

XXIV Convegno Società Italiana di Scienza Politica

Università IUAV di Venezia

16 - 18 settembre 2010

Sezione: Amministrazione e Politiche Pubbliche

Panel: Politiche Urbane in Italia e Governo della Città

Il fenomeno della doppia residenzialità. *Nouvelle vague* e politiche

Simonetta Arondi

Dipartimento di Architettura e Pianificazione, Facoltà di Architettura e Società, Politecnico di Milano

Introduzione

Come altri contributi del Convegno il tema del *paper* riguarda la casa. Non tratta però le politiche dedicate alla “città pubblica”, ma una specifica declinazione della “città privata”: la seconda casa di vacanza. Si tratta di un fenomeno abitativo diffuso, ma, almeno in Italia, poco indagato e sprovvisto di una politica di riferimento. La qualificazione stessa di abitazione secondaria dà per scontato il carattere accessorio, superfluo di tale bene il quale, tuttavia, genera importanti esternalità di tipo territoriale.

Ci si propone di sollevare intanto alcune riflessioni di carattere esplorativo, in merito a cinque questioni:

1. la residenzialità multipla come fenomeno diffuso in diversi contesti internazionali;
2. le difficoltà della definizione di secondarietà residenziale in letteratura;
3. la rilevanza dello studio delle preferenze e delle pratiche connesse alla proprietà di seconda casa;
4. la consistenza della seconda casa nel contesto alpino italiano. Tale ambito circoscritto, eclatante per l'esteso consumo non abusivo di suolo in alcuni contesti, consente infatti di accedere ad alcuni dati quantitativi;
5. gli effetti economici, sociali, territoriali legati alla estensione del fenomeno ma anche al suo declino, costringono a ripensare sia l'interpretazione della residenza temporanea, sia politiche e senso dell'azione pubblica.

1.. *Le seconde case: non solo una questione italiana*

Sarebbe scorretto ritenere che il fenomeno edilizio speculativo connesso alle mete turistiche costituisca una specificità italiana. Dovunque, i territori dotati di attrazione turistica, vedono crescere il valore immobiliare dei suoli e quindi richiamano investimenti edilizi.

Nella letteratura anglosassone e francese le seconde case o “residenze secondarie” sono un argomento ampiamente dibattuto¹. Si tratta di un campo che genera dilemmi importanti a proposito degli impatti sociali, economici ed ambientali delle seconde case. In Italia la letteratura sulle seconde case è invece molto povera. Naturalmente una latenza di riflessione da parte dell’urbanistica e l’afasia delle politiche pubbliche non scoraggiano certo la costruzione e l’acquisto di seconde case.

E’ stato riconosciuto che una mancanza di dati statistici effettivi sulle seconde case costituisca una questione territoriale che riguarda diversi contesti internazionali e che costituisce un nodo cruciale per una ricerca e una valutazione sul fenomeno. Al di là dei problemi di definizioni dei termini e dei dati, il Regno Unito è uno dei paesi con il livello più basso di proprietà di seconda casa in Europa (Gallent *et al.*, 2005, p. 92). Invece, più del 20% di famiglie possiede una seconda casa in Svezia e in Finlandia e più del 10% in Danimarca, Francia, Grecia Italia, Lussemburgo e Spagna (*ibid.* p. 93).

Diverse ricerche dimostrano come il fenomeno delle seconde case stia diventando di importanza crescente a livello internazionale. Paris (2006, p. 18) sottolinea inoltre la rapida crescita di una dimensione internazionale della proprietà di seconde case. La *Survey of English Housing* (2003-04) mostra come delle 506.000 famiglie inglesi con una seconda casa, 178.000 siano possedute al di fuori della Gran Bretagna.

2. *Una categoria plurale*

Per approfondire le ragioni dell’assenza di una politica pubblica nel campo della residenza secondaria turistica è utile provare a comprendere quale definizione viene attribuita a tale espressione nella letteratura internazionale. La definizione di ciò che costituisce una seconda casa o una casa vacanza è infatti considerata un dilemma in letteratura (Wallace *et al.*, 2005, pp. 26-27). Tale questione impedisce comparazioni tra studi differenti e tende a generare confusione. Nella rassegna di Wallace *et al.* (2005), gli autori compiono una ricognizione della letteratura e mostrano svariate definizioni. Alcune escludono alloggi che potrebbero essere definiti temporanei. Altre includono chalet, bungalow, caravan. Inoltre, nonostante diversi studi pongano una distinzione tra seconde case e case vacanze, è ravvisabile una difficoltà a tracciare questa diversificazione in pratica. La questione della distinzione tra seconde case e case vacanze è rintracciabile in molte ricerche. Un ulteriore problema è la comprensione di quale dei due immobili residenziali di proprietà sia effettivamente adoperata come “seconda casa” e se il termine sia ormai desueto. Sebbene alcune definizioni accentuino la chiave di lettura dell’uso dell’alloggio per divertimento o svago, a causa delle profonde trasformazioni nel modo di vivere, lavorare, abitare nei territori contemporanei, sovente declinate in termini di mobilità, tale distinzione diventa meno netta.

