

Un dossier Legambiente ha studiato la presenza delle seconde case nelle località turistiche alpine. Per capire se e quanto questo patrimonio immobiliare connoti la qualità dell'offerta turistica

di Maddalena Di Tolla Deflorian

Ambiente, turismo e seconde case

## Casette alpine

**L**egambiente ha pubblicato in luglio un dossier dedicato al turismo, da un punto di vista della presenza delle seconde case nelle principali località alpine italiane, "per comprendere se e in che misura la consistenza di questo patrimonio immobiliare connoti la qualità dell'offerta turistica delle singole località". Si legge nel dossier: "Le località turistiche sentono sempre più come un problema l'eccessiva presenza di seconde case. I posti letto sono utilizzati per poche settimane l'anno e spesso tutti nello stesso periodo. Ciò significa che le infrastrutture - strade, acqua, energia ecc. - devono essere predisposte in modo che, oltre ai residenti e agli ospiti degli alberghi, anche i proprietari di seconde case abbiano strade e parcheggi, anche se per 50 settimane all'anno non si fanno neppure vedere. E questo nonostante i proprietari di seconde case, per la brevità dei loro soggiorni, diano uno scarsissimo contributo all'economia locale."

Al momento della costruzione le seconde case generano benefici economici, e "gli occupanti di seconde case sono turisti 'affezionati', che contribuiscono con il 'passaparola' a consolidare l'appeal di una località." Ma questi vantaggi sono ampiamente controbilanciati dai problemi e dagli impatti legati al consumo di suolo, al danno paesaggistico, agli effetti sui costi di terreni e immobili che diventano proibitivi per i residenti, finendo col concorrere all'espulsione delle popolazioni locali. Inoltre "un paese 'occupato' dalle seconde case non è un bel posto in cui vivere quando i turisti non ci sono, le loro case si svuotano, il paese assume un aspetto da 'the day after'. Il beneficio economico della 'messa in cantiere' di seconde case si trasforma

*in una condanna al declino turistico di una località, specie quando l'ospitalità in seconde case entra concorrenza con la ricettività turistica alberghiera e para-alberghiera."*

**Alcuni numeri del fenomeno.** Con circa 4,7 milioni di posti letto, le Alpi sono una delle principali destinazioni turistiche a livello globale. Le presenze sono stimate in 370 milioni di pernottamenti/anno, attribuendo alle Alpi circa il 10% delle presenze turistiche e del fatturato turistico, su scala globale, sebbene la tendenza sia al ribasso. Nella ripartizione degli arrivi tra i diversi Paesi, le Alpi italiane coprono circa il 20% del turismo alpino: un fenomeno economico di assoluto rilievo. "Il turismo è un settore portante dell'economia alpina, anche se i suoi 'benefici' non sono equamente distribuiti e, anzi, la forte sperequazione esistente tra località a forte economia turistica e territori circostanti è una delle grandi sfide di coesione a cui la Convenzione Internazionale per la Protezione delle Alpi cerca di fornire risposte". Nel territorio alpino italiano, al 2001 si stima la presenza di 590.000 unità immobiliari, con una ricettività pari a 3.066.700 letti: **quasi il quadruplo dei letti alberghieri ed extra-alberghieri presenti nello stesso territorio!** In Italia non esiste una politica nazionale o regionale diffusa di disincentivazione delle seconde case (se si esclude l'applicazione differenziale dell'Imposta Comunale sugli Immobili), ma esistono esperienze che meritano di essere citate, come l'iniziativa legislativa della Provincia Autonoma di Trento che dal 2005 pone limiti rigorosi al rilascio di concessioni edilizie in tutti i comuni che superano una quota prefissata di seconde case.

La Provincia Autonoma di Bolzano ha invece una tradizionale ed efficace politica di limitazione dell'edilizia turistica che affonda nelle scelte di tutelare le attività e i bisogni delle comunità residenti attraverso una rigorosa pianificazione dell'uso degli spazi, ed ha inoltre introdotto e rafforzato il divieto di trasformare la prima residenza in seconda casa.

Ma nel nostro Paese i segnali sono contraddittori, come mostra la recente legislazione sul turismo

della Valle d'Aosta, che consente notevoli incrementi volumetrici ad edifici a destinazione turistica che in breve volgere di tempo potranno essere trasformati in seconde case. Tra le iniziative controcorrente, la proposta di legge popolare contro il consumo di suolo, lanciata con una campagna di adesioni da Legambiente Lombardia e consegnata in luglio al Consiglio Regionale lombardo con oltre 12.000 firme in calce.

**La classifica delle stelle del cemento alpino.** Le prime 25 posizioni per numero di seconde case sono occupate da località piemontesi (8), lombarde (7), venete (5), valdostane (3), trentine (2). Queste 25 località offrono 75.474 posti letto, di cui 43.000 alberghieri (gli altri sono campeggi, agriturismi, affittacamere, ecc.); la popolazione di questi comuni turistici è pari a 58.734 abitanti, in 24.864 abitazioni occupate per residenza e in 109.783 case vuote: **è come se ogni nucleo familiare disponesse di una casa in cui abitare e di 5,6 case vuote!**

La sovrabbondanza di seconde case accomuna alcune tra le località di maggior prestigio, come Pin-



zolo (con Madonna di Campiglio) (81,93% di seconde case) Folgaria (71,35%), Aprica (83,27%), Madesimo (92,79%), Bardonecchia (84,67%), Cortina d'Ampezzo (61,56%), con molte località in decadenza proprio a causa dell'eccessiva urbanizzazione avvenuta a scapito della

ricettività alberghiera. In Trentino le località con elevato numero di seconde case sono in Val di Sole (Vermiglio, Mezzana, Pejo, Dimaro, Ossana, Pellizzano); la Val di Fassa controbilancia le seconde case (elevato numero) con la forte offerta alberghiera, mentre San Martino di Castrozza, Siror, Pozza di Fassa o Canazei hanno un numero limitato di seconde case.

Un caso eclatante è quello della conurbazione dell'Altopiano di Asiago: Asiago, Roana e Gallio, tre comuni che contano tutti insieme 12600 abitanti ma ben 14300 seconde case che si aggiungono alle 4900 dei residenti.

**Le ultime 40 posizioni sono tutte occupate da località altoatesine:** conferma delle buone politiche turistiche della Provincia di confine.

**Il dossier mette in relazione la fragilità e la bassa qualità turistica e territoriale con le politiche urbanistiche:** dove prevalgono le seconde case, si rischia di fallire o si vive male e con tensioni e disuguaglianze economiche, dove l'offerta turistica è meno concentrata e concentrata sui posti letto alberghieri, la qualità della vita e del territorio è migliore e la solidità economica maggiore. (Dossier completo al link [http://www.legambiente.eu/documenti/2009/0521\\_dossiervari/dossierAlpi\\_secondeCase.pdf](http://www.legambiente.eu/documenti/2009/0521_dossiervari/dossierAlpi_secondeCase.pdf))