

**INDAGINE SULL'OFFERTA DI APPARTAMENTI PER
L'OSPITALITÀ TURISTICA IN EMILIA-ROMAGNA**

INTRODUZIONE

Il presente rapporto di studio ed analisi sul fenomeno delle seconde case in Emilia Romagna, con particolare attenzione alle aree comprese nei **lidi ferraresi, ravennati** e nel **comune di Sestola (MO)**, si pone due principali obiettivi.

In primo luogo, quello di condurre un monitoraggio approfondito ed esaustivo sul fenomeno delle seconde case; in questo senso le analisi comportano un lavoro di indagine relativamente a:

- trasparenza del mercato;
- garanzie per il cliente turista;
- confronti fra una cultura dell'edilizia con quella del turismo;
- analisi della legislazione esistente in materia.

Altro obiettivo, in parallelo al primo, è quello relativo ad un esame sulla clientela turistica che determina questo tipo di domanda diversa dall'alberghiero. In tal senso, è opportuno comprendere se i flussi determinati da e presenti nelle abitazioni ad uso turistico sono quantificabili o, al contrario, restano nel sommerso, fuori dalle possibili stime statistiche ufficiali.

Al termine delle analisi verrà proposta una metodologia di rilevazione dei flussi sommersi che, se in grado di determinare valori certi ed attendibili, sarà poi possibile esportarla in altri contesti con simili problematiche.

Riguardo al primo punto lo studio affronterà i temi di seguito riportati.

- Modalità di offerta delle seconde case/case vacanza sul mercato: quanta la domanda intermediata rispetto all'intermediazione privata.
- Studio di esempi legislativi, in Italia ed all'estero, per verificare se vi sono realtà in cui il problema è stato già affrontato e come è stato in qualche modo risolto/disciplinato; l'approfondimento legislativo permetterà anche la verifica di possibili strategie per l'applicazione di criteri minimi di standard di qualità e di garanzia per quanti scelgono questa modalità di soggiorno per trascorrere le proprie vacanze.
- Sviluppare linee strategiche per incentivare una maggiore disciplina ed organizzazione del mercato: sia per i proprietari che per gli affittuari.
- Infine, definizione di una banca dati contenente, tra le altre informazioni e note caratterizzanti la località, anche il numero delle seconde case presenti in ciascun comune dell'Emilia Romagna, secondo quanto

emerso dalle dichiarazioni ICI, TARSU ed ENEL. Questa parte del lavoro è comunque soggetta alla disponibilità dei singoli comuni, dal momento che la richiesta delle informazioni è stata inoltrata a tutte le amministrazioni, mentre le risposte (anche a causa di sistemi di aggregazione dei dati tra prime e seconde case) sono solo parziali.

L'analisi sulla clientela turistica, sia in termini di verifica quantitativa che qualitativa, non interesserà direttamente il contatto con i turisti ma sarà condotta attraverso colloqui di profondità con osservatori privilegiati e definizione di una metodologia di calcolo delle presenze. Questa parte del lavoro seguirà le seguenti modalità di indagine:

- per comprendere al meglio esigenze e richieste comuni di quanti affittano una casa per le vacanze si andranno ad incontrare agenti immobiliare e soggetti che, comunque, sono esperti del settore e ne conoscono problematiche e possibili scenari di riqualificazione;
- per stimare un valore quanto più possibile reale dei flussi che non compaiono nelle statistiche ufficiali si definirà un modello di calcolo in grado di incrociare i dati quantitativi delle seconde case (così come da informazione dei comuni) con i dati sulle presenze nelle seconde case iscritte al R.E.C. e, quindi, ricavare una stima delle possibili presenze nelle case vacanza non censite dalle statistiche ufficiali. Al momento si comprende la difficoltà di capire correttamente come si svilupperà questo calcolo: pertanto, per un approfondimento si rimanda ad apposito capitolo nel proseguo del documento di ricerca.

Infine, al di là delle analisi svolte e degli incontri avuti con operatori ed esperti del settore, sono stati fatti anche dei sopralluoghi su alcune destinazioni; una breve sintesi delle impressioni è parte di questo studio.

1. L'analisi territoriale delle criticità

Per poter analizzare il fenomeno dell'utilizzo turistico delle abitazioni private nella regione ci si è posti in primo luogo il problema di quali fossero gli ambiti specifici da indagare.

Infatti, questa problematica oltre a mostrare una difficoltà nell'essere circoscritta in termini di numerosità, coinvolge anche altri aspetti legati alle caratteristiche dei territori. Per questo motivo, appare necessario in primis definire quali sono tutte le leve che intervengono nell'analisi e nell'interpretazione della presenza e dell'utilizzo di tali abitazioni.

A tal fine occorre dunque specificare gli obiettivi di questo step di indagine territoriale, riassumibili in due filoni:

- valutare numericamente la presenza delle abitazioni private realmente utilizzate per vacanza;
- definirne il grado di utilizzo e conseguentemente i flussi di domanda turistica correlati.

Il raggiungimento di questi obiettivi dipende dalla capacità di individuare indicatori che spieghino correttamente questa problematica. Pertanto si è costruita la seguente metodologia di indagine.

1.1 Metodologia e impostazione dell'analisi

Le aree di ambito dell'indagine sono state individuate in:

- ambito socio-demografico
- ambito dell'industria turistica dell'ospitalità
- ambito di mercato.

Il primo livello è quello relativo alla mobilità residenziale ed alla non-residenzialità nei comuni indagati, il secondo delinea il focus dell'offerta turistica nel suo complesso, ed infine il terzo ambito si centra sull'utilizzo del patrimonio di offerta turistica e residenziale nei comuni.

Pertanto, è stato costruito un database di circa 150 variabili di analisi (poi ridotte a 60 fondamentali) per i 117 comuni a cui, sotto indicazione della Regione, è stata circoscritta l'analisi a causa di emergenze particolari evidenziate in questi territori.

La scelta delle variabili

Per i singoli ambiti di indagine sono stati analizzati gli indicatori qui di seguito descritti. Per inciso occorre specificare che saranno definite abitazioni a scopo di vacanza o utenze turistiche quelle rilevate dalla statistica ufficiale non turistica (censimenti, utenze private, ecc.) mentre si parlerà di alloggi turistici privati rilevati quando questi rientrano nelle rilevazioni statistiche del turismo.

Indicatori e Variabili socio-demografiche:

- **CRESCITA DELLA POPOLAZIONE**: questo indicatore di dinamicità, utilizzando la variabile di variazione percentuale della popolazione residente nei comuni nell'ultimo decennio, svolge una duplice funzione.

In primo luogo serve a spiegare se ci si trova in presenza di un territorio in espansione demografica (e pertanto a più alta propensione di utilizzo a scopo residenziale del patrimonio immobiliare), in secondo luogo funge da parametro di confronto e di incrocio con gli altri indicatori.

- **CRESCITA DELLE ABITAZIONI A SCOPO DI VACANZA:** si tratta di un indicatore dinamico diretto dell'ampiezza e dell'andamento del fenomeno. Infatti, la variabile di variazione percentuale del numero di abitazioni private destinate all'occupazione turistica nel decennio permette di individuare una crescita o una diminuzione dell'offerta del patrimonio immobiliare riservato all'uso turistico (anche da parte del proprietario), e di definire il margine di ampiezza della tendenza in atto.