La più completa discussione sulla definizione di seconda casa è rinvenibile in Gallent *et al* (2005) . Nel testo si mostra come nel Regno Unito il dibattito relativo alla definizione delle seconde case abbia raggiunto il suo culmine negli anni Settanta. Gli autori riportano e discutono alcune definizioni di quegli anni. In particolare

¹ Fondamentale e anticipatorio è il testo curato da Coppock (1977).

si citano le tre definizioni proposte da Pyne (1973) per *vacation accomodation*. Il termine, traducibile come “sistemazione di vacanza”, può (o no) riferirsi al suo uso come seconda casa, infatti ecco le definizioni di Pyne (1973, p. 3):

- *Second home*: un alloggio usato dai proprietari ed eventualmente da altri visitatori per svago e il quale non è l’abituale luogo di residenza permanente dei proprietari;
- *Holiday investment property*: un alloggio posseduto all’estero o nella nazione di residenza e non permanente occupato, ma lasciato agli operatori turistici solamente su base commerciale;
- *Club/institute/company solid property*: simile a quello sopra, ma usato solo da membri di un club, impiegati e clienti.

Pardoe (1974), citato da Gallent *et al.* (2005) suggerisce una ristretta descrizione di seconda casa come una proprietà statica, la residenza alternativa di una famiglia, il principale domicilio di chi è situato altrove, destinata dai membri di tale famiglia primariamente per il divertimento e lo svago.

Si mostra come la definizione usata in Gran Bretagna suggerisca che i proprietari di seconde case vivano a qualche distanza dalla loro seconda casa. Nel resto dell’Europa non c’è necessariamente il presupposto che i proprietari siano turisti residenti in località distanti (Gallent *et al.*, 2005, p. 5-6). Inoltre è possibile evincere una distinzione tra le seconde case dell’Europa continentale – in prossimità della prima casa e usate regolarmente – e le seconde case britanniche, distanti dalla prima casa e usate meno regolarmente.

In conclusione, non è rinvenibile in letteratura, un accordo su che cosa costituisca il carattere originale della seconda casa. Uno studio internazionale si riferisce all’espressione seconda casa come ad un termine “ombrello” per indicare “casa vacanze, residenze estive, residenze per il *week end*, cottage” (Hall, Muller, 2004, p. 4).

3. Popolazioni e pratiche: una geografia sentimentale

La residenza secondaria è il risultato di un esteso processo storico: dell’abbandono e della riscoperta del territorio, dell’evoluzione delle scelte residenziali, della diffusione sociale di una pratica turistica. Le seconde case intese come residenze non permanenti sono state una peculiarità dell’antico Egitto e della Roma classica (Coppock, 1977). Nella letteratura francese è possibile evincere un corpo di studi orientato a mettere in rilievo i comportamenti dei turisti e la lunga durata della storia della residenza secondaria e dello sviluppo dei comportamenti di secondarietà residenziale entro il corpo sociale che si estende a partire dalla villeggiatura del diciottesimo secolo fino al panorama eclettico delle pratiche attuali e della loro localizzazione.

Boyer (1999) divide lo sviluppo della multiresidenzialità in tre tappe. La nascita della prima forma di turismo residenziale esteso avviene nel sedicesimo secolo con le ville italiane dei nobili “di terra”. Le ville venete avevano però una funzione precisa, legata al controllo e agli investimenti immobiliari sul patrimonio veneziano di terraferma e della gestione delle opere di bonifica, a fronte del declino dell’economia legata al traffico marittimo. La effettiva espansione risale al diciottesimo secolo in Francia. Evocando le ville palladiane sul Brenta, Boyer distingue l’esordio della *villeggiatura* e riconosce l’archetipo delle seconda casa.

E’ però nel diciottesimo secolo che si può osservare lo sviluppo del turismo aristocratico – *le grand tour* – il viaggio nel continente dei giovani nobili britannici, il termalismo, l’interesse per le Alpi e il gusto inglese per la campagna e le sue dimore (per il *week end*). In ogni caso il possesso di una seconda residenza era

appannaggio di soggetti benestanti, attraverso la quale si esibiva la superiorità sociale ed economica ostentata dalle caratteristiche improduttive di tale immobile (Veblen, 1999).

Gli studi francesi sulla seconda casa interpretano i residenti secondari come una “popolazione” specifica, da non confondere con il turista. I proprietari di seconda casa abitano un luogo, vi risiedono. Per Orthar (1999) l’investimento familiare è più forte nella residenza secondaria che nella residenza principale. Le preferenze nell’acquisizione di una residenza secondaria non seguono una logica di tipo economico, sono piuttosto scelte di tipo “emotivo” legate al vissuto individuale e familiare, difficilmente interpretabili. Dentro la mobilità dell’itinerario residenziale che posto prende dunque la residenza secondaria? Che cosa determina la secondarietà dell’alloggio?

