Se la prima affermazione è certamente vera, non altrettanto ne è la conseguenza, proprio perché, come si cercherà di dimostrare nel corso del volume, le implicazioni della loro massiccia esistenza e soprattutto della loro scarsa gestione ricadono proprio sul turismo più organizzato, anche quando questo è adeguatamente qualificato.

Ma se queste sono le condizioni che ancora dominano lo scenario generale a livello nazionale, occorre pur riconoscere che qualche segnale di cambiamento è in atto, per quanto giunga indubbiamente in ritardo rispetto a quanto già da tempo è stato fatto nei paesi a noi vicini.

In primo luogo sono sempre più evidenti le sollecitazioni che provengono dalla domanda turistica e che vanno a interagire con la tradizionale formula della vacanza in abitazione: la diminuzione della durata del soggiorno è la prima tra queste e tende a sollecitare modalità di offerta di breve periodo, anche in Italia, dove la tendenza all'affitto dell'alloggio per periodi lunghi resta complessivamente prevalente. Ma vi è anche una crescente domanda di qualità che tende a sollecitare prodotti che offrano una ragionevole garanzia preliminare al loro acquisto; le abitazioni di vacanza destinate all'affitto erano tradizionalmente esenti da questa condizione e al più la garanzia di qualità poteva essere rappresentata dall'affidabilità del locatore; oggi, come ben dimostrano anche le esperienze avviate in Italia (Cap. 2 e Cap. 5), le condizioni di qualità dell'alloggio e la loro certificazione costituiscono una condizione ineliminabile alla gestione organizzata di un parco alloggi per vacanza. Sul fronte dell'offerta, poi, si assiste ad una crescente implementazione e diversificazione delle formule di offerta ricettiva, alternative alla tradizionale formula alberghiera (si pensi, per citare solo una delle più recenti, all'albergo diffuso) e ciò stimola a considerare anche l'abitazione destinata alla vacanza come una delle risorse potenzialmente valorizzabili anche attraverso originali formule di gestione; non solo le abitazioni destinate all'affitto, ma anche le seconde case sono oggetto di queste attenzioni, quando, ad esempio, si condiziona l'acquisto alla disponibilità alla concessione in affitto per un periodo (vedi Cap. 4). Infine è soprattutto il livello di intensità abitativa raggiunto a provocare, anche in Italia, qualche primo timido tentativo di contenimento degli ampliamenti residenziali secondari, quanto meno nelle aree turisticamente più appetibili, come dimostrano la legislazione e le politiche messe in campo dal Trentino (Cap. 2); non ci si illude che possano avere grande seguito, soprattutto in un momento economico in cui il mantenimento del livello di risorse comunali è largamente affidato al reperimento di oneri di urbanizzazione e in cui la casa sta ritornando ad essere un bene rifugio per le famiglie che dispongono di qualche risparmio, ma quantomeno dobbiamo prendere atto che la sensibilità al problema dell'eccesso di abitazioni turistiche sta toccando anche molti amministratori locali.

Questo libro pone l'attenzione sul ruolo e il peso che le abitazioni di vacanza hanno nella funzione turistica locale e ne evidenzia soprattutto le implicazioni negative sulla destinazione turistica (Cap. 1 e Cap. 7, soprattutto), conseguenti essenzialmente al loro scarso utilizzo. È significativo che il libro abbia potuto vedere la luce anche grazie alla sensibilità e al contributo della Provincia di Bergamo, che proprio nell'ambito dell'attività dell'Osservatorio Turistico ha affrontato il problema con un'analisi territoriale sul livello di occupazione delle abitazioni di vacanza (Cap. 6), evidenziando la problematicità di alcune località turistiche e mettendo in evidenza gli effetti negativi sulla loro offerta alberghiera. Ciò sta proprio a significare che le Amministrazioni locali (e la Provincia di Bergamo è tra quelle con la maggiore densità di abitazioni di vacanza) avvertono ormai il problema come un'implicazione sull'offerta turistica del proprio territorio, anche se poi non sono sempre in grado di adottare strumenti per limitarne la diffusione.

Esso quindi intende costituire un contributo per gli studiosi del fenomeno turistico e per gli amministratori che vivono operativamente il problema, con l'intento di contribuire a chiarificare gli effetti che una loro presenza massiccia genera sullo sviluppo turistico della destinazione, di fornire una panoramica di esperienze, interne ed estere, volte ad affrontare il problema pur da angolature diverse, e di stimolare la ricerca di innovazione nella gestione e nel controllo del fenomeno.

Come si è detto, non ci sono ragioni che possono indurre a far pensare a cambiamenti radicali della realtà attuale dal punto di vista della diffusione del fenomeno, sia perché l'evidenza fisica non è modificabile né nel breve, né nel medio termine, sia perché le condizioni economiche attuali potrebbero ulteriormente favorire l'incontro tra domanda e offerta di abitazioni secondarie; ma tutto ciò in realtà esula dalle problematiche turistiche in senso stretto. Mentre è lecito attendersi, in un futuro anche prossimo, qualche nuova esperienza di pianificazione territoriale che contempli una limitazione del fenomeno e soprattutto qualche tentativo innovativo nella gestione del patrimonio turistico abitativo finalizzato a perseguire una più elevata produttività di posti letto che richiedono molto spazio, ma che generano ancora troppo poco reddito. Se questo volume avrà anche minimamente contribuito a questa prospettiva, avrà raggiunto il suo scopo.

1. LE ABITAZIONI DI VACANZA: DENSITÀ, UTILIZZO E IMPLICAZIONI SULLE DESTINAZIONI

di *Andrea Macchiavelli*

1.1. Le abitazioni di vacanza nel panorama della ricettività turistica

Negli ultimi decenni si è riscontrata ovunque una forte diffusione di alloggi turistici alternativi alle tradizionali forme di ricettività. Alcuni di essi rispondono ad un'esigenza di più intenso rapporto con il territorio (agriturismo, bed & breakfast), altri rispondono piuttosto all'esigenza di maggiore qualità del prodotto o ad una organizzazione più completa e integrata dei servizi (residence, villaggio turistico); in tutti i casi comunque rispondono a nuove modalità di fare vacanza, dove il periodo tende ad essere più breve e l'esigenza di cambiare luogo più frequente (Becheri *et al.*, 2005). Nella maggior parte dei casi non si tratta di vera innovazione, si tratta di forme ibride che combinano elementi diversi già presenti in altre forme, finalizzati soprattutto a fidelizzare una clientela che tende a cercare qualcosa di nuovo rispetto alle forme tradizionali (Origet du Cluzeau, 2001).

Le abitazioni di vacanza costituiscono una forma di ricettività presente da molto tempo in tutti i paesi turistici europei, in particolare in quelli con elevati livelli di reddito (es. Svizzera) e in quelli con forte densità urbana (es. Italia). Esse dunque non costituiscono una modalità innovativa di ricettività, ma al contrario una forma tra le più tradizionali.

Quando si fa riferimento alle abitazioni di vacanza (o abitazioni turistiche) in realtà si fa riferimento a due principali tipologie tra loro sensibilmente diverse, almeno per alcuni aspetti: quelle *di proprietà di cittadini non residenti*, comunemente identificate con il termine di "seconde case" e di norma da essi utilizzate, e quelle *di proprietà di residenti* nella stessa località turistica e quindi destinate all'affitto. Sotto il profilo urbanistico-immobiliare non

vi è alcuna differenza sostanziale tra le due tipologie, dal momento che assumono la stessa fisionomia, mentre la differenza è sostanziale nella modalità di gestione e nell'utilizzo che ne viene fatto. Nella maggior parte dei casi infatti le prime non vengono destinate all'affitto (quando avviene si tratta per lo più di parenti e amici) ed essendo quindi utilizzate direttamente dagli stessi proprietari vengono occupate solitamente in alcuni periodi annuali di vacanza, solitamente pochi e spesso di breve durata.

Un'indagine diretta effettuata in Svizzera (Bieger *et al.*, 2007) ha messo in evidenza che il 97% dei proprietari di appartamenti in località turistiche non è disposto ad affittare il proprio alloggio. Questo tipo di comportamento è largamente diffuso anche in Italia e segnatamente nelle aree più ricche, quali quelle lombarde. La decisionalità sulla effettiva occupazione di questi alloggi è quindi totalmente affidata ai proprietari, non pochi dei quali le lasciano totalmente vuote anche per lunghi periodi, quando l'interesse per la località si è affievolito o quando sono mutate le condizioni familiari (Bieger *et al.*, 2005).

Negli altri casi l'alloggio è di proprietà di persone residenti nella località turistica ed è stato costruito con il preciso scopo di essere affittato a terzi. Nelle località turistiche sono presenti notevoli quote di appartamenti, fatti costruite da proprietari locali (spesso con i proventi derivati dal turismo) che vengono utilizzati per generare ulteriore reddito; in qualche caso sono intestati a piccole società, ma più frequentemente sono di proprietà di persone fisiche, spesso intestate a familiari in modo tale da figurare come prima casa ed evitare gli aggravii di imposte e di tariffe previste per le seconde case. In questo caso è evidente che l'obiettivo è quello di affittare l'abitazione il più a lungo possibile. Questa differenza sull'uso dell'alloggio è pertanto fondamentale ai fini delle prospettive di occupazione della stessa e quindi, come vedremo, ai fini dello sviluppo turistico della destinazione.

La maggiore o minore incidenza delle une o delle altre dipende dalle aree e dalla relativa politica urbanistica e turistica, ma di norma è ben difficile che siano le abitazioni destinate all'affitto a prevalere. Posto che nella stragrande maggioranza delle aree le informazioni sulle caratteristiche delle abitazioni di vacanza non sono disponibili, ci limitiamo ad una valutazione delle due province in cui sono disponibili alcuni dati. L'unica provincia a forte densità turistica dove le abitazioni destinate all'affitto sono decisamente prevalenti è l'Alto Adige, in ragione soprattutto delle caratteristiche culturali e sociali della popolazione che hanno da sempre limitato la proli-

ferazione di abitazioni da offrire in vendita a turisti provenienti da altre regioni; qui le seconde case vengono valutate attorno alle 11.000 unità¹ mentre gli alloggi privati destinati all'affitto sono circa 25.000 ai quali si aggiungono oltre 21.000 esercizi agrituristici, dietro ai quali vi sono spesso alloggi destinati all'affitto. Non è già più così invece nel vicino Trentino, una regione in cui comunque il fenomeno delle seconde case è relativamente contenuto, dove nel 2009 venivano quantificate circa 45.000 seconde case e 25.000 alloggi privati destinati all'affitto (cfr. Cap. 2).

La quantificazione delle abitazioni turistiche, come si è detto, è impresa ardua in tutte le regioni e conseguentemente a livello nazionale. Fino al censimento del 1991 l'Istat rilevava, oltre alla presenza delle abitazioni non occupate, anche la presenza delle abitazioni di vacanza; dal censimento del 2001 non lo ha più fatto e probabilmente una delle ragioni sta proprio nella difficoltà di appurare quanta parte delle abitazioni non occupate è costituita da abitazioni di vacanza. Attualmente quindi l'unica *proxi* che ci consente di pervenire a stime sulla dimensione generalizzata del fenomeno delle abitazioni turistiche è proprio il dato relativo alle abitazioni non occupate. Siamo ben consapevoli che le case non occupate non sono necessariamente case turistiche; il primo "Rapporto sul turismo italiano negli appartamenti" (Becheri *et al.*, 2005) stimava nel 2004 le abitazioni di vacanza al 51,7% delle abitazioni non occupate; tale dato tuttavia è ragionevole a livello nazionale, dal momento che vi sono molte aree con case abbandonate e oggi non più occupate, ma è certamente limitativo nelle aree a forte destinazione turistica, dove la maggior parte degli alloggi è stata ristrutturata o riadattata ad uso turistico. In queste aree dunque la *proxi* delle case non occupate può essere considerata attendibile.

1.2. La diffusione del fenomeno

Lo sviluppo delle abitazioni di vacanza è avvenuto prevalentemente negli anni del consolidamento economico (anni Settanta e Ottanta), dopo che lo sviluppo aveva ormai garantito i beni e servizi essenziali per le famiglie. In qualche caso l'avvio è stato anche precedente: la rete di Gîtes de France, ad esempio, (si veda il Cap. 3), che oggi garantisce circa 40 mila appartamenti

¹ Si veda Astat Bolzano, *Seconde case a scopo turistico*, settembre 2009.