Indicatori e Variabili dell'industria turistica dell'ospitalità:

- **PESO DELL'INDUSTRIA DEL TURISMO:** è un indicatore statico di imprenditorialità turistica del territorio che, valutando la quota di unità locali dell'industria turistica primaria (alberghi e ristoranti) permette di confrontare il peso del turismo anche laddove questo settore non ha assunto un grado di sviluppo tale da coinvolgere trasversalmente l'industria locale. Viene utilizzato in questo studio come semplice indicatore di confronto.
- **CRESCITA DELL'INDUSTRIA RICETTIVA:** è un indicatore dinamico di turisticità, più in particolare di espansione/diminuzione dell'industria turistica ospitale che, tramite la variabile di variazione percentuale degli esercizi ricettivi complessivi nell'ultimo decennio, indica come il turismo si sia o meno sviluppato anche se in termini di diversificazione dell'offerta.
- **CRESCITA DEGLI ALLOGGI TURISTICI PRIVATI:** così come in ambito socio-demografico si è voluto misurare direttamente l'evoluzione del patrimonio immobiliare residenziale destinato all'uso turistico, così questo indicatore, tramite la variabile di variazione del numero di alloggi turistici privati rilevati dalle statistiche turistiche (iscritti o non al registro REC) nell'ultimo decennio, permette di evidenziare l'aumento o la diminuzione del fenomeno e l'ampiezza con cui si manifesta la tendenza.

- **DISPERSIONE EDILIZIA DEL TURISMO:** si tratta dell'indicatore più complesso in termini di variabili che ne danno spiegazione. Occorre in primis specificare che il termine dispersione assume qui una valenza di distribuzione e non di "perdita". Infatti, tramite l'analisi delle seguenti variabili
 - RAPPORTO UTENZE TURISTICHE/ESERCIZI RICETTIVI (1999-2000)
 - RAPPORTO UTENZE TURISTICHE/ESERCIZI RICETTIVI (1991)
 - RAPPORTO ALLOGGI TURISTICI PRIVATI/ESERCIZI RICETTIVI (1999-2000)
 - RAPPORTO ALLOGGI TURISTICI PRIVATI/ESERCIZI RICETTIVI (1991)
 l'indicatore permette di stabilire un rapporto tra il peso dell'industria ricettiva e quello della ricettività turistica privata, cioè che tipo di edilizia si è privilegiato, analizzandolo anche in senso temporale.

- **ESPRESSIONE DEL SOMMERSO:** si tratta di un indicatore sintetico che confronta il grado di rivelazione della ricettività turistica privata, cioè lo scarto esistente tra la rilevazione sociale e burocratica del patrimonio e la rilevazione turistica dello stesso. Così tramite le quattro variabili
 - QUOTA E CONFRONTO tra UTENZE TURISTICHE e ALLOGGI TURISTICI RILEVATI (1999-2000)
 - QUOTA E CONFRONTO tra UTENZE TURISTICHE e ALLOGGI TURISTICI RILEVATI (1991)
 questo indicatore, sia in termini di quota che di scarto numerico, verifica la rivelazione agli occhi della statica turistica del fenomeno, anche in una analisi temporale.

Indicatori e Variabili di mercato:

- **CAPACITA' POTENZIALE DEL PATRIMONIO:** utilizzando le variabili relative al rapporto tra presenze rilevate nelle seconde case e numero di abitazioni e alloggi rilevati dalle statistiche, è possibile individuare con questo indicatore la capacità massima (annuale), media (semestrale) e minima (mensile) del patrimonio abitativo ad uso turistico di ogni comune. Le variabili utilizzate per questo indicatore risultano dunque le seguenti:
 - PRESENZE PER ABITAZIONE NON OCCUPATA PER VACANZA
 - PRESENZE PER ALLOGGIO TURISTICO PRIVATO RILEVATO

- PRESENZE POTENZIALI (MAX-MEDIE-MIN) ALLOGGI PRIVATI RILEVATI (1999)

- PRESENZE POTENZIALI (MAX-MEDIE-MIN) UTENZE TURISTICHE (2000)

La costruzione di questo indicatore è propedeutica alla verifica sia del grado di saturazione del mercato, sia di eventuali incongruenze rilevate dalle statistiche ufficiali.

1.2 Analisi e interpretazione dei risultati

Dato il numero relativamente esiguo dei comuni oggetto dello studio (117 comuni), si intende dare spiegazione analitica dei risultati emersi dall'analisi dei singoli indicatori.

Crescita della popolazione

Oltre la metà dei comuni analizzati (61 comuni) evidenziano una tendenza all'espansione demografica, con aumenti significativi nel numero di residenti rilevati nel 2000 rispetto al censimento del 1991.

Appare interessante sottolineare come le punte della crescita della popolazione residente, si evidenzino prevalentemente in comuni delle province di Bologna e di Reggio Emilia.

I comuni in espansione demografica

Sono in particolare i comuni di Castelnovo ne' Monti, Montereenzio e Monte San Pietro, quelli dove la crescita appare più evidente, con variazioni superiori cioè al 30%.

Seguono nella graduatoria di espansione demografica i comuni di Grizzana Morandi, Loiano, Lesignano de' Bagni e Monzuno con aumenti sempre notevoli, superiori al 25%.

CRESCITA POPOLAZ.		
	Var% 2000/91 popolazione totale	TENDENZA
CASTELNOVO NE' MONTI	42,3	forte aumento
MONTERENZIO	37,5	forte aumento
MONTE SAN PIETRO	34,7	forte aumento
GRIZZANA MORANDI	29,8	forte aumento
LOIANO	28,7	forte aumento
LESIGNANO DE'BAGNI	26,9	forte aumento
MONZUNO	25,8	forte aumento

La gran parte dei comuni osservati evidenzia aumenti demografici lievi, cioè contenuti nel +10%, mentre circa venti comuni di posizionano con una crescita media, cioè tra il +11% ed il +25%, in particolare quelli di Carpineti, Monghidoro, Serramazzoni e Guiglia.

Occorre specificare come non compaiano tra questi nessuno dei grandi centri compresi tra i comuni oggetto di studio.

CRESCITA POPOLAZ.		TENDENZA
Var% 2000/91 popolazione totale		
CARPITETI	24,4	Medio aumento
MONGHIDORO	24,0	Medio aumento
SERRAMAZZONI	23,6	medio aumento
GUIGLIA	22,9	medio aumento
SAN MAURO PASCOLI	16,9	medio aumento
SAVIGNO	15,1	medio aumento
TRAVERSATOLO	14,7	medio aumento
BELLARIA-IGEA MARINA	14,7	medio aumento
GATTEO	14,6	medio aumento
MEDESANO	14,3	medio aumento
RIVERGARO	13,8	medio aumento
BORGO TOSSIGNANO	13,6	medio aumento
DOZZA	13,3	medio aumento
MONTEVEGLIO	13,1	medio aumento
CASTROCARO TERME	12,6	medio aumento
VERGATO	12,6	medio aumento
VIANO	12,4	medio aumento
LANGHIRANO	12,1	medio aumento
MISANO ADRIATICO	11,8	medio aumento
CASALFIUMANESE	11,6	medio aumento
PRIGNANO SULLA SECCHIA	11,5	medio aumento
CASTEL DI CASIO	11,3	medio aumento
CASTEL DEL RIO	11,1	medio aumento
PAVULLO NEL FRIGNANO	11,0	medio aumento

A differenza di questo gruppo di comuni, quello in cui i comuni appartenenti manifestano un aumento contenuto (minore di +11%) comprende tra gli altri i comuni di Ravenna, Rimini, Riccione, Cervia e Comacchio.