La residenza secondaria non è più solamente la casa familiare. E’ anche l’appartamento nel condominio bifamiliare sul litorale, la casa alla periferia del paese di montagna, o il monolocale nella villaggio in prossimità alla stazione sciistica.

Il termine residenza “secondaria”, si riferisce a categorie eterogenee. Ha dunque ancora un senso? Sono gli abitanti di queste categorie disparate ad avere qualcosa in comune: Dubost si riferisce ad una “cultura residenziale secondaria” (Dubost, 1998). I proprietari di seconde case sono popolazioni temporanee, ma radicate. Sono microsocietà effimere, “forme di vita collettiva periodica che si costituiscono e si ricostituiscono secondo i ritmi annuali o stagionali delle vacanze” (Urbain, p. 1991).

3. Alcune considerazioni sul contesto alpino

La Cipra, la Commissione internazionale per la protezione delle Alpi, ha realizzato un rapporto sulle seconde case nella fascia alpina europea (Cipra, 2008). Su tale rapporto si è basata ampiamente Legambiente per elaborare il Dossier sulle seconde case nelle Alpi italiane (Legambiente, 2009).

Dal rapporto Cipra si evince che le seconde case di villeggiatura sono presenti in modo massiccio nei Paesi confinanti con l’Italia: in Francia, ad esempio, esse sono stimate in 3.095.000 (dato 2005), ovvero il 10% del patrimonio immobiliare di quel Paese. In Svizzera se ne valuta un numero vicino a 450.000 seconde abitazioni, che per il Paese d’oltralpe significa un valore superiore al 12% del patrimonio immobiliare. Palese il caso dell’Alta Engadina e della sua “capitale” Sankt Moritz: il 58% di tutte le abitazioni dell’Alta Engadina sono seconde case. Dei 75.000 posti letto stimati in queste seconde case, solo 40.000 vengono affittate a turisti, il resto sono vuote per gran parte dell’anno: situazione che ha spinto il dirigente dell’ente turistico engadinese a proporre una soluzione drastica. L’imposizione di un vincolo agli acquirenti di seconde case: nei periodi di mancato utilizzo sono costretti a immetterle nel mercato dell’affitto (Cipra, 2008).

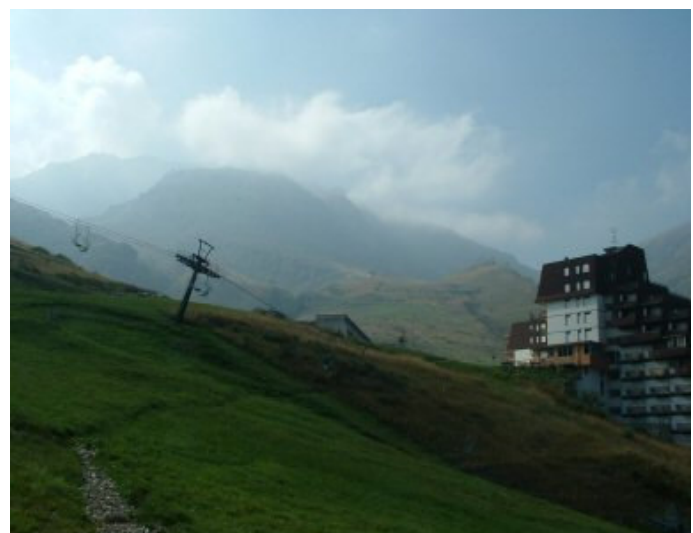
Nel solo territorio alpino italiano, al 2001 si stima la presenza di 590.000 unità immobiliari, corrispondenti ad una ricettività pari a 3.066.700 letti equivalenti: quasi il quadruplo dei letti alberghieri ed extra-alberghieri presenti nello stesso territorio. Per fare un confronto, nelle Alpi francesi seconde case e appartamenti in affitto ammontano a 410.000 unità²: un dato comparabile con quello italiano se si fanno le dovute proporzioni, considerando che le Alpi italiane si estendono per una superficie di 52.352 kmq contro i 39.839 kmq delle Alpi Francesi, e che la loro popolazione di circa 4,5 milioni di abitanti è circa il doppio di quella delle Alpi francesi.

² Dato 1999.

I territori presi in considerazione dal rapporto della Cipra non sono solo stazioni montane invernali ed estive, ma anche centri lacuali e di bassa montagna, pedemontani e collinari³.

Ciò premesso, nelle Alpi italiane le seconde case – includendo tra queste non solo le abitazioni utilizzate dai soli proprietari, ma anche quelle più o meno regolarmente affittate – nel 1981 erano 516.000, con una capacità ricettiva stimabile in 2.680.000 letti. Da una proiezione provvisoria, che si riferisce solo ai comuni della Liguria alpina, del Piemonte e della Val d’Aosta (nei quali si concentra il 40% delle seconde case), si ricava che dal 1981 al 2001 le seconde case nelle Alpi italiane sono aumentate del 14,3%, e ammontano oggi a 590.000 unità.

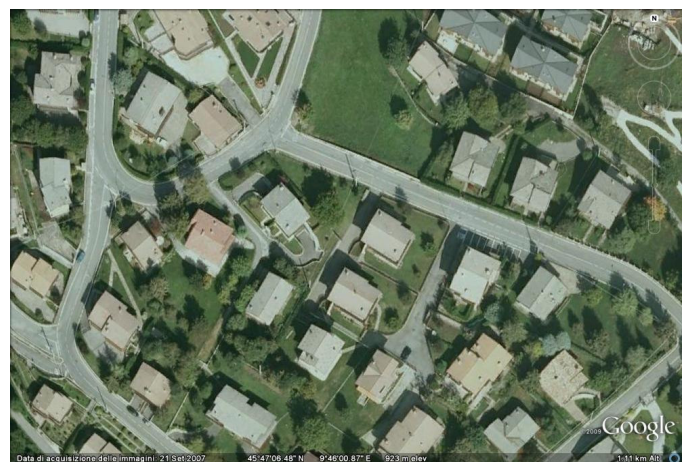
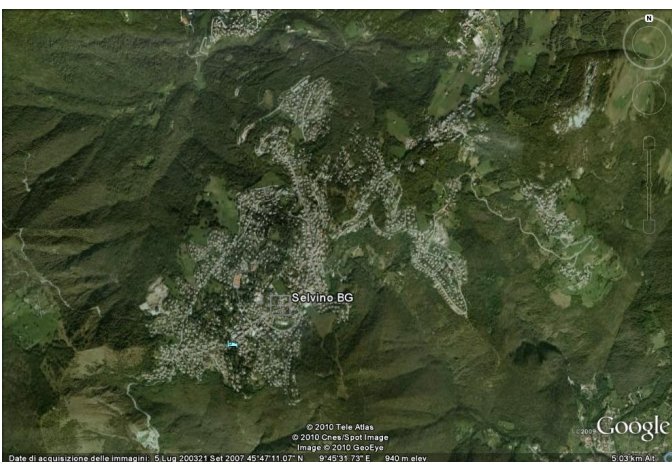
Ai primi posti si pongono due comuni piemontesi: Bardonecchia nel Torinese, con 7.400 seconde case e una infelice *leadership* quarantennale in questo settore e Frabosa Sottana nel Cuneese (6.400), nel cui territorio si situano i centri ski-total di Prato Nevoso e Artesina. Si tratta di dotati di impianti specializzati che hanno determinato una forte compromissione paesaggistica. Si è in presenza di contesti segnati da contrasti violenti tra strutture insediative, impiantistiche e caratteristiche morfologiche e vegetazionali del contesto naturale.



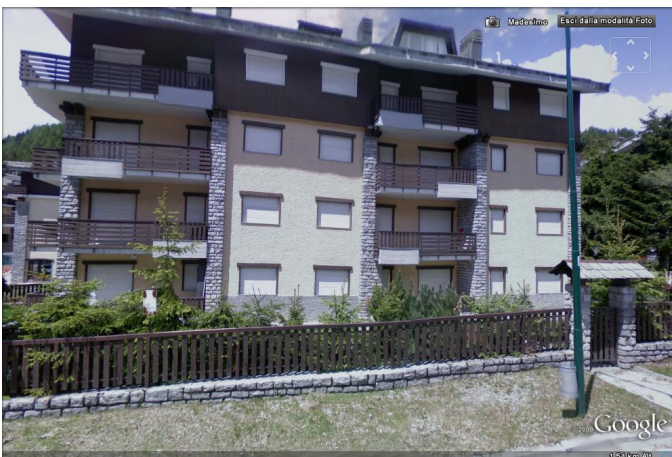
Artesina, Frabosa Sottana (CN). La monocultura dello sci: impianti e superblocchi destinati a seconde case.

³ Le seconde case e la loro capacità ricettiva sono state ricavate da una elaborazione dei dati dei censimenti della popolazione del 1981, 1991 e 2001, e dall'applicazione di alcuni parametri.

Al terzo e al quarto posto si collocano due comuni lombardi. L'Aprica, sul valico omonimo e con una chiara vocazione invernale, a cavallo delle province di Sondrio e Brescia, e Castione della Presolana, comune polivalente a bassa quota, frequentato soprattutto per la villeggiatura estiva. Oltre a queste località, supera la soglia delle 6.000 seconde case anche Limone Piemonte, devastato dalla cementificazione degli anni '60 e '70. Si tratta un questi ultimi casi di contesti di compromissione che riguardano vaste parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, caratterizzate dalla presenza di spazi aperti e manufatti eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali significative, dove si rileva una forte alterazione o cancellazione dell'impianto morfologico preesistente e la sostituzione con un nuovo assetto neutro, privo di relazioni con il suolo e di alcun valore paesistico e eco-sistemico.



Selvino (BG), rilevante polverizzazione insediativa di seconde case. La seconda casa diventa multiplo di un insieme indifferenziato, modulo per aggregazioni ripetitive di due-tre piani.



Madesimo (SO). Le residenze turistiche vengono utilizzate per lo più in alta stagione. Nel resto dell'anno ampie zone deserte o addirittura località intere con le "tapparelle abbassate".

Tra i primi 15 Comuni compaiono soprattutto grandi stazioni di sci alpino, come Cortina d'Ampezzo, Valtournenche (con Breuil-Cervinia), Pinzòlo (con Madonna di Campiglio). Non mancano però località con prevalente turismo estivo, come appunto Castione e, soprattutto Gallio, Roana e Asiago sull'omonimo

altopiano, nel Vicentino, frequentati anche per lo sci di fondo, che presentano una tipologia edilizia non intensiva. I tre comuni presentano una sostanziale continuità edilizia. Si può dunque avanzare l'ipotesi che, con un totale di 13.400 seconde case e 75.000 letti, detengano un record assoluto per l'intero arco alpino. Le ultime posizioni della classifica del numero di seconde case del Dossier Legambiente sono occupate da località altoatesine. E' evidente dunque che l'Alto Adige rappresenta, nel panorama turistico delle Alpi italiane, una forte anomalia positiva, in cui la proliferazione delle seconde case è del tutto marginale⁴ rispetto alla dimensione di impresa assunta dall'accoglienza turistica: esito di specifiche scelte legislative, di regole di governo del territorio diverse da quelle del restante contesto italiano. Interpretare il turismo come piccola impresa dell'accoglienza diffusa e non come operazione speculativa: è questa la valutazione contenuta nel dossier Legambiente a proposito di una regione turistica innovativa, non solo in Italia ma nell'intero arco alpino (Legambiente, p. 17, 2009).

6. Effetti

6.1 Gli impatti contestati

Sia il rapporto Cipra, sia il Dossier di Legambiente adottano un approccio aspramente critico nei confronti del fenomeno di crescita senza sviluppo determinato dall'espansione di seconde case nelle località turistiche, soffermandosi sugli impatti ambientali – compromissione di habitat, consumo di suolo, speculazione edilizia – sulle conseguenze economiche – competizione tra residenti stabili e *newcomer* per l'acquisto della casa sul ridotto stock immobiliare – e sociali – legati ai conflitti tra nuovi e vecchi abitanti e alla progressiva erosione delle culture locali. Nei due rapporti di ricerca si sottolinea come in Italia, i capitali speculativi trovino quasi sempre ampia disponibilità da parte amministratori locali le cui scelte dipendono da valutazioni di brevissimo periodo, in genere legate alle scadenze di mandato e non da strategie di sviluppo turistico, specialmente nel territorio montano. Appaiono poco dinamici gli attori istituzionali preposti alla programmazione delle politiche turistiche, le regioni in primo luogo⁵. Inoltre, l'applicazione da parte di tutte le Regioni, seppure in modo differenziato del cosiddetto “piano casa” per il rilancio dell'edilizia, rischia di determinare serie conseguenze proprio laddove vi sono le maggiori “colonie” di seconde case, causandovi un aumento indiscriminato di volumetrie e alloggi.

Nell'ambito della letteratura anglosassone si rintraccia invece un acceso dibattito sulla confutazione di due tipologie di tali impatti.

⁴ Dal punto di vista del fenomeno turistico, in questo *cluster* territoriale si trova mediamente una seconda casa ogni 12 posti letto alberghiero/extralberghiero. La provincia autonoma di Bolzano ha una efficace politica di limitazione dell'edilizia turistica che affonda nelle scelte di tutelare le attività e i fabbisogni 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.

⁵ La Lombardia è una delle poche regioni ad aver elaborato uno studio sull'espansione delle seconde case (IReR, 2001), e nel recente piano paesaggistico regionale interno al PTR (gennaio 2010), ha realizzato una mappa degli ambiti e delle aree di attenzione regionale nel quale si tenta una individuazione. Non è possibile evincere un ruolo proattivo regionale, poiché le linee d'azione sono delle indicazioni per i contenuti dei Piani di Governo del Territorio. Complessivamente undici località turistiche bergamasche comprendono un terzo delle seconde case dell'intero territorio montano lombardo. Le località turistiche della Val Seriana con Valbondione, Castione, Clusone, Fino del Monte, Gromo, contano 11.700 seconde case; quelle della Val Brembana con Piazzatorre e Foppolo 3.400 case, Schilpario in Val di Scalve ed infine alcune località turistiche polivalenti e molto prossime alla città di Bergamo, come Selvino, Serina, Roncola, altri 6.400 alloggi (Legambiente, 2009).

Per quanto riguarda gli impatti sociali, è stato sottolineato come l'assunzione fondamentale sottesa a queste critiche sia legata ad una rappresentazione stereotipata, alla presunzione dell'esistenza di una omogenea comunità rurale (Cloke, Thrift 1987). Studi più recenti sulla composizione sociale delle comunità rurali hanno infatti resa esplicita la composizione eterogenea e le tensioni presenti tra diversi gruppi di interesse entro le comunità rurali (Neal, Agyeman, 2006). Questi studi implicano che i proprietari di residenza secondari sono uno dei molteplici gruppi che competono per una risorsa scarsa – la casa.

Per quanto concerne gli impatti economici e in particolare per tentare di determinare l'impatto delle seconde case sul mercato residenziale (prezzi, accessibilità, ecc.) devono essere rispettati due requisiti. In primo luogo, è necessario identificare dove esse si posizionano nel mercato. In secondo luogo, si tratta di isolare il loro impatto sui prezzi della proprietà e sull'accesso al mercato della residenza. Un esteso report (Tewdr Jones *et al*, 2002) conclude che si manifestano forti difficoltà nell'isolare gli effetti delle seconde case sui prezzi degli immobili residenziali se non si prendono in considerazione i mutamenti delle economie locali e del mercato immobiliare.

6.2. Il consumo di suolo

Il consumo di suolo, insieme allo spreco di infrastrutture, è uno degli aspetti più critici di questo fenomeno e risulta ben evidenziato, a livello dei singoli comuni alpini, dai bassi valori dell'indice di densità abitativa. Questo indicatore esprime il rapporto tra il numero degli abitanti e la superficie comunale urbanizzata e assume valori tanto più bassi quanto più è alto l'uso di territorio in rapporto al numero dei residenti.

Nei comuni turistici montani e pedemontani lombardi per esempio, dove si è registrata la più alta concentrazione di seconde residenze, l'indice presenta per lo più valori inferiori ai 20 ab./ha ed in alcuni casi non raggiunge i 10 ab./ha, significativo quindi di un consumo territoriale in assoluto sproporzionato in rapporto al numero di residenti stabili.

Ciò significa che la struttura urbana di queste località ha subito nel corso di trent'anni ('70-'90) importanti modificazioni che hanno comportato non solo alterazioni delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, ma anche della struttura organizzativa del territorio, trasformando in quartieri residenziali stagionali e temporanei, località originariamente strutturate in funzione di una residenza stabile. I posti letto sono però utilizzati per qualche settimana all'anno e spesso tutti nello stesso periodo.

L'intervento pubblico si è quindi dovuto misurare soprattutto con l'infrastrutturazione territoriale da garantire ai residenti secondari solo per brevissimi periodi: la rete stradale e dei trasporti, i servizi pubblici, le infrastrutture idriche, elettriche, di comunicazione, gli interventi idrogeologici, tutti necessari, ma non realizzati sovente nella loro completezza per la mancanza di adeguate e sufficienti risorse economiche, sia per i problemi attuativi legati alle caratteristiche fisiche e geografiche delle aree turistiche.

Per le amministrazioni locali la diffusione della seconda residenza ha comportato e comporta oneri notevoli, i quali raramente vengono compensati dai vantaggi diretti conseguibili dagli operatori economici locali. Basti pensare alle opere di urbanizzazione a carico dei proprietari nella fase di installazione e poco o nulla in quelle di gestione; senza valutare tutta una serie di servizi – dalla nettezza urbana, ai servizi tecnologici, alla sicurezza, alle strutture per attività ricreative, sportive e culturali – che si integrano con le esigenze della popolazione residente.

Appare quindi cruciale domandarsi se il turismo residenziale, praticato in misura così significativa ed importante, come i dati hanno dimostrato, rappresenti ancora un modello praticabile economicamente vantaggioso e socialmente utile, per il territorio montano e pedemontano.

6.3 Saturazione e declino

Nella letteratura anglosassone si rimarca come i cambiamenti dei *pattern* relativi al deperimento del patrimonio residenziale debbano essere ancora studiati nelle ricerche sulle seconde case e sulle case vacanze (Oxley, 2008).

I dati dei censimenti italiani degli ultimi decenni mettono in luce l'evoluzione che ha avuto il turismo della seconda casa, sviluppatosi soprattutto a partire dalla fine degli anni '60, ed esploso negli anni '70 e nei primi anni '80.

La diffusione di inediti modelli di comportamento turistico, i mutamenti del ciclo di vita della famiglia che acquista la seconda casa – le cui necessità e le aspettative cambiano in relazione diversi fattori (età dei figli, lavoro, pensionamento, ecc.) – e la disaffezione verso i luoghi che hanno ormai perso molta della loro attrattiva originaria, spingono i proprietari di seconde residenze ad utilizzarle sempre meno: ed è proprio questa un'altra questione di rilievo, in quanto evidenzia un uso non ottimale, se non addirittura uno spreco, di investimenti fissi, quali quelli relativi alle abitazioni esistenti, utilizzate in misura molto ridotta, passato il periodo iniziale, poche settimane all'anno, per le sole vacanze dei proprietari. Per esempio, nell'ambito delle aree montane della Lombardia si ritrovano varie ed articolate situazioni urbane e di assetto insediativo. Da un lato, aree in fase di crescita o comunque almeno in una congiuntura positiva. Dall'altro, territori in fase di stagnazione e ad altri ancora interessati da vere e proprie dinamiche di regresso: montagna varesina, montagna comasca e Alto Lario occidentale, alte valli Orobiche e alta Val Camonica, Val Chiavenna e Oltrepò Pavese, solo per citare quelli più in difficoltà dal punto di vista dell'attrattività turistica.

Molte aree di seconda casa non si trovano in una fase di incremento per quanto riguarda le compravendite come dimostra un'indagine Nomisma (2006) sul mercato immobiliare turistico e sulle valutazioni degli operatori nelle regioni italiane.

Previsioni località montane	Veneto	Lombardia	Piemonte	Valle d'Aosta
Numero compravendite	↔	↔	↔	↔
Prezzi di compravendita	↔	↔	↔	↔
Numero di locazioni	↔	↔	↑/↔	↔
Canoni di locazione	↔/↓	↑	↑/↔	↔

Giudizi espressi dagli operatori immobiliari sull'andamento, per i prossimi 12 mesi, del mercato delle seconde case per vacanza nelle principali località turistiche (Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Nomisma e F.I.M.A.A., 2006).

L'abbandono e la dismissione di aree e manufatti determinano sempre un grave stato di trascuratezza e incuria che non riguarda più solo le aree industriali. Gli scarti materiali che permangono dalle fasi precedenti sotto forma di elementi residuali, "relitti" o "ruderì", presentano quasi sempre difficoltà di gestione e di interrelazione al contesto al variare degli usi e provocano elevati rischi di degrado paesaggistico sia del luogo stesso, sia degli ambiti contigui, producendo possibili effetti di degrado e compromissione a catena.

Del resto, questa prospettiva di declino e di dismissione presenta delle criticità se la si pensa come condizione di permanenza. L'acquisto di una seconda casa è un investimento a lungo termine e proprio grazie alla natura permanente del bene si può stabilire un legame tra il progressivo cambiamento dei bisogni e delle necessità dei proprietari e il ciclo di vita della famiglia. Pertanto dopo una fase di declino, il territorio di seconde case, potrebbe conoscere una fase di rinnovamento o di riaggiustamento (Godney, Bevins, 1987). Il declino delle aree di seconde case potrebbe essere gestito secondo modalità diverse. Per esempio, assumendo un'accezione più ampia di quella di secondarietà per queste residenze e provando a ripensarle in una prospettiva di destinazione d'uso multiplo o di condivisione, che vede anche declinare la dimensione residenziale a favore di altre destinazioni d'uso temporanee.

7. Un diverso ruolo dell'attore pubblico

Affiora pertanto la necessità di un nuovo ruolo per le amministrazioni comunali, le comunità montane, le province e le regioni, ma anche per quei nuovi attori istituzionali che intervengono nella *governance* delle filiere turistiche⁶. Non si tratta ovviamente di operare su temi emergenza abitativa, ma di correzioni di distorsioni del mercato, in cui le politiche pubbliche territoriali potrebbero essere rilevanti. Da un lato provando a comprendere la domanda: attraverso l'interpretazione di comportamenti e motivazioni dei proprietari di seconde case. Dall'altro, lavorando sull'offerta di seconde case attraverso l'organizzazione del mercato di seconde case con politiche di restrizioni all'acquisto e contingentamento, oppure articolazioni dell'uso di seconde case con norme per l'uso proprio e per l'affitto, ma anche attraverso la proposta e la progettazione di nuove forme di ospitalità (albergo diffuso, *bed & breakfast*, ecc.).

Sul versante delle politiche di offerta le possibilità sono molteplici:

- piano con quote di prime case: il piano stabilisce, per le singole zone, una percentuale di spazio abitativo riservato alla popolazione residente. Tuttavia, in comuni con un tasso di popolazione stagnante, un piano di questo genere ha poco senso;
 - sistemi bonus/malus: solo se si costruiscono prime case, possono sorgere anche nuove seconde case, in base a un determinato coefficiente;
 - modello "tirolese": prevede che la quota comunale di seconde case non deve superare una certa percentuale;
 - modello "bavarese": si fonda su due elementi. Da un lato la tassa sulle seconde case. Dall'altro strumenti di politica fondiaria: all'atto della concessione di un diritto di costruzione, o del frazionamento di singoli appartamenti, vengono registrate nel registro fondiario le "servitù ad uso residenti" o ad "uso turistico". Con la servitù per residenti gli edifici possono essere utilizzati solo dai residenti da almeno 5 anni. Con la servitù ad uso turistico si garantisce che l'alloggio non sia affittato come abitazione secondaria ad una persona singola, ma a diverse persone come appartamento per le vacanze o b&b.
 - misure fiscali: imposte e tasse per le seconde case sono generalmente limitate per legge e pertanto non sono in grado di indirizzare il mercato in misura considerevole;
 - obbligo di affitto: una misura di questo tipo viene praticata con successo nel Whistler canadese.
- L'aspetto relativo alle forme di garanzia da proporre ai proprietari privati risulta elemento decisivo per

⁶ I Sistemi Turistici sono *network* emergenti nelle politiche turistiche di diverse regioni (Lombardia, Veneto, Liguria, ecc.). La legge regionale n. 8/2004 "Norme per il turismo in Lombardia" ha innovato l'assetto dell'organizzazione turistica regionale, individuando nei sistemi turistici lo strumento per accrescere la competitività del settore scommettendo su aggregazioni partenariali tra soggetti pubblici e privati. In più di un sistema turistico sembra essere particolarmente forte l'eredità dei PISL dei quali si ripercorrono e si reinterpretano tematismi e geografie.

disporre di un numero consistente di seconde case da immettere nei circuiti turistici regionali, nazionali ed internazionali, con un ripensamento del patrimonio abitativo nei contesti turistici.

- contingentamento: questa misura di facile applicazione consente un controllo dell'offerta mirato e di lungo periodo. Ai fini di un utilizzo sostenibile del paesaggio, i contingenti devono puntare a una limitazione del patrimonio di seconde case e pertanto devono essere gradualmente ridotti.

9. Osservazioni conclusive

Solo in apparenza la seconda casa è un tema marginale per le politiche urbane e territoriali. La residenzialità plurima non muove solo tecniche di controllo. Si tratta invece di una questione che sempre di più avrà rilevanti ricadute sulle interpretazioni del *welfare* materiale e sulle politiche di uso del suolo. L'azione pubblica infatti si dovrà misurare con numerosi dilemmi: la locuzione ormai desueta di seconda casa, la temporalità variegata degli usi – in condizioni di elevata mobilità nell'organizzazione della vita quotidiana – l'abbandono e il deperimento di alcuni contesti di residenza secondaria sullo sfondo di una profonda smobilitazione del capitale fisso territoriale, i temi legati alla proprietà immobiliare e alle possibilità di accesso al mercato di acquisto di una residenza, ma anche le nuove domande di sostenibilità ambientale e della ecocompatibilità (energia, mobilità, edilizia, suolo, risorse idriche).

Il tema della doppia residenzialità costituisce dunque un'occasione di ricerca solo parzialmente esplorata nel campo degli studi territoriali, utile per discutere dei limiti e delle possibilità dell'azione pubblica e delle politiche, in relazione ai concetti di formale/informale, all'interpretazione dello scarto, al tema della rendita e del mercato immobiliare.

Bibliografia

- Boyer M. (1999), *Histoire du tourisme de masse*, Presses Universitaires de France.
- Cipra (2008), *Seconde case e spazio alpino*, Relazione di approfondimento, www.cipra.org.
- Cloke P., Thrift N. (1987), "Intra-Class Conflict in Rural Areas", *Journal of Rural Studies*, Vol.3, N. 4, pp. 321-333.
- Coppock J. T., a cura di (1977), *Second Homes: Curse or Blessing?*, Pergamon Press, Oxford.
- Gallent N., Mace A., Tewdwr-Jones M. (2005), *Second Homes: European Perspectives and UK Policies*, Ashgate, Aldershot.
- Gallent N., (2006), "Second Homes, Community and a Hierachy of Dwelling", *Area*.
- Godney G., Bevins I. M., (1987), "The Life Cycle of Second Home Ownership: A Case Study", *Journal of Travel Research*, vol. 25, n. 3.
- Hall C., Muller D. K. (2004), *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Channel View Publications ,Clevedon.
- IReR (2001), *Il fenomeno delle seconde case in Lombardia. Analisi della consistenza per la promozione di nuova ricettività per il turismo*, Rapporto finale, Milano.
- Legambiente (2009), *Carovana delle Alpi – Dossier 2009, seconde case, cemento vs turismo di qualità*.
- Neal S., Agyeman, J., a cura di (2006), *The New Countryside? Ethnicity, Nation and Exclusion in Contemporary Rural Britain*, The Policy Press.
- Nomisma (2006), *Rapporto Nomisma-F.I.M.A.A. sul Mercato Immobiliare Turistico Italiano*, luglio.
- Orthar N. (1999), "Le multiples réalités du termes résidence secondaire", in Bonin P., De Villanova R. *D'une maison à l'autre, parcours de mobilités résidentielles*, Creaphis, Paris.
- Oxley M., Brown T., Lishman R., Turkington R. (2008), *Rapid Evidence Assessment of the Research Literature on the Purchase and Use of Second Homes*, Centre for comparative Housing Research, Leicester Business School, Leicester.
- Tewdwr-Jones M., Gallent N, Mace A. (2002), *Second Homes and Holiday Homes and Land Use Planning System*, Welsh Assembly, Cardiff.
- Paris C. (2006), "Multiple homes, dwelling & hipermobility & emergent transational second home ownership", paper presentato alla *ENHR Conference*, Ljubljana, Slovenia, 2-5 luglio.
- Pyne C. B. (1973), *Second Homes*, Caernavonshire County Planning Department, Caernarfon.
- Urbain J-D. (1991), *L'idiot du voyage. Histoires de touristes*, Petite Bibliothèque Payot.
- Wallace et al (2005), *The Impact of Empty and Holiday Homes on the Sustainability of Rural Communities: A Systematic Literature Review*, University of York, Centre for Housing Policy, York.
- Veblen T. (1999), *La teoria della classe agiata*, Einaudi, edizioni di Comunità, ed. or. 1899.