

Le abitazioni di vacanza nelle valli alpine: implicazioni sulle destinazioni turistiche

Andrea Macchiavelli¹

Abstract

Holiday houses in the alpine valleys: implications for tourist destination - Holiday houses are a type of accommodation widely used in Italy, either in the form of a secondary home or as a house for rent. They are widespread in the alpine valleys, especially in places close to big urban areas. The majority of such houses are rarely used. This paper provides an overview of the development of holiday houses in Italy and reports the results of an experiment conducted in order to calculate usage rates in several mountain destinations in the valleys of the Bergamo Department, estimated at around 60-80 days per year. On the basis of these results, the effects of the presence of holiday houses on the development of tourist destinations are shown. In places with high concentrations of such accommodations, there is a large number of non-productive beds in the destination ("cold beds"), resulting in a decrease of tourist demand for commercial, recreational and complementary services, and broadly a decline in the destination. The resumption of development of the destination could potentially be achieved with new methods of management, marketing, and trading of holiday houses for rent.

1. Le abitazioni di vacanza: consistenza e sviluppo

Le abitazioni di vacanza sono presenti da molto tempo in tutti i paesi turistici europei, in particolare in quelli con alti livelli di reddito (es. Svizzera) e in quelli con elevata densità urbana (es. Italia); le valli alpine sono state da sempre uno dei contesti

¹ Docente di Economia del Turismo e Direttore del CeSTIT, Università di Bergamo.

turistici ove maggiore è l'intensità delle abitazioni turistiche. Esse non costituiscono quindi una modalità innovativa di ricettività, ma al contrario una forma tra le più tradizionali, anche se negli ultimi decenni si sono sviluppate forme di ricettività che, pur trovando nell'alloggio la risorsa di base, hanno combinato insieme componenti diverse di servizi, sì da trasformarle in proposte innovative al servizio di nuove esigenze del turista (Origet du Cluzeau, 2001).

Quando si fa riferimento alle abitazioni di vacanza (o abitazioni turistiche) occorre considerare 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 quelle *di proprietà di residenti* nella stessa località turistica e quindi destinate all'affitto. La differenza è sostanziale nella modalità di gestione e conseguentemente nell'utilizzo che ne viene fatto; nella maggior parte dei casi le prime non vengono destinate all'affitto in quanto sono generalmente utilizzate dai proprietari stessi o al più da parenti e amici, e vengono quindi occupate soltanto in alcuni periodi di vacanza, solitamente pochi e spesso di breve durata.

Negli altri casi l'alloggio è di proprietà di persone residenti nella località turistica ed è stato costruito o acquistato con il preciso scopo di essere affittato a terzi e quindi utilizzato per generare ulteriore reddito. 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 fondamentale ai fini delle prospettive di occupazione della stessa e quindi, come vedremo, ai fini dello sviluppo turistico della destinazione.

Dalle indagini ISTAT emerge che nel 2010 i viaggi di vacanza degli italiani che hanno avuto come alloggio una struttura privata sono stati il 53,4% e che le notti trascorse dagli italiani per vacanza in un alloggio privato rappresentano il 61,1% del totale. Le abitazioni di vacanza sono prevalentemente utilizzate dalla domanda interna (Nicod et al., 2007) ed infatti la stima delle presenze indica nel 78% la componente degli italiani.

La quantificazione delle abitazioni turistiche non è impresa facile, dal momento che l'ISTAT si limita a considerare, in occasione dei Censimenti, le "abitazioni non occupate" e quindi questa è l'unico indicatore che ci consente di pervenire a stime sulla dimensione generalizzata del fenomeno delle abitazioni turistiche². Sebbene le case non occupate non siano necessariamente abitazioni turistiche, soprattutto nelle aree a forte emigrazione dove vi è una componente consistente di abitazioni abbandonate³, il dato può essere attendibile per le aree a forte vocazione turistica, dove la maggior parte degli alloggi è stata ristrutturata e riadattata ad uso turistico; questo è

² In passato l'ISTAT quantificava anche le "abitazioni di vacanza", ma a partire dal 2001 questa distinzione non è più stata fornita, forse proprio a causa delle difficoltà di identificazione della funzione.

³ In alcune regioni del Sud infatti l'incidenza delle abitazioni non occupate è molto elevata.

sicuramente il caso della valli alpine, dove anche le baite sono diventate in gran parte alloggi di vacanza.

Le abitazioni di vacanza sono state stimate in Italia, nel 2004, attorno ai 3 milioni, con un potenziale di circa 12 milioni di posti letto (Becheri et al., 2005). Le presenze ammonterebbero oggi, secondo l'ultimo Rapporto sul turismo italiano (Becheri e Maggiore, 2011) a 670 milioni, una dimensione pressoché doppia di quella registrata nelle strutture ufficiali; il moltiplicatore per passare dalle presenze ufficiali a quelle stimate – che è in continua diminuzione per effetto del calo delle presenze negli appartamenti – ammonterebbe quindi a 2,81. In conseguenza di questi dati, tutte le variabili economiche relative al turismo (spese turistiche, valore aggiunto, occupazione) necessiterebbero di una revisione (Becheri et al., 2005; Manente, 1999).

La crescita delle abitazioni di vacanza è avvenuta prevalentemente negli anni '70 e '80. A partire dagli anni '90 lo sviluppo delle abitazioni turistiche è rallentato per effetto di una fisiologica saturazione, di una sempre maggiore densità abitativa e anche di un cambiamento delle modalità di fare turismo (Bellwald et al., 1999; Bieger et al., 2005 e 2007). La Tabella 1 mostra come in Italia il tasso di crescita delle case non occupate⁴ sia sceso dal 106% del decennio 1971-'81, al 20% del decennio successivo e infine al 6,5% del periodo 1991-2001.

Tab. 1 – Tassi di crescita delle case non occupate in Italia (%) [Fonte: ISTAT]. *Growth rates of unoccupied houses in Italy (%) [Source: ISTAT].*

1971-81	1981-91	1991-2001
106,1	20,4	6,5

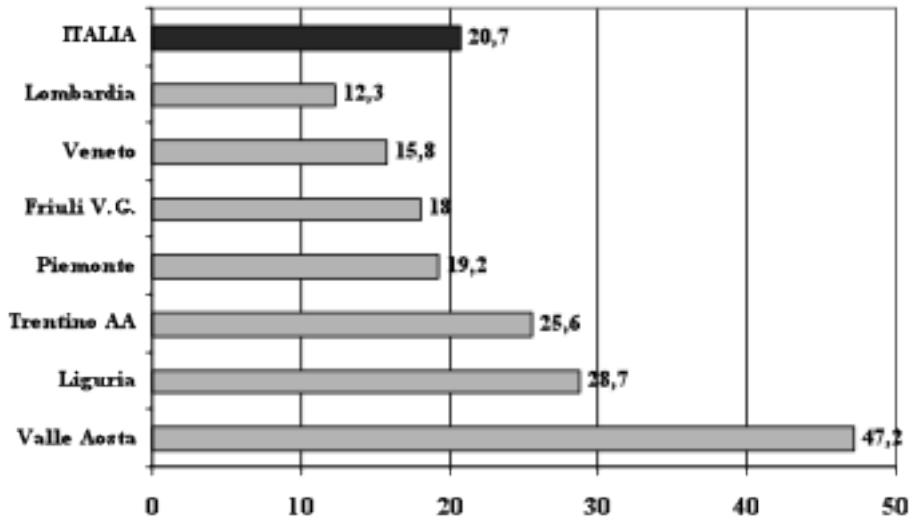
Lo sviluppo degli alloggi per vacanza ha interessato soprattutto le aree turistiche che si collocano ad una distanza relativamente breve dalle grandi aree urbane. Qui, infatti, si colloca il mercato principale degli alloggi turistici, sia che si tratti di seconde case, sia che si tratti di alloggi destinati all'affitto, poiché ciò favorisce (teoricamente) l'utilizzo della casa con maggiore frequenza nel corso dell'anno. Il Grafico 1 riporta l'incidenza delle abitazioni non occupate sul totale delle abitazioni esistenti in alcune regioni settentrionali.

Anche se non si tratta solo di abitazioni turistiche, specie in quelle regioni dove in passato si è verificato un vistoso spopolamento (es. Friuli Venezia Giulia), è tuttavia chiaro che l'elevata incidenza è attribuibile al forte peso delle seconde case

⁴ Il forte decremento tra il primo e il secondo decennio è spiegato anche dal fenomeno dell'industrializzazione e dell'abbandono delle campagne che ha lasciato vuote gran parte delle abitazioni rurali; molte di esse comunque sono poi diventate abitazioni di vacanza.

nelle regioni più turistiche e in particolare in Valle d'Aosta e in Liguria, facilmente raggiungibili dalle aree metropolitane di Torino e di Milano.

Fig. 1 – Incidenza abitazioni non occupate su totale abitazioni in alcune regioni settentrionali (% 2001) [Fonte: ISTAT]. *Incidence of unoccupied dwellings on the total number of homes in some northern regions (% 2001) [Source: ISTAT].*



L'incidenza delle seconde case rispetto alle abitazioni destinate all'affitto 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. Ciò accade in provincia di Bolzano, per effetto soprattutto delle caratteristiche della popolazione che ha da sempre limitato la proliferazione di abitazioni da cedere a turisti di altre regioni; qui le seconde case vengono valutate attorno alle 11.000 unità⁵ 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 così invece nel vicino Trentino, dove nel 2009 venivano quantificate circa 45.000 seconde case e 25.000 alloggi privati destinati all'affitto.

Il Grafico 2 considera la densità delle abitazioni di vacanza nelle principali province montane delle Alpi, dove si avverte con maggiore chiarezza il loro peso e ruolo.

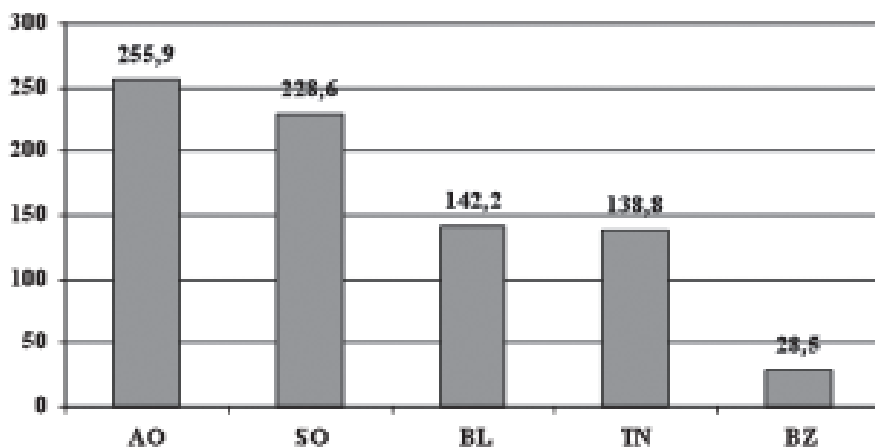
Qui appare in tutta evidenza la differenza tra la provincia di Bolzano e quella di Trento, pur a fronte di una dimensione demografica abbastanza simile, ed è proprio il peso delle seconde case a fare la differenza; nel primo caso la consistenza è infatti

⁵ Si veda ASTAT Bolzano, *Seconde case a scopo turistico*, settembre 2009.

ancora modesta, mentre nel secondo hanno un peso alquanto rilevante. È comunque molto evidente anche il rapporto con le aree a maggiore intensità urbana; le province di Aosta e di Sondrio godono a breve distanza di grandi bacini di popolazione, superiori a quelli della pianura veneta per le valli del Bellunese o del Trentino.

Le valli della provincia di Bergamo, come vedremo più oltre, sono tra quelle che, grazie alla loro vicinanza con l'area metropolitana milanese presentano livelli di densità di abitazioni di vacanza tra i più elevati d'Italia, e la dinamica di crescita non è ancora terminata, dal momento che si continua a costruire.

Fig. 2 – Densità delle abitazioni di vacanza nelle province alpine (abitazioni di vacanza x 1000 abitanti - 2004) [Fonte: elaborazioni su dati Mercury e ISTAT]. *Density of vacation homes in Alpine provinces (vacation homes x 1000 inhabitants - 2004) [Source: elaborations based on data from Mercury and ISTAT].*



2. Il problema della gestione e dell'utilizzo

L'elevata presenza delle abitazioni di vacanza comporta innanzitutto un problema di natura urbanistico-ambientale. Un forte sviluppo immobiliare produce un'elevata densità urbana con conseguenze di sostenibilità ambientale, poiché richiede molto spazio in rapporto all'effettivo utilizzo (Bieger et al., 2007). Il problema, oltreché urbanistico, è di natura idro-geologica dal momento che la forte edificazione sottrae difese al suolo e, a fronte di piogge intense come quelle degli ultimi anni, lo espone maggiormente a rischi idro-geologici. Per quanto il problema sia rilevante, non ce ne occupiamo in questa sede, essendo un aspetto di politica territoriale e ambientale.

Un secondo problema ha invece implicazioni di politica turistica, dal momento che la presenza di abitazioni di vacanza incide sulla tipologia della destinazione, sulla sua fisionomia turistica, sulla sua capacità di presentarsi come sistema turistico integrato e sulla varietà e qualità dei servizi e delle attrattive che può offrire.

All'origine di questa problematica vi è in primo luogo l'uso che viene fatto dell'alloggio. Come si è visto, se l'alloggio è di proprietà di una persona non residente nella località, nella grande maggioranza dei casi non viene affittato, in quanto utilizzato esclusivamente dai proprietari. Il livello di occupazione degli alloggi, sia di proprietà di non residenti che destinati all'affitto, è in generale molto basso. In Italia è stato mediamente stimato nel 19,6% delle giornate utili, pari quindi a 71 giorni l'anno (Becheri, 2005, p. 64). Una ricerca effettuata in provincia di Venezia nel 1999, relativa alla costa balneare (dove quindi non vi è una stagione invernale), ha stimato un tasso di occupazione degli appartamenti del 12,2%, pari a 45 giorni l'anno (Pedenzini, 1999, p. 79). Una ricerca più recente effettuata in Piemonte stima in 66 giorni l'utilizzo medio delle seconde case nella montagna piemontese (Di Raco, 2009). Altri tentativi sono stati effettuati in passato con risultati non molto dissimili (Macchiavelli, 1996; Asero e Tomaselli, 2004).

Le case destinate all'affitto hanno un livello di occupazione generalmente più elevato delle seconde case (Bellwald, 1999). La seconda casa, inoltre, è soggetta ad un uso diverso in rapporto ai periodi della vita familiare (Bieger et al., 2005); dipende dall'età dei figli, dalle esigenze familiari, dal desiderio di frequentare posti diversi, dalla consuetudine alla frequentazione della montagna, e persino dall'aumento del traffico che può ridurre l'interesse all'utilizzo della seconda casa acquistata molti anni prima. Il momento dell'acquisto è una variabile molto rilevante ai fini dell'effettivo utilizzo dell'alloggio (Beritelli, 2008), perché la seconda casa è una forma di ricettività molto adatta quando vi sono figli piccoli, e in questo caso la breve distanza dalla residenza è un fattore di incentivazione; con la crescita dei figli le motivazioni all'uso si affievoliscono perché i giovani manifestano interessi verso destinazioni diverse.

3. L'utilizzo delle abitazioni di vacanza nelle valli bergamasche

Le valli bergamasche (o valli orobiche) si dipartono da Bergamo verso la Valtellina e sono definite da due valli principali (val Brembana e val Seriana) a cui si aggiungono due valli minori (valle Imagna e valle di Scalve). Sotto il profilo turistico alcune località di queste valli (es. Foppolo, Castione della Presolana o Selvino) hanno rappresentato nei decenni passati destinazioni turistiche molto note alla media borghesia lombarda, che proprio qui ha trovato le prime destinazioni per la villeggiatura estiva, prima, e per quella invernale, poi. Proprio per questo, grazie alla vicinanza con l'area metropolitana (70-80 km da Milano), si sono sviluppate le abitazioni di

vacanza, per iniziativa soprattutto dei milanesi e dei bergamaschi stessi. Il grande sviluppo si è verificato negli anni '60 e '70, ma, seppure con ritmi assai diversi, prosegue ancora oggi, anche se il target è significativamente cambiato, essendosi evoluto verso categorie di utenza più popolari.

La tabella seguente fornisce il quadro complessivo relativo alle cinque valli in cui tradizionalmente si considera articolato il territorio delle Orobie.

Tab. 2 – Abitazioni non occupate nelle valli bergamasche [Fonte: elaborazione su dati ISTAT 2001]. *Unoccupied dwellings in the Bergamo valleys* – [Source: elaboration on data from ISTAT 2001].

Valli	Famiglie	Totale abitazioni	Diff.	Ab non occ./ tot. abitaz (%)	Stima posti letto non occupati*
Valle Brembana	17.419	42.097	24.678	58,62	98.712
Valle Imagna	11.389	18.521	7.132	38,51	28.528
Valle Seriana Inferiore	36.294	45.337	9.043	19,95	36.172
Valle Seriana Superiore	15.261	35.387	20.126	56,87	80.504
Valle di Scalve	1.793	4.180	2.387	57,11	9.548
Totale Valli orobiche	82.156	145.522	63.366	43,54	253.464

*La stima viene effettuata, secondo una prassi consolidata, attribuendo una media di 4 posti letto per ogni abitazione.

Come si vede la quantificazione ci porta a stimare, al 2001, oltre 63.000 abitazioni non occupate per una stima di oltre 250.000 posti letto. Considerando che verosimilmente una parte non è destinata ad uso turistico, una valutazione di massima può portare a circa 55.000 le abitazioni di vacanza nelle valli orobiche, per un'ammontare di circa 220.000 posti letto, una cifra davvero ragguardevole che colloca le valli bergamasche tra le aree a più elevata intensità di abitazioni di vacanza.

L'analisi sull'utilizzo delle abitazioni di vacanza⁶ ha interessato sei comuni, utilizzando due metodologie diverse. In tutti i comuni è stata utilizzata quale fonte di riferimento la *produzione di rifiuti*, attraverso i dati forniti dal Settore Ambiente della Provincia. Tale fonte lascia ancora alcuni margini di incertezza; se infatti, attraverso

⁶ L'indagine è stata effettuata nell'ambito delle attività dell'Osservatorio Turistico della Provincia di Bergamo, attivato dal Servizio Turismo della Provincia.

questo strumento, è possibile rilevare con una certa accuratezza il trend relativo alle presenze nel corso dei mesi e anche delle settimane, è invece più difficile, per molte ragioni che sarebbe qui troppo lungo elencare, stimare il numero delle persone presenti. In un caso (Selvino) si è potuto anche ricorrere ai dati *sull'energia elettrica consumata*, grazie alla presenza e alla disponibilità della società comunale per la distribuzione dell'energia elettrica (AMIAS Servizi srl). La fonte dell'energia elettrica è per molti versi molto più affidabile, dal momento che esistono contratti diversi per le utenze turistiche, ma attualmente ha il limite di venire rilevata per l'intero anno (attraverso stime e successive compensazioni) e quindi consente di pervenire all'effettivo utilizzo nell'arco dell'anno, ma non di rilevare i periodi in cui tale utilizzo si verifica.

Nella scelta dei sei comuni campione si è tenuto conto delle loro collocazione all'interno dell'area delle Orobie bergamasche, in modo che fossero rappresentativi di tutto il territorio.

Tab. 3 – Comuni campione dell'indagine (dati 2001) [Fonte: ISTAT 2001]. *Municipalities survey sample (2001) [Source: ISTAT 2001].*

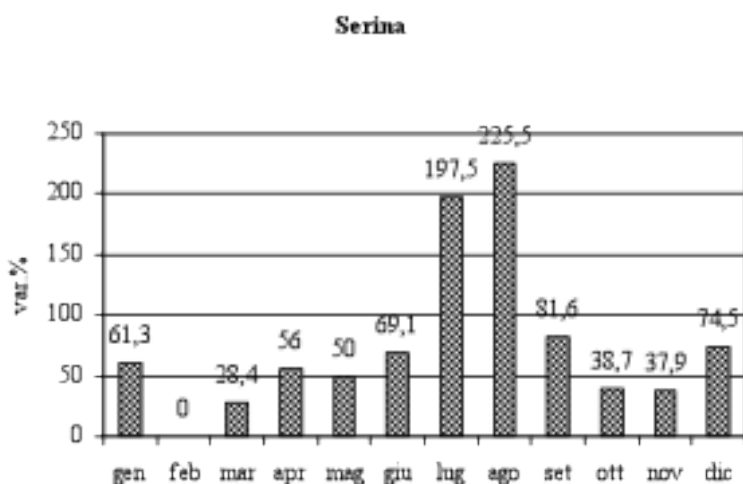
Comune	Area	N. famiglie	N. abitaz.	Abitaz. non occ.	Ab.non occ./tot. abit.
FOPPOLO	Val Brembana	98	1.568	1.470	93,75
ROTA IMAGNA	Valle Imagna	376	1.467	1.091	74,37
SERINA	Val Brembana/ Seriana	875	3.549	2.674	75,35
SELVINO	Val Seriana Inf.	761	3.695	2.934	79,4
CASTIONE della PRESOLANA	Val Seriana Sup.	1.282	7.384	6.102	82,64
SCHILPARIO	Val di Scalve	536	1.548	1.012	65,37

Si tratta dei comuni dove la presenza di abitazioni turistiche è molto evidente, con un'incidenza sul totale delle abitazioni che varia dal 65% di Schilpario, la località più lontana dall'area urbana, al 94% di Foppolo, nota località sciistica invernale.

Prescindendo dai dettagli dell'analisi, che sarebbe qui troppo lungo riportare, proponiamo il processo che porta ai risultati articolati per mese relativamente ad una sola località – Serina – e il quadro sintetico sui tassi d'apertura di tutte le località, relativamente ai mesi con maggiori presenze. Il Grafico 3 riporta la produzione di

rifiuti incrementali rispetto al mese con la produzione più bassa, quando si ipotizza sia presente solo la popolazione locale; nel caso di Serina, dove non vi sono impianti sciistici, si tratta del mese di febbraio.

Fig. 3 – Comune di Serina: produzione di rifiuti incrementali rispetto al mese minimo (variazione %) [Fonte: Provincia di Bergamo, Settore Ambiente]. *Municipality of Serina: waste production incremental compared to minimum month (% change)* [Source: Bergamo Province, Environmental Department].



Come si vede, nel mese di agosto la produzione aggiuntiva di rifiuti è di oltre 2 volte quella del mese di febbraio (225%), e nel mese di luglio di poco inferiore a quella di agosto (197,5%). La produzione di rifiuti segnala quindi una modesta differenza tra il mese di agosto e il mese di luglio, il che indica che le presenze non subiscono un calo sostanziale in luglio rispetto al mese di punta; si intravede quindi una funzione turistica stagionale. Non è così in tutte le località, dal momento che, come vedremo, in alcuni casi la differenza è forte.

Ipotizzando una produzione di rifiuti da parte dei turisti analoga a quella dei residenti, si perviene ad una popolazione incrementale media nel mese di agosto di circa 5000 persone medie giornaliere, delle quali solo 200 possono essere attribuite agli alberghi. Sulla base di 3 persone per appartamento dovremmo concludere che le 4800 persone attribuibili agli appartamenti genererebbero l'apertura di circa 1500-1600 appartamenti, pari a poco meno del 60% delle case non occupate.

La stima, come si vede nella Tabella 4, è soggetta ad una serie di ipotesi, la cui variabilità da una località all'altra può determinare distorsioni sensibili se combinata con altre variabili. Tra queste va considerata l'incidenza delle case non occupate, la

dimensione media degli appartamenti (in alcune località sono più datati e quindi con dimensioni maggiori) che può portare ad un numero medio più elevato di presenze medie per appartamento, la presenza nella località di escursionismo giornaliero (in particolare quello invernale legato allo sci), o l'incidenza della popolazione lavoratrice, che nelle località dove vi sono attività commerciali e turistiche è maggiore. I dati sulle presenze turistiche e sull'effettiva apertura delle abitazioni vanno quindi valutati con cautela; cionondimeno costituiscono un'utile indicazione ai fini della valutazione sull' utilizzo e anche sulle tendenze delle diverse località.

Tab. 4 – Comune di Serina: quadro di sintesi [Fonte: Provincia di Bergamo, Settore Ambiente e ISTAT]. *Municipality of Serina: synthesis framework [Source: Province of Bergamo, Environmental Department and ISTAT].*

<i>Popolazione residente</i>	<i>Abitazioni non occupate</i>	<i>% ab.non occ. su tot.abit.</i>	<i>Posti letto alberghieri</i>		
2186	2674	75,3	241		
		Mese 1 Agosto	Mese 2 Luglio	Mese 3 Settembre	
Produzione rifiuti aggiuntivi (%) (1)		225,5	197,5	81,6	
Presenze equivalenti (2)		4929	4317	1784	
Presenze attribuibili ad abitazioni di vacanza (3)		4713	4149	1687	
Stima abit. aperte su abit.non occupate (mediamente nel mese) (4)		55-60%	47-53%	18-22%	

(1) Rispetto al mese con minore produzione (febbraio), nel quale si ipotizzano presenti solo i residenti.

(2) Si ipotizza una produzione pro capite di rifiuti uguale a quella dei residenti.

(3) Si ipotizza una presenza di 3 persone medie per abitazione.

(4) La percentuale può essere corretta in ragione di particolari caratteristiche della località.

La Tabella 5 presenta il quadro completo relativamente all'apertura degli alloggi nelle 6 località oggetto di analisi, con riferimento ai mesi di punta, che per tutte le località sono quelli di luglio e agosto, con la sola eccezione di Foppolo, dove il mese a maggior produzione di rifiuti è quello di gennaio, il secondo quello di agosto ed il terzo quello di febbraio. Ciò si spiega con la vocazione sciistica della località e questo è anche il motivo che ci ha indotto a non tentare una stima di apertura delle abitazioni nei mesi invernali; durante il periodo sciistico infatti la località è meta di

forti movimenti giornalieri in funzione dell'offerta sciistica e quindi si è preferito non rischiare una quantificazione che sarebbe stata condizionata da troppe variabili.

Tab. 5 – Tasso di apertura delle abitazioni di vacanza nei mesi di punta in alcune località [manca fonte]. *Opening rate of vacation homes in peak months in some areas [source lacking]*.

	Rota I.	Foppolo	Serina	Selvino	Castione	Schilpario
1° mese	80-90%	n.q.*	55-60%	65-75%	25-30%	60-70%
2° mese	50-60%	15-25%	47-53%	45-55%	10-30%	25-30%
3° mese	25-30%	n.q.*	18-22%	10-20%	10-15%	18-23%

*n.q.: non quantificabile.

L'analisi relativa al campione di comuni mette in evidenza alcune tendenze che, pur in presenza di dati indicativi, sono tuttavia inequivocabili e possono essere attribuibili a tutte le località turistiche delle Orobie con le medesime caratteristiche. In primo luogo si constata un livello di utilizzo complessivamente molto basso e fortemente concentrato, nella maggior parte dei casi, nel mese di agosto, con l'eccezione, già sottolineata, del caso di Foppolo. L'analisi effettuata attraverso il consumo di energia nel comune di Selvino ha portato alla medesima conclusione, con un livello di utilizzo attorno ai 70 giorni complessivi nell'arco dell'anno. Naturalmente va tenuto presente che si tratta di valori medi mensili, il che significa che è realistico ritenere che nel mese di agosto, ad esempio, la percentuale sia maggiore nel periodo centrale e minore all'inizio e alla fine del mese. Per quanto agosto sia il mese di maggior utilizzo, la percentuale di apertura degli appartamenti in questo mese non raggiunge mai la quasi totalità. Le punte massime si riscontrano a Rota Imagna (80-90%), mentre i livelli minimi si registrano a Foppolo (15-25%), dovuti al fatto che si tratta di una stazione prevalentemente invernale, e a Castione della Presolana (25-30%), dove si registra un livello piuttosto basso anche nel mese di punta. Interpretare questa variabilità non è facile, ma non vi è dubbio che uno dei fattori rilevanti sia dato dal periodo di sviluppo delle zone turistico-residenziali. Castione (con i grandi insediamenti di Bratto e Dorga) è stata una delle prime aree lombarde di sviluppo di abitazioni di vacanza ed oggi sconta probabilmente una certa disaffezione da parte dei proprietari; diversamente, a Rota Imagna lo sviluppo delle abitazioni turistiche è più recente e l'investimento effettuato dai proprietari trova maggior utilizzo, tant'è che anche nel terzo mese si riscontra un'incidenza maggiore degli altri casi.

Nel terzo mese la percentuale di case aperte scende per lo più attorno al 20%; dove non vi è attività sciistica il terzo mese è quello di giugno o di settembre, nelle località con innevamento è quello di gennaio.

Non conoscendo l'incidenza delle abitazioni destinate all'affitto non siamo in grado di valutare le differenze esistenti in termini di apertura con le seconde case. È certamente ragionevole ritenere che le abitazioni destinate all'affitto siano maggiormente utilizzate, ma nel nostro caso non crediamo che le differenze siano molto marcate. In ogni caso la componente delle abitazioni destinate all'affitto è certamente minoritaria.

Si è provato a verificare se lo scarso livello di utilizzo riscontrabile nel mese di luglio rispetto ad agosto possa avere qualche relazione con la distanza dalle aree urbane. Il Grafico 4, pur non mostrando una netta correlazione tra i due fenomeni, indica che effettivamente nelle località più vicine a Milano (individuato come punto di riferimento dell'area metropolitana) la differenza di apertura degli alloggi con il mese di agosto è minore e quindi sono maggiormente utilizzate; è il caso di Rota Imagna (75 km da MI), Serina (84 km da MI) e Selvino (86 km da MI).

Grafico 4.

Raggiungibilità e utilizzo degli alloggi nel mese di luglio.

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Bergamo e Michelin

4. Le implicazioni sulla destinazione turistica

Quando in una località turistica la presenza di abitazioni di vacanza rispetto alla ricettività alberghiera è decisamente preponderante, come è il caso di tutte le località delle valli bergamasche, il basso livello di utilizzo, che abbiamo potuto verificare nel paragrafo precedente, determina effetti negativi e depressivi su tutta la località turistica.

Anche l'affitto di lungo periodo, che è la più diffusa modalità di locazione nelle aree non lontane dalle grandi città, e la mancanza di un sistema organizzativo e di commercializzazione degli alloggi (che ne è spesso una conseguenza) non favoriscono il turnover dei turisti nella località, la quale quindi si trova a dover garantire servizi e infrastrutture (parcheggi, strade, fognature, assistenza medica) che dovranno essere dimensionati alle presenze nei periodi di massimo flusso (Bieger et al., 2007). Tuttavia l'ammontare complessivo delle presenze nell'arco dell'anno è decisamente scarso e questo comporta un'incapacità ad alimentare una domanda sufficiente a garantire un'offerta diversificata di servizi.

I primi a scontare la mancanza di domanda nella località turistica sono gli esercizi commerciali che stentano a trovare le condizioni per restare aperti; la propensione degli operatori è quindi quella di aumentare i prezzi, in modo da incrementare i margini di utile per compensare la scarsa attività degli altri periodi dell'anno. La conseguenza è quella di indurre i possessori di alloggi a fare gli acquisti dei beni alimentari e per la casa nei supermercati della pianura, con l'effetto di far mancare ulteriormente acquirenti ai negozi della destinazione turistica, che in molti casi tenderanno a chiudere. Allo stesso modo stentano a restare attive le altre attività ricreative e complementari, che al più si presentano in forma marginale e precaria, aperte per la sola durata del periodo di punta. Tutto questo impoverisce l'offerta della località proprio quando il turista sollecita sempre maggiori opportunità per trovare motivazioni al suo soggiorno.

Soprattutto gli alberghi risentono negativamente di questa situazione, perché soffrono di una scarsità di domanda anche quando sono ben gestiti, a meno che non siano del tutto autonomi sotto il profilo dell'offerta di servizi (es. centri wellness ecc.); gli alberghi più marginali tenderanno ad uscire dal mercato, gli altri assisteranno ad una sempre maggiore contrazione stagionale, con conseguente riduzione dei ricavi. Ciò porta ad una minore capacità di accumulazione di capitale e quindi ad una minore capacità di investimento proprio laddove vi è maggiore necessità di capitali per rinnovare le strutture in termini di qualità e di servizi.

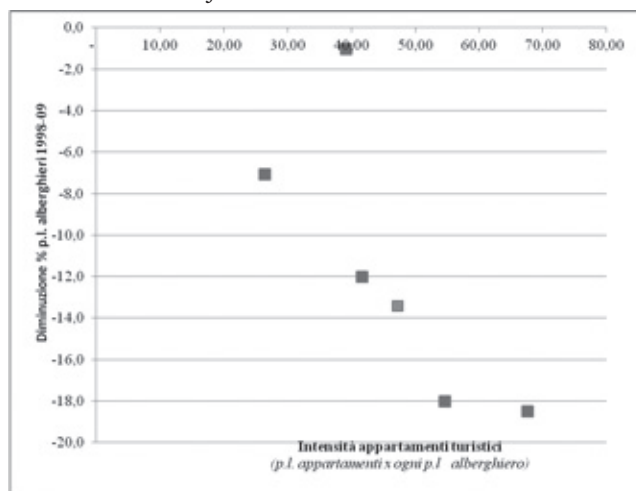
Si determina quindi un processo vizioso di cui soffre tutta la destinazione turistica, ivi compresa quella alberghiera e che tende a portare al declino la destinazione turistica, come mostra il Grafico 5.

Fig. 5 – Il processo vizioso delle località turistiche. *The vicious process of touristic resorts.*

Gli effetti sul sistema alberghiero delle valli bergamasche sono ben evidenziati nel Grafico 6, che mette in relazione l'intensità dei posti letto in appartamento (misurata in relazione ai posti letto alberghieri) con la diminuzione dei posti letto alberghieri, verificatasi in tutte le valli nel periodo 1998-2009⁷. Posto che la perdita di posti letto alberghieri, nell'insieme delle valli orobiche, è stata del 13,4% nel periodo 1998-2009 (12 anni), il grafico manifesta una evidentissima correlazione tra l'intensità di posti letto nelle abitazioni turistiche con la perdita di posti letto alberghieri in tutte le valli, con la sola eccezione dalla Valle Imagna, nella quale una parte degli alberghi (quelli dei comuni più vicini al capoluogo) è orientata al turismo d'affari e al turismo *leisure*, piuttosto che al turismo di vacanza come nelle altre valli. Quanto più l'intensità di appartamenti è alta, tanto maggiore è stata la diminuzione di posti letto alberghieri.

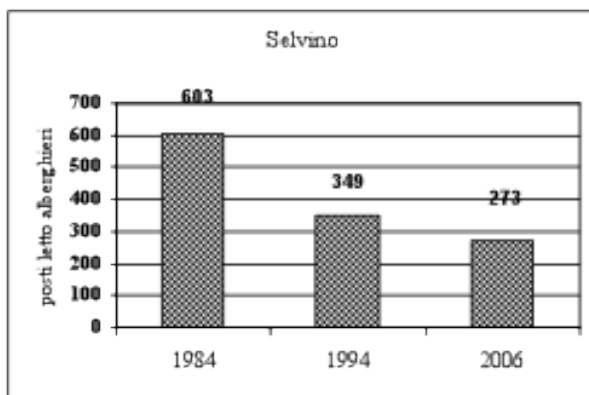
⁷ Il processo di diminuzione dell'offerta alberghiera è cominciato prima di quest'ultimo decennio e quindi indica solo la continuazione di un fenomeno.

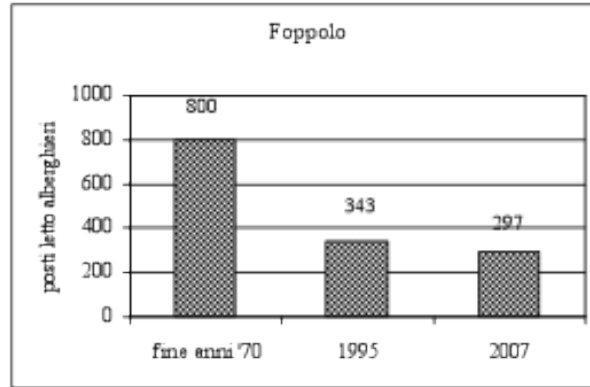
Fig. 6 – Gli effetti delle abitazioni di vacanza sull’offerta alberghiera [Fonte: elaborazioni su dati ISTAT e Osservatorio Turistico Provinciale]. *The effect of vacation homes on hotel supply* [Source: elaborations based on data from ISTAT and the Provincial Tourism Observatory].



Il fenomeno è molto evidente in due località fortemente caratterizzate dalla presenza di appartamenti, sin dalle origini del loro sviluppo turistico più recente, quali sono Selvino (Bassa Val Seriana) e Foppolo (Alta Val Brembana). Come si deduce dal Grafico 7, in entrambi i casi i posti letto alberghieri si sono più che dimezzati negli ultimi decenni.

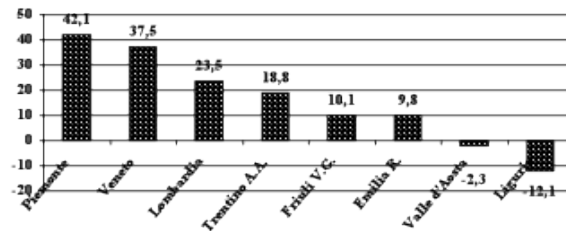
Fig. 7 – Evoluzione posti letto alberghieri in due località delle valli bergamasche a forte intensità di appartamenti turistici (numero) [Fonte: elaborazioni su dati Osservatorio Turistico Provinciale]. *Evolution of hotel beds in two locations in the Bergamo valleys with a high concentration of tourist apartments (number)* [Source: elaboration based on data from Provincial Tourism Observatory].





Il Grafico 8, infine, propone la variazione percentuale delle presenze nelle regioni settentrionali nel decennio 1998-2008. Le uniche due regioni italiane che hanno fatto registrare un decremento delle presenze sono state la Valle d'Aosta e la Liguria, ovvero le due regioni in cui vi è il tasso più elevato di abitazioni turistiche, come evidenziato nel Grafico 1.

Fig. 8 – Variazione % delle presenze turistiche nelle regioni settentrionali nel periodo 1998-2008 [Fonte: ISTAT]. *Change in tourist presences in the northern regions during the period 1998-2008 (%)* [Source: ISTAT].



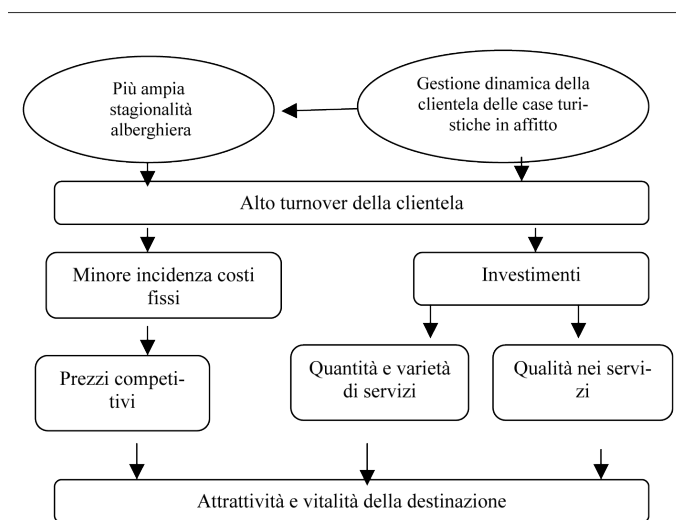
A fronte di una località turistica in declino ci si dovrebbe attendere un minore interesse anche da parte del mercato immobiliare. In realtà questo, fino all'avvento della crisi economica, non si è riscontrato e i valori di mercato delle abitazioni turistiche si sono mantenuti elevati; ciò porta a ritenere che l'acquisto della seconda casa risponda più alla volontà di effettuare un investimento immobiliare attraverso un bene-rifugio, che ad una scelta turistica.

5. Conclusioni e prospettive

Le considerazioni sopra riportate portano alla conclusione che le abitazioni di vacanza offrano essenzialmente dei posti letto “potenziali”; in termini economici si tratta di fattori di produzione largamente improduttivi, perché non utilizzati.

Quali dunque le condizioni per ridare alla destinazione quella vitalità indispensabile a generare servizi e a rendere maggiormente attrattiva la destinazione per i turisti, attraverso le varie forme di ricettività presenti sul territorio? Il Grafico 9 sintetizza le condizioni economico-gestionali per favorire la vitalità della destinazione turistica.

Fig. 9 – Le condizioni per la vitalità e l’attrattività della destinazione. *The conditions for the liveliness and attractiveness of the destination.*



La vitalità e l’attrattività della destinazione turistica dipendono essenzialmente da prezzi competitivi e dalla capacità di offrire una vasta gamma di servizi di buona qualità. Offrire una varietà di servizi di qualità comporta che vi siano operatori in grado di investire sul proprio prodotto in modo da garantire opzioni diverse all’interno e all’esterno della struttura di accoglienza: si pensi, ad esempio, alla forte domanda attuale presso gli alberghi, anche di non grande dimensione, di centri benessere o servizi di animazione. Il contenimento dei prezzi, per contro, può essere perseguito attraverso un contenimento dei costi fissi di gestione, che negli alberghi di piccola dimensione sono particolarmente gravosi. Sia gli uni che gli altri esigono un elevato turnover della clientela, che può essere garantito da un’elevata stagionalità della destinazione nel suo complesso, ovvero sia degli alberghi che dei posti letto in apparta-

mento. Proprio questi ultimi, d'altra parte, nella misura in cui sono poco utilizzati, concorrono, come abbiamo visto, a ridurre la stagionalità anche degli alberghi.

Ne consegue che un'area con forte incidenza di case turistiche deve porsi come obiettivo, oltre che limitare la nuova edificazione di alloggi turistici, quello di incrementare la produttività del posto letto nelle case esistenti, almeno laddove ciò è teoricamente possibile. Facendo crescere la domanda si possono creare le condizioni per una rivitalizzazione della destinazione e gli albergatori, che dovrebbero essere più che mai interessati, potrebbero costituire un soggetto attivo in questa prospettiva.

Ciò comporta innanzitutto l'introduzione di formule di affitto più brevi e più in sintonia con una domanda che chiede soggiorni brevi, come del resto avviene in tutti i paesi dell'arco alpino, dove gli alloggi vengono affittati a moduli settimanali. Ma a ciò si deve poi aggiungere l'offerta di servizi complementari, quali la disponibilità di biancheria, il noleggio biciclette o la disponibilità di beni di prima necessità all'arrivo; ciò che viene richiesto dal turista è perciò sempre meno il solo alloggio e sempre più un "pacchetto di servizi" da affiancare a questa forma di ricettività. A ciò non può non affiancarsi un controllo sulla qualità, come avviene in molti paesi e come si è cominciato a praticare anche in Italia (ad esempio a Livigno). Non mancano certamente esempi interessanti di gestione degli alloggi nei paesi alpini, dove l'abitazione di vacanza in affitto è diventata un prodotto complementare alla ricettività alberghiera; dall'ormai consolidato sistema di Gîtes de France, in Francia, ai sistemi a dimensione territoriale delle valli austriache o svizzere, molti dei quali gestiti dalle agenzie immobiliari. Naturalmente tutto ciò comporta un diverso ruolo dei proprietari, che saranno chiamati primariamente a forme di collaborazione nell'adozione di sistemi di gestione più organizzati e soprattutto ad accettare una logica della qualità oggi troppo spesso dimenticata.

Bibliografia

- Asero V., Tomaselli V., "Indicatori per la stima delle presenze turistiche: valutazioni critiche e specificità contestuali", in Autore.... *Analisi dei mercati turistici regionali e sub-regionali*, CLEUP, Padova 2004, pp.
- Becheri E., Gambassi R., Billi S. et al., *Il turismo italiano negli appartamenti. Primo rapporto 2005*, Mercury s.r.l., Firenze 2005.
- Becheri E., Maggiore G. (a cura di), *Rapporto sul Turismo Italiano. XVII Edizione*, FrancoAngeli, Milano 2011.
- Bellwald A., Bellwald S., Braide M., Salzmann D., *Appartements de vacances en Valais. Analyse et mesures pour une meilleure exploitation*, Département de finance et de l'économie du Canton du Valais, Sion 1999.
- Beritelli P., "I rischi di un guadagno veloce che provoca costi a lungo termine", in *Ciprainfo*, 87, 2008, pp.

- Bieger T., Beritelli P., Weinert R., "Understanding second home owner who do not rent- Insights on the proprietors of self-catering accommodation", in *International Journal of Hospitality Management*, 26 (2007), pp.
- Bieger T., Beritelli P., Weinert R., Wildmann F., "Demographic and economic change and their impact on second home utilisation in Swiss tourist destinations", in Autore? *Time Shift, Leisure and Tourism*, Erich Schmidt Verlag, Berlin 2005, pp.
- Di Raco E., "Il fenomeno delle seconde case: un fenomeno di rilievo per il Piemonte", in *Piemonte e Turismo. Scenari internazionali, trend dei mercati e prodotti turistici piemontesi*, Regione Piemonte, Torino 2009, pp.
- ISTAT, *Viaggi e vacanze in Italia e all'estero*, Roma 2010.
- Jansson B., Mulelr D.K., "Second Homes Plans Among Second Homes Owners in Northern Europe's Periphery", in Hall C.M. and Muller D.K., *Tourism, Mobility ans Second Homes*, Channel View Publications, Clevedon 2004, pp.
- Leslie D., "The missing component in the 'greening' of tourism: The environmental performance of the self-catering accommodation sector", in *International Journal of Hospitality Management*, 26 (2005), pp.
- Macchiavelli A., "An Experiment to Calculate the Number of Tourists in Holiday Resort Flat", in *Proceedings of the II International Forum on Tourism Statistics. Venice, May 30-June 2 1995*, ISTAT, Annali di Statistica, Roma 1996.
- Macchiavelli A., "La montagna nel turismo italiano", in Becheri E., Maggiore G. (a cura di), *Rapporto sul turismo italiano*, Franco Angeli, Milano 2010, pp.....
- Manente M., "Gli scenari economici", in Manente M., Scaramuzzi I., *Le case dei turisti. Dimensioni e qualità del ricettivo residenziale nelle spiagge veneziane*, Il Mulino, Bologna 1999, pp.....
- Nicod P., Mungall A., Henwood J., "Self-catering accommodation in Switzerland", in *International Journal of Hospitality Management*, 26 (2007), pp. 244-262.
- Origet du Cluzeau C., «L'hébergement touristique à l'ère des hybrides», in *Hébergement locatif, Les Cahiers Espaces*, 69 (2001), pp.
- Pedenzini C., *I numeri: le fonti, il metodo i risultati*, in Manente M., Scaramuzzi I., *Le case dei turisti. Dimensioni e qualità del ricettivo residenziale nelle spiagge veneziane*, cit., pp.
- Romita T., "Il turismo residenziale in Italia: un fenomeno sociale diffuso e fai da te", in Romita T. (a cura di), *Il turismo residenziale (Introduzione)*, Franco Angeli, Milano 2010, pp.