CRESCITA POPOLAZ.		
	Var% 2000/91 popolazione totale	TENDENZA
FONTANELICE	10,1	lieve aumento
SALA BAGANZA	9,8	lieve aumento
ZOCCA	9,0	lieve aumento
MORDANO	8,6	lieve aumento
CASTEL SAN PIETRO TERME	8,1	lieve aumento
BERTINORO	7,9	lieve aumento
MONTECHIARUGOLO	7,9	lieve aumento
TOANO	7,7	lieve aumento
GAGGIO MONTANO	7,4	lieve aumento
CESENATICO	7,3	lieve aumento
SALSOMAGGIORE TERME	6,8	lieve aumento
SAN BENEDETTO VAL DI SEMBRO	6,3	lieve aumento
CASTELL'ARQUATO	5,5	lieve aumento
CASTEL D'AIANO	5,1	lieve aumento
AGUZZANO	4,9	lieve aumento
PALAVANO	4,5	lieve aumento
CATTOLICA	4,2	lieve aumento
RICCIONE	3,9	lieve aumento
TRAVO	3,6	lieve aumento
GRANAGLIONE	3,4	lieve aumento
RIMINI	2,9	lieve aumento
RAVENNA	2,9	lieve aumento
COMACCHIO	2,8	lieve aumento
BAISO	2,6	lieve aumento
VILLA MINOZZO	2,2	lieve aumento
PORRETTA TERME	2,2	lieve aumento
NEVIANO DEGLI ARDUINI	2,1	lieve aumento
CAMUGNANO	2,0	lieve aumento
BORGO VAL DI TARO	1,4	lieve aumento
CERVIA	1,2	lieve aumento

I comuni in stabilità demografica

Pochi rispetto al totale analizzato (13 su 117) sono i comuni che mostrano di aver raggiunto una stabilità demografica (cioè con una variazione di popolazione residente contenuta nel range +1% e -1%).

CRESCITA POPOLAZ.		TENDENZA
Var% 2000/91 popolazione totale		
LUGAGNANO VAL D'ARDA	0,7	stabilità
NIBBIANO	0,6	stabilità
CONTESE	0,5	stabilità
MONTEFIORINO	0,2	stabilità
LAMA MOCOGNO	0,0	stabilità
PIEVEPELAGO	-0,1	stabilità
SANTA SOFIA	-0,1	stabilità
BOBBIO	-0,4	stabilità
PONTE DELL'OLIO	-0,7	stabilità
VETTO	-0,9	stabilità
FANANO	-0,9	stabilità
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	-0,9	stabilità
POLINAGO	-1,0	stabilità

I comuni in calo demografico

Nel complesso, solo 43 comuni (su 117) hanno visto nell'ultimo decennio una diminuzione della popolazione residente, distribuiti prevalentemente nelle province di Piacenza, Parma e Modena.

Unicamente tre comuni mostrano però un livello preoccupante (superiore al -25%) di decremento dei residenti: Cerignale (in provincia di Piacenza), Canossa e Casina (in provincia di Reggio Emilia).

CRESCITA POPOLAZ.		TENDENZA
Var% 2000/91 popolazione totale		
COMPIANO	-1,4	lieve diminuzione
CALESTANO	-1,4	lieve diminuzione
BAGNO DI ROMAGNA	-1,8	lieve diminuzione
LIZZANO IN BELVEDERE	-2,2	lieve diminuzione
SESTOLA	-2,2	lieve diminuzione
BUANA	-3,7	lieve diminuzione
PIACENZA	-3,8	lieve diminuzione
PIANELLO VAL TIDONE	-4,5	lieve diminuzione
PIOZZANO	-4,5	lieve diminuzione
BETTOLA	-5,4	lieve diminuzione
VERNASCA	-5,5	lieve diminuzione
PREMILCUORE	-5,8	lieve diminuzione

GROPPARELLO	-5,9	lieve diminuzione
ALBARETO	-6,3	lieve diminuzione
ZERBA	-6,5	lieve diminuzione
TIZZANO VAL PARMA	-6,6	lieve diminuzione
COLI	-6,7	lieve diminuzione
CORTE BRUGNATELLA	-6,7	lieve diminuzione
BEGONIA	-8,1	lieve diminuzione
BERCETO	-9,6	lieve diminuzione
RAMISETO	-10,2	lieve diminuzione
MONTECRETO	-10,4	lieve diminuzione
FRASSINORO	-10,4	lieve diminuzione
COLLAGNA	-10,4	lieve diminuzione
RIOLUNATO	-10,5	lieve diminuzione
FIUMALBO	-10,6	lieve diminuzione
BORE	-11,2	media diminuzione
VERGHERETO	-11,5	media diminuzione
PALANZANO	-11,7	media diminuzione
PECORARA	-12,0	media diminuzione
CORNIGLIO	-13,3	media diminuzione
MONCHIO DELLE CORTI	-13,3	media diminuzione
LIGONCHIO	-14,6	media diminuzione
TORNOLO	-14,8	media diminuzione
OTTONE	-15,0	media diminuzione
FARINI	-17,4	media diminuzione
MORFASSO	-17,7	media diminuzione
FERRIERE	-18,1	media diminuzione
BARDI	-18,5	media diminuzione
VARSÌ	-21,4	media diminuzione
CERIGNALE	-27,4	forte diminuzione
CANOSSA	-59,4	forte diminuzione
CASINA	-67,6	forte diminuzione

Crescita delle abitazioni a scopo di vacanza

Dal confronto con il numero di abitazioni non occupate per vacanza del 1991 e le utenze così registrate nel 2000 si evincono le seguenti indicazioni generali:

- solo in 12 comuni si è avuta nell'ultimo decennio una diminuzione nel numero di abitazioni private destinate alla vacanza;
- in 18 comuni la crescita del numero degli alloggi privati per la vacanza è raddoppiato fino a decuplicarsi in alcuni casi;
- sono solo 13 i comuni dove l'aumento di queste abitazioni è stato inferiore al +11%;
- unicamente in due comuni si può parlare di forte diminuzione del numero di abitazioni destinate ad uso turistico Morfano e Ravenna.

I comuni in crescita

I comuni dove si è evidenziata una moltiplicazione esponenziale del numero di abitazioni per vacanza sono in particolare i comuni dell'Appennino e delle terme, oltre ai comuni di Rimini e Cattolica.

Questo risultato porta alla luce le seguenti considerazioni:

- in questi territori lo sviluppo e la maggiore dedica dell'economia locale al turismo ha incentivato un reale incremento del mercato di offerta della residenzialità turistica in seconde case;
- la domanda legata a queste tipologie di turismo si è convertita in uno o più segmenti verso l'alloggio in seconde case. Se questo sembra però un assunto convincente per il turismo dell'Appennino e balneare, sembra un po' meno probabile per il turismo termale che si caratterizza per una ricettività prettamente alberghiera.

CRESCITA OCCUPAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE PER VACANZA		
Var. % Utenze 2000/Totale abitazioni non occupate per vacanza 1991		TENDENZA
RAMISETO	1192,9	aumento esponenziale
CASALFIUMANESE	1091,3	aumento esponenziale
MONTECHIARUGOLO	486,8	aumento esponenziale
BERTINORO	331,4	aumento esponenziale
CASTROCARO TERME E TERRA DEL	290,8	aumento esponenziale
CASTEL SAN PIETRO TERME	282,6	aumento esponenziale
CANOSSA	267,4	aumento esponenziale
DOZZA	260,7	aumento esponenziale
RIMINI	236,8	aumento esponenziale

PRIGNANO SULLA SECCHIA	186,0	aumento esponenziale
CATTOLICA	182,5	aumento esponenziale
COMPIANO	161,5	aumento esponenziale
TORNOLO	155,4	aumento esponenziale
SALSOMAGGIORE TERME	146,1	aumento esponenziale
TRAVERSETOLO	130,5	aumento esponenziale
MONTEVEGLIO	124,8	aumento esponenziale
BAISO	112,4	aumento esponenziale
MONTE SAN PIETRO	106,8	aumento esponenziale
MEDESANO	96,1	forte aumento
LANGHIRANO	94,0	forte aumento
SALA BAGANZA	85,5	forte aumento
SAN MAURO PASCOLI	82,2	forte aumento
LESIGNANO DE'BAGNI	78,0	forte aumento
AGAZZANO	75,4	forte aumento
PONTE DELL'OLIO	70,7	forte aumento
BORGO TOSSIGNANO	68,3	forte aumento
BELLARIA-IGEA MARINA	61,1	forte aumento
VILLA MINOZZO	59,2	forte aumento
SANTA SOFIA	59,1	forte aumento
VIANO	58,4	forte aumento
MONTECRETO	58,0	forte aumento
RICCIONE	57,9	forte aumento
FONTANELICE	57,6	forte aumento
PAVULLO NEL FRIGNANO	56,7	forte aumento
RIVERGARO	55,5	forte aumento
PORRETTA TERME	53,6	forte aumento
CASTELL'ARQUATO	42,9	forte aumento
SERRAMAZZONI	41,6	forte aumento
LUGAGNANO VAL D'ARDA	40,4	forte aumento
FANANO	40,1	forte aumento
CERVIA	39,9	forte aumento
BEDONIA	39,3	forte aumento
MONTEFIORINO	38,8	forte aumento
CALESTANO	38,3	forte aumento
FIUMALBO	37,6	forte aumento
BORGO VAL DI TARO	35,6	forte aumento

SAVIGNO	35,0	forte aumento
CASINA	33,4	forte aumento
CORTE BRUGNATELLA	32,8	forte aumento
PIANELLO VAL TIDONE	32,4	forte aumento
BERCETO	32,3	forte aumento
NIBBIANO	31,8	forte aumento
SESTOLA	31,6	forte aumento
BUSANA	31,0	forte aumento
PIOZZANO	31,0	forte aumento
FRASSINORO	30,5	forte aumento
NEVIANO DEGLI ARDUINI	29,5	forte aumento
VARSI	28,9	forte aumento
RIOLUNATO	28,6	forte aumento
CAMUGNANO	27,1	forte aumento
VERNASCA	26,2	forte aumento
CASTEL DEL RIO	26,1	forte aumento
CASTELNOVO NE' MONTI	26,0	forte aumento
GUIGLIA	24,5	medio aumento
GATTEO	23,2	medio aumento
GROPPARELLO	22,2	medio aumento
COLLAGNA	22,0	medio aumento
ALBARETO	21,5	medio aumento
PIEVEPELAGO	20,1	medio aumento
CARPINETI	19,0	medio aumento
BAGNO DI ROMAGNA	18,7	medio aumento
MONTERENZIO	18,1	medio aumento
TOANO	18,1	medio aumento
MISANO ADRIATICO	17,9	medio aumento
LIZZANO IN BELVEDERE	16,8	medio aumento
GRIZZANA MORANDI	16,0	medio aumento
TIZZANO VAL PARMA	15,2	medio aumento
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	14,0	medio aumento
LOIANO	13,6	medio aumento
BETTOLA	12,7	medio aumento
CASTEL DI CASIO	11,9	medio aumento
OTTONE	11,4	medio aumento

CRESCITA OCCUPAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE PER VACANZA		
Var. % Utenze 2000/Totale abitazioni non occupate per vacanza 1991		TENDENZA
MONCHIO DELLE CORTI	9,8	lieve aumento
BOBBIO	9,2	lieve aumento
POLINAGO	8,3	lieve aumento
COLI	7,7	lieve aumento
CESENATICO	7,6	lieve aumento
MONTESE	6,9	lieve aumento
VERGHERETO	5,6	lieve aumento
CERIGNALE	5,4	lieve aumento
PECORARA	4,6	lieve aumento
VERGATO	3,5	lieve aumento
GAGGIO MONTANO	3,4	lieve aumento
COMACCHIO	3,1	lieve aumento
LAMA MOCOGNO	2,6	lieve aumento
CRESCITA OCCUPAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE PER VACANZA		
Var. % Utenze 2000/Totale abitazioni non occupate per vacanza 1991		TENDENZA
CORNIGLIO	1,0	Stabilità
BORE	0,8	Stabilità
LIGONCHIO	0,3	Stabilità
TRAVO	0,2	Stabilità
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	-0,4	Stabilità
PALANZANO	-0,5	Stabilità
ZOCCA	-0,7	Stabilità
FERRIERE	-0,8	Stabilità

I comuni in diminuzione

Una certa diminuzione del numero di abitazioni destinate alla vacanza sembra mostrare più un fenomeno di assestamento del mercato che non una vera e propria problematica.

Infatti, ad eccezione dei comuni di Morfasso e di Ravenna dove il calo delle abitazioni supera il -25%, includendo anche Castel d'Aiano e Farini con una diminuzione superiore al -11%, nei restanti otto comuni che mostrano una diminuzione numerica di questi alloggi non si evincono particolari modalità.

In particolare, nel comune di Ravenna dove la tendenza è più evidente, questo dato, come si analizzerà più avanti, deve essere letto in un'ottica di ridimensionamento generale del panorama di offerta ricettiva turistica, anche quella più convenzionale.

CRESCITA OCCUPAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE PER VACANZA		
Var. % Utenze 2000/Totale abitazioni non occupate per vacanza 1991		TENDENZA
MONZUNO	-1,4	lieve diminuzione
PALAGANO	-1,7	lieve diminuzione
MONGHIDORO	-2,0	lieve diminuzione
BARDI	-3,6	lieve diminuzione
GRANAGLIONE	-5,0	lieve diminuzione
ZERBA	-7,7	lieve diminuzione
PREMILCUORE	-8,1	lieve diminuzione
VETTO	-9,9	lieve diminuzione
CASTEL D'AIANO	-13,3	media diminuzione
FARINI	-18,8	media diminuzione
MORFASSO	-29,0	forte diminuzione
RAVENNA	-31,3	forte diminuzione

Peso dell'industria del turismo

In termini di peso percentuale dell'industria turistica primaria sul numero di unità locali complessivamente presenti nei territori analizzati, il peso del turismo non sembra mai concedere una dedica totale dell'economia locale a questo settore.

Occorre però specificare come si tratti di un indicatore statico e come la quota percentuale che identifica non corrisponde all'ampiezza di turisticità del luogo bensì alla dedica specifica.

Non solo, in alcuni casi ciò può significare una maggiore maturità dell'economia turistica e pertanto una maggiore diversificazione verso le imprese complementari. Così tale quota percentuale può assumere valori molto alti sia se siamo in presenza di in un comune molto turistico che di un comune dove il basso sviluppo complessivo dell'economia locale fa sì che questo

settore pesi in maniera più che proporzionale. Allo stesso modo un valore basso di questa quota può significare una forte economia anche in altri settori così come una scarsa economia complessiva.

Pertanto, questo indicatore è stato considerato come indicatore di confronto da correlarsi con gli altri indicatori specifici.

PESO DELL'INDUSTRIA DEL TURISMO		
Quota % Unita' locali ramo H 1996 su Tot UL		TENDENZA
1996		
CERIGNALE	35,7	forte dedica al turismo
ZERBA	33,3	forte dedica al turismo
BELLARIA-IGEA MARINA	31,8	forte dedica al turismo
COLLAGNA	25,6	forte dedica al turismo
LIGONCHIO	25,0	forte dedica al turismo
COLI	23,0	media dedica al turismo
LIZZANO IN BELVEDERE	22,0	media dedica al turismo
CERVIA	21,6	media dedica al turismo
CESENATICO	21,4	media dedica al turismo
CATTOLICA	21,0	media dedica al turismo
MONCHIO DELLE CORTI	20,8	media dedica al turismo
MISANO ADRIATICO	20,4	media dedica al turismo
FERRIERE	20,1	media dedica al turismo
RICCIONE	20,0	media dedica al turismo
SALSOMAGGIORE TERME	19,1	media dedica al turismo
SESTOLA	18,0	media dedica al turismo
GATTEO	17,9	media dedica al turismo
OTTONE	17,3	media dedica al turismo
RIOLUNATO	16,9	media dedica al turismo
MORFASSO	16,5	media dedica al turismo
VERGHERETO	16,4	media dedica al turismo
PIAZZANO	16,3	media dedica al turismo
CASTEL DEL RIO	15,9	media dedica al turismo
MONTECRETO	15,8	media dedica al turismo
FARINI	15,8	media dedica al turismo
PREMILCUORE	15,6	media dedica al turismo
BERCELO	15,5	media dedica al turismo
RIMINI	15,5	media dedica al turismo
CORTE BRUGNATELLA	15,5	media dedica al turismo

RAMISETO	15,3	media dedica al turismo
VARSI	15,2	media dedica al turismo
TORNOLO	14,9	media dedica al turismo
PECORARA	14,8	media dedica al turismo
FIUMALBO	14,5	media dedica al turismo
VERNASCA	14,4	media dedica al turismo
COMACCHIO	14,4	media dedica al turismo
VILLA MINOZZO	13,7	media dedica al turismo
BAGNO DI ROMAGNA	13,3	media dedica al turismo
PIEVEPELAGO	13,2	media dedica al turismo
CASTROCARO TERME E TERRA DEL	12,9	media dedica al turismo
FANANO	12,8	media dedica al turismo
PORRETTA TERME	12,6	media dedica al turismo
TRAVO	12,5	media dedica al turismo
BORE	12,5	media dedica al turismo
BUANA	12,4	media dedica al turismo
BOBBIO	12,2	media dedica al turismo
FRASSINORO	11,6	media dedica al turismo
SANTA SOFIA	11,4	media dedica al turismo
GUIGLIA	11,3	media dedica al turismo
CAMUGNANO	11,3	media dedica al turismo
CORNIGLIO	11,3	media dedica al turismo
CASALFIUMANESE	11,0	media dedica al turismo
SERRAMAZZONI	10,5	lieve dedica al turismo
FONTANELICE	10,4	lieve dedica al turismo
CASTEL D'AIANO	10,3	lieve dedica al turismo
BARDI	10,2	lieve dedica al turismo
CASTELL'ARQUATO	10,1	lieve dedica al turismo
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	10,0	lieve dedica al turismo
SAVIGNO	9,7	lieve dedica al turismo
CASTEL DI CASIO	9,6	lieve dedica al turismo
GRIZZANA MORANDI	9,5	lieve dedica al turismo
BEDONIA	9,2	lieve dedica al turismo
LAMA MOCOGNO	9,2	lieve dedica al turismo
ZOCCA	9,0	lieve dedica al turismo

GAGGIO MONTANO	9,0	lieve dedica al turismo
SAN MAURO PASCOLI	8,9	lieve dedica al turismo
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	8,9	lieve dedica al turismo
COMPIANO	8,9	lieve dedica al turismo
VERGATO	8,8	lieve dedica al turismo
LOIANO	8,7	lieve dedica al turismo
NEVIANO DEGLI ARDUINI	8,6	lieve dedica al turismo
CARPINETI	8,5	lieve dedica al turismo
RIVERGARO	8,4	lieve dedica al turismo
PALAGANO	8,0	lieve dedica al turismo
VIANO	8,0	lieve dedica al turismo
MONGHIDORO	7,8	lieve dedica al turismo
BETTOLA	7,8	lieve dedica al turismo
GROPPARELLO	7,7	lieve dedica al turismo
VETTO	7,6	lieve dedica al turismo
PONTE DELL'OLIO	7,5	lieve dedica al turismo
ALBARETO	7,4	lieve dedica al turismo
GRANAGLIONE	7,4	lieve dedica al turismo
MONTEFIORINO	7,3	lieve dedica al turismo
TIZZANO VAL PARMA	7,3	lieve dedica al turismo
LUGAGNANO VAL D'ARDA	7,2	lieve dedica al turismo
PALANZANO	7,1	lieve dedica al turismo
BERTINORO	7,0	lieve dedica al turismo
MONZUNO	7,0	lieve dedica al turismo
CASINA	6,9	lieve dedica al turismo
MONTERENZIO	6,8	lieve dedica al turismo
PRIGNANO SULLA SECCHIA	6,8	lieve dedica al turismo
MONTESE	6,8	lieve dedica al turismo
RAVENNA	6,8	lieve dedica al turismo
NIBBIANO	6,7	lieve dedica al turismo
BORGO VAL DI TARO	6,7	lieve dedica al turismo
BAISO	6,6	lieve dedica al turismo
CASTELNOVO NE' MONTI	6,6	lieve dedica al turismo
CANOSSA	6,5	lieve dedica al turismo
PAVULLO NEL FRIGNANO	6,4	lieve dedica al turismo
BORGO TOSSIGNANO	6,2	lieve dedica al turismo
TOANO	6,0	lieve dedica al turismo

PIANELLO VAL TIDONE	5,5	lieve dedica al turismo
MONTECHIARUGOLO	5,4	lieve dedica al turismo
CASTEL SAN PIETRO	5,4	lieve dedica al turismo
TERME		
MONTE SAN PIETRO	5,4	lieve dedica al turismo
LANGHIRANO	5,1	lieve dedica al turismo
MEDESANO	5,1	lieve dedica al turismo
DOZZA	5,0	lieve dedica al turismo
AGAZZANO	5,0	lieve dedica al turismo
LESIGNANO DE'BAGNI	4,9	lieve dedica al turismo
PIACENZA	4,7	lieve dedica al turismo
SALA BAGANZA	4,4	lieve dedica al turismo
CALESTANO	4,2	lieve dedica al turismo
MONTEVEGLIO	4,0	lieve dedica al turismo
TRAVERSETOLO	3,7	lieve dedica al turismo
POLINAGO	3,1	lieve dedica al turismo
MORDANO	2,6	lieve dedica al turismo

Crescita dell'industria ricettiva

L'Emilia Romagna, competitore leader dell'economia turistica italiana, dopo aver mostrato grandi capacità di sviluppo turistico sia in termini quantitativi che qualitativi e di diversificazione come di specializzazione, si trova ad affrontare oggi prima di altri territori italiani una nuova ondata di riconversione della propria struttura di offerta.

Pertanto, il fatto che sia più manifesta una crescita in termini di strutture ricettive unicamente in quei comuni che solo ultimamente hanno messo a punto un sistema-turismo, non lascia segni di ambiguità nell'interpretazione.

Così, per lo stesso motivo, le località turistiche più mature subiscono nell'ultimo decennio una contrazione di offerta, in alcuni casi solo di assestamento dovuto al mercato stesso, come in molti comuni termali.

Per altro verso però, occorre evidenziare come alcuni comuni mostrano contrazioni in termini di numero di esercizi turistici che non possono attribuirsi solo al mercato, come nel caso dei comuni di Riccione e di Comacchio, dove tali diminuzioni si devono a criticità specifiche.

CRESCITA DELL'INDUSTRIA RICETTIVA		TENDENZA
	Var% 99/91 esercizi ricettivi	
VIANO	300,0	Forte aumento
CORNIGLIO	200,0	Forte aumento
BAISO	200,0	Forte aumento
MONTEVEGLIO	200,0	Forte aumento
NEVIANO DEGLI ARDUINI	175,0	Forte aumento
SANTA SOFIA	133,3	Forte aumento
PECORARA	100,0	Forte aumento
COMPIANO	100,0	Forte aumento
SALA BAGANZA	100,0	Forte aumento
TRAVERSETOLO	100,0	Forte aumento
CASINA	100,0	Forte aumento
CANOSSA	100,0	Forte aumento
LIGONCHIO	100,0	Forte aumento
CASALFIUMANESE	100,0	Forte aumento
MONTERENZIO	100,0	Forte aumento
BERCETO	80,0	Forte aumento
CARPINETI	80,0	Forte aumento
CASTEL D'AIANO	80,0	Forte aumento
BAGNO DI ROMAGNA	76,2	Forte aumento
PONTE DELL'OLIO	66,7	Forte aumento
PAVULLO NEL FRIGNANO	62,5	Forte aumento
VERGHERETO	60,0	Forte aumento
CERIGNALE	50,0	Forte aumento
ALBERETO	50,0	Forte aumento
BORGO VAL DI TARO	50,0	Forte aumento
TOANO	50,0	Forte aumento
CASTEL DEL RIO	50,0	Forte aumento
FONTANELICE	50,0	Forte aumento
BEGONIA	42,9	Forte aumento
TIZZANO VAL PARMA	40,0	Forte aumento
PREMILCUORE	40,0	Forte aumento
VETTO	33,3	Forte aumento
DOZZA	33,3	Forte aumento
FANANO	30,0	Forte aumento
CASTELL'ARQUATO	25,0	Forte aumento
MONGHIDORO	25,0	Forte aumento

COLLAGNA	22,2	medio aumento
CONTESE	22,2	medio aumento
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	18,2	medio aumento
PIEVEPELAGO	17,6	medio aumento
SESTOLA	15,4	medio aumento
RAMISETO	12,5	medio aumento
BERTINORO	12,5	medio aumento
CASTROCARO TERME E TERRA DEL FARINI	11,5	medio aumento
FRASSINORO	9,1	Lieve aumento
GIACENZA	7,7	Lieve aumento
ZOCCA	7,1	Lieve aumento
VILLA MINOZZO	7,1	Lieve aumento
AGAZZANO	0,0	stabilità
OTTONE	0,0	stabilità
PIANELLO VAL TIDONE	0,0	stabilità
PIOZZANO	0,0	stabilità
RIVERGARO	0,0	stabilità
TRAVO	0,0	stabilità
VERNASCA	0,0	stabilità
ZERBA	0,0	stabilità
BARDI	0,0	stabilità
LANGHIRANO	0,0	stabilità
LESIGNANO DE'BAGNI	0,0	stabilità
MEDESANO	0,0	stabilità
TORNOLO	0,0	stabilità
VARSÌ	0,0	stabilità
CASTELNOVO NE' MONTI	0,0	stabilità
MONTECRETO	0,0	stabilità
MONTEFIORINO	0,0	stabilità
PALAGANO	0,0	stabilità
POLINAGO	0,0	stabilità
PRIGNANO SULLA SECCHIA	0,0	stabilità
SERRAMAZZONI	0,0	stabilità
BORGO TOSSIGNANO	0,0	stabilità
CAMUGNANO	0,0	stabilità

CASTEL SAN PIETRO TERME	0,0	stabilità
LIZZANO IN BELVEDERE	0,0	stabilità
LOIANO	0,0	stabilità
MONTE SAN PIETRO	0,0	stabilità
MORDANO	0,0	stabilità
PORRETTA TERME	0,0	stabilità
VERGATO	0,0	stabilità
BELLARIA-IGEA MARINA	-0,5	stabilità
GATTEO	-1,1	lieve diminuzione
CERVIA	-3,8	lieve diminuzione
MISANO ADRIATICO	-5,4	lieve diminuzione
CESENATICO	-7,6	lieve diminuzione
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	-7,7	lieve diminuzione
RIMINI	-9,0	lieve diminuzione
SAN MAURO PASCOLI	-9,1	lieve diminuzione
SALSOMAGGIORE TERME	-9,9	lieve diminuzione
BUSANA	-10,0	lieve diminuzione
MONCHIO DELLE CORTI	-12,5	media diminuzione
GUIGLIA	-13,3	media diminuzione
BOBBIO	-15,4	media diminuzione
RAVENNA	-15,8	media diminuzione
CATTOLICA	-16,6	media diminuzione
MONTECHIARUGOLO	-16,7	media diminuzione
GAGGIO MONTANO	-16,7	media diminuzione
MONZUNO	-16,7	media diminuzione
FIUMALBO	-17,6	media diminuzione
RICCIONE	-18,7	media diminuzione
COLI	-20,0	media diminuzione
BORE	-20,0	media diminuzione
LAMA MOCOGNO	-20,0	media diminuzione
RIOLUNATO	-20,0	media diminuzione
CALESTANO	-25,0	forte diminuzione
PALANZANO	-25,0	forte diminuzione
COMACCHIO	-32,4	forte diminuzione
CORTE BRUGNATELLA	-33,3	forte diminuzione
LUGAGNANO VAL D'ARDA	-33,3	forte diminuzione

SAVIGNO	-33,3	forte diminuzione
BETTOLA	-50,0	forte diminuzione
GRANAGLIONE	-50,0	forte diminuzione
GRIZZANA MORANDI	-50,0	forte diminuzione
CASTEL DI CASIO	-57,1	forte diminuzione
MORFASSO	-60,0	forte diminuzione
FERRIERE	-66,7	forte diminuzione
GROPPARELLO	-75,0	forte diminuzione
NIBBIANO	-100,0	forte diminuzione

Crescita alloggi turistici privati

Il fenomeno della crescita del numero di alloggi privati ufficialmente rilevati dalle statistiche del turismo mostra solo in pochi casi evidenti tendenze all'uscita dal sommerso. In molti casi, come nei molti comuni di montagna, questa realtà significa contemporaneamente un aumento del parco ricettivo turistico generale.

La diffusa stabilità nel numero degli alloggi turistici, nella maggior parte dei comuni analizzati, rimasto invariato nell'ultimo decennio, sembra però dimostrare più una logica di poca ufficialità che non una vera stabilità di offerta turistica in seconde case.

Una contrazione della capacità del patrimonio abitativo turistico ufficiale sembra evincersi solo in alcuni comuni termali e in pochi lidi.

CRESCITA DEGLI ALLOGGI TURISTICI		TENDENZA
	Var% 99/91 alloggi privati ufficiali	
SESTOLA	350000,0	forte aumento
PORRETTA TERME	600,0	forte aumento
SERRAMAZZONI	300,0	forte aumento
GROPPARELLO	200,0	forte aumento
NIBBIANO	200,0	forte aumento
CASALFIUMANESE	200,0	forte aumento
COLLAGNA	146,3	forte aumento
CORTE BRUGNATELLA	100,0	forte aumento
NEVIANO DEGLI ARDUINI	100,0	forte aumento
SALA BAGANZA	100,0	forte aumento
LAMA MOCOGNO	100,0	forte aumento
GAGGIO MONTANO	100,0	forte aumento

GRANAGLIONE	100,0	forte aumento
GRIZZANA MORANDI	100,0	forte aumento
LIZZANO IN BELVEDERE	100,0	forte aumento
SAN BENEDETTO VAL DI SEMBRO	100,0	forte aumento
CASTELNOVO NE' MONTI	60,0	forte aumento
RAVENNA	50,4	forte aumento
BARDI	33,3	forte aumento
COMACCHIO	25,6	forte aumento
BETTOLA	25,0	forte aumento
VERNASCA	25,0	forte aumento
PREMILCUORE	24,4	forte aumento
BERTINORO	20,4	medio aumento
SAN MAURO PASCOLI	9,4	lieve aumento
GATTEO	8,4	lieve aumento
PIACENZA	3,7	lieve aumento
VERGHERETO	1,2	lieve aumento
AGAZZANO	0,0	stabilità
BOBBIO	0,0	stabilità
CASTELL'ARQUATO	0,0	stabilità
CERIGNALE	0,0	stabilità
COLI	0,0	stabilità
FARINI	0,0	stabilità
FERRIERE	0,0	stabilità
LUGAGNANO VAL D'ARDA	0,0	stabilità
MORFASSO	0,0	stabilità
OTTONE	0,0	stabilità
PECORARA	0,0	stabilità
PIANELLO VAL TIDONE	0,0	stabilità
PIOZZANO	0,0	stabilità
PONTE DELL'OLIO	0,0	stabilità
RIVERGARO	0,0	stabilità
TRAVO	0,0	stabilità
ZERBA	0,0	stabilità
ALBARETO	0,0	stabilità
BEDONIA	0,0	stabilità
BERCETO	0,0	stabilità

BORE	0,0	stabilità
BORGO VAL DI TARO	0,0	stabilità
CALESTANO	0,0	stabilità
COMPIANO	0,0	stabilità
LESIGNANO DE'BAGNI	0,0	stabilità
MONTECHIARUGOLO	0,0	stabilità
PALANZANO	0,0	stabilità
TIZZANO VAL PARMA	0,0	stabilità
TORNOLO	0,0	stabilità
TRAVERSETOLO	0,0	stabilità
BAISO	0,0	stabilità
BUSANA	0,0	stabilità
CARPINETI	0,0	stabilità
CASINA	0,0	stabilità
LIGONCHIO	0,0	stabilità
RAMISETO	0,0	stabilità
TOANO	0,0	stabilità
VETTO	0,0	stabilità
VIANO	0,0	stabilità
VILLA MINOZZO	0,0	stabilità
FANANO	0,0	stabilità
FIUMALBO	0,0	stabilità
FRASSINORO	0,0	stabilità
GUIGLIA	0,0	stabilità
MONTECRETO	0,0	stabilità
MONTEFIORINO	0,0	stabilità
MONTESE	0,0	stabilità
PALAGANO	0,0	stabilità
PAVULLO NEL FRIGNANO	0,0	stabilità
PIEVEPELAGO	0,0	stabilità
POLINAGO	0,0	stabilità
PRIGNANO SULLA SECCHIA	0,0	stabilità
RIOLUNATO	0,0	stabilità
ZOCCA	0,0	stabilità
BORGO TOSSIGNANO	0,0	stabilità
CAMUGNANO	0,0	stabilità
CASTEL D'AIANO	0,0	stabilità

CASTEL DEL RIO	0,0	stabilità
CASTEL DI CASIO	0,0	stabilità
CASTEL SAN PIETRO	0,0	stabilità
TERME		
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	0,0	stabilità
DOZZA	0,0	stabilità
FONTANELICE	0,0	stabilità
LOIANO	0,0	stabilità
MONGHIDORO	0,0	stabilità
MONTERENZIO	0,0	stabilità
MONTE SAN PIETRO	0,0	stabilità
MONTEVEGLIO	0,0	stabilità
MONZUNO	0,0	stabilità
MORDANO	0,0	stabilità
SAVIGNO	0,0	stabilità
VERGATO	0,0	stabilità
SANTA SOFIA	0,0	stabilità
BELLARIA-IGEA MARINA	0,0	stabilità
CATTOLICA	0,0	stabilità
MISANO ADRIATICO	0,0	stabilità
RICCIONE	0,0	stabilità
RIMINI	0,0	stabilità
CANOSSA	-8,3	Lieve diminuzione
CASTROCARO TERME	-10,5	Lieve diminuzione
CERVIA	-14,7	Media diminuzione
SALSOMAGGIORE TERME	-18,9	Media diminuzione
CESENATICO	-20,8	Media diminuzione
BAGNO DI ROMAGNA	-29,5	Forte diminuzione
VARSÌ	-40,0	Forte diminuzione
MEDESANO	-50,0	Forte diminuzione
MONCHIO DELLE CORTI	-50,0	Forte diminuzione
CORNIGLIO	-100,0	Forte diminuzione
LANGHIRANO	-100,0	Forte diminuzione

Dispersione edilizia del turismo

L'indice sintetico, costruito standardizzando su basi percentuali i rapporti tra il numero di abitazioni/alloggi privati e il numero di strutture ricettive, esprime il peso della ricettività turistica parallela (privata) rispetto alla

ricettività tradizionale. Per dare spiegazione anche della tendenza nell'ultimo decennio, tale indice è stato costruito sia per il dato attuale che per il dato del 1991 (vedere allegato statistico), al fine di esprimere non solo lo stato dell'arte attuale ma anche la tendenza in corso.

I risultati più evidenti mostrano in vetta alla classifica la criticità del comune di Comacchio, dove la residenzialità turistica privata sommerge la presenza di ricettività tradizionale. Al contempo, in coda alla graduatoria, si trovano i comuni più sviluppati in direzione di una ricettività alberghiera (o complementare) dove cioè la criticità praticamente non esiste (Rimini, Riccione, Cattolica, i comuni termali, ecc.).

Indice sintetico dispersione edilizia 2000		TENDENZA ultimo decennio
COMACCHIO	158,9	medio aumento
TRAVO	100,0	Stabilità
GROPPARELLO	76,0	aumento esponenziale
POLINAGO	66,8	lieve aumento
PECORAIA	60,2	aumento esponenziale
FERRIERE	49,8	aumento esponenziale
PRIGNANO SULLA SECCHIA	49,8	aumento esponenziale
LESIGNANO DE'BAGNI	46,9	forte aumento
GRANAGLIONE	43,0	forte aumento
BETTOLA	39,3	aumento esponenziale
PIANELLO VAL TIDONE	38,7	forte aumento
LOIANO	36,8	medio aumento
GRIZZANA MORANTI	36,3	aumento esponenziale
LANGHIRANO	34,2	forte aumento
CASINA	33,6	forte diminuzione
CASTEL DI CASIO	32,7	aumento esponenziale
COMPIANO	32,5	aumento esponenziale
TRAVERSATOLO	31,2	medio aumento
MONGHIDORO	31,0	media diminuzione
CANOSSA	30,0	forte aumento
LUGAGNANO VAL D'ARDA	28,7	aumento esponenziale
SESTOLA	28,4	aumento esponenziale
RIVERGARO	27,2	forte aumento
SAVIGNO	27,2	aumento esponenziale

MONTEFIORINO	26,7	forte aumento
BARDI	25,8	lieve diminuzione
VARSÌ	25,3	medio aumento
MONTERENZIO	24,9	forte diminuzione
BORGO TOSSIGNANO	21,6	forte aumento
AGUZZANO	21,1	forte aumento
TIZZANO VAL PARMA	20,9	media diminuzione
VETTO	20,8	forte diminuzione
CORTE BRUGNATELLA	20,3	forte aumento
CALESTANO	19,9	forte aumento
MONTECRETO	19,5	forte aumento
MORFASSO	19,1	forte aumento
SERRAMAZZONI	19,0	forte aumento
PALAVANO	18,9	lieve diminuzione
VERNASCA	18,8	medio aumento
PALANZANO	18,6	forte aumento
ZERBA	17,9	lieve diminuzione
OTTONE	17,8	lieve aumento
CAMUGNANO	16,1	forte aumento
VIANO	16,1	aumento esponenziale
RIOLUNATO	15,7	forte aumento
MONTE SAN PIETRO	15,4	aumento esponenziale
PAVULLO NEL FRIGNANO	15,4	lieve diminuzione
VILLA MINOZZO	15,1	medio aumento
BERCELO	14,7	forte diminuzione
COLI	14,7	forte aumento
CASTEL D'AIANO	14,5	forte diminuzione
CONTESE	14,4	media diminuzione
CASTELNOVO NE' MONTI	14,3	medio aumento
CARPITETI	14,2	forte diminuzione
CASALFIUMANESE	14,1	aumento esponenziale
BORGO VAL DI TARO	14,0	lieve diminuzione
BAISO	14,0	forte diminuzione
MONTEVEGLIO	13,8	aumento esponenziale
BOBBIO	13,8	medio aumento
RAVENNA	13,8	media diminuzione
LAMA MOCOGLIO	13,6	forte aumento
CORNIGLIO	13,6	forte diminuzione

COLLAGNA	13,4	stabilità
SAN BENEDETTO VAL DI SEMBRO	13,3	lieve aumento
FIUMALBO	13,1	forte aumento
BEGONIA	13,0	lieve diminuzione
NEVIANO DEGLI ARDUINI	12,2	forte diminuzione
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	12,0	lieve diminuzione
CASTELL'ARQUATO	11,5	lieve aumento
VERGATO	11,3	lieve aumento
MONCHIO DELLE CORTI	11,1	medio aumento
ZOCCA	11,1	lieve diminuzione
MONZUNO	11,0	medio aumento
RAMISETO	11,0	aumento esponenziale
BUANA	10,8	lieve aumento
PONTE DELL'OLIO	10,7	lieve aumento
BORE	10,0	forte aumento
TORNOLO	9,6	aumento esponenziale
MEDESANO	8,9	forte aumento
FRASSINORO	8,4	medio aumento
MONTECHIARUGOLO	8,2	aumento esponenziale
SALA BAGANZA	7,8	lieve diminuzione
TOANO	7,8	forte diminuzione
GAGGIO MONTANO	7,7	medio aumento
FANANO	7,5	lieve aumento
FARINI	7,5	forte diminuzione
FONTANELICE	7,4	lieve aumento
PIEVEPELAGO	7,4	lieve aumento
CASTEL SAN PIETRO	7,1	aumento esponenziale
TERME		
BERTINORO	7,0	aumento esponenziale
CERIGNALE	6,7	forte diminuzione
GUIGLIA	6,6	forte aumento
LIZZANO IN BELVEDERE	6,5	medio aumento
VERGHERETO	6,1	forte diminuzione
PREMILCUORE	5,7	forte diminuzione
DOZZA	5,6	aumento esponenziale
CASTEL DEL RIO	5,2	media diminuzione
LIGONCHIO	5,0	forte diminuzione
ALBERETO	4,8	media diminuzione

PORRETTA TERME	4,0	forte aumento
CERVIA	3,6	media diminuzione
RIMINI	3,0	media diminuzione
SAN MAURO PASCOLI	2,9	lieve diminuzione
RICCIONE	2,9	media diminuzione
SANTA SOFIA	2,8	forte diminuzione
MISANO ADRIATICO	2,7	lieve diminuzione
BAGNO DI ROMAGNA	2,3	forte diminuzione
CESENATICO	2,3	media diminuzione
CASTROCARO TERME E TERRA DEL	2,1	forte aumento
BELLARIA-IGEA MARINA	1,6	forte diminuzione
GATTEO	1,3	media diminuzione
CATTOLICA	1,2	lieve diminuzione
SALSOMAGGIORE TERME	1,1	forte aumento
GIACENZA	0,3	forte diminuzione
PIAZZANO	0,0	stabilità
NIBBIANO	0,0	forte diminuzione
MORDANO	0,0	forte diminuzione

Espressione del sommerso

I risultati dell'analisi di questo indicatore mostrano come in oltre la metà dei comuni oggetto dello studio la totalità delle abitazioni destinate ad uso vacanza non sia registrata come alloggio turistico.

In particolare questo avviene nelle località dell'Appennino ed in misura lievemente minore in quelle termali. Pertanto si evince così come esista in queste località tutto un segmento di domanda non sottoposto ad analisi né a rilevazione e pertanto poco gestibile in termini di pianificazione dello sviluppo turistico locale.

Questa problematica di quote di offerta e conseguente domanda sommersa tendono a diminuire laddove ci si sposta nelle località turistiche balneari più mature, fino a verificare dei segmenti di offerta ipersfruttati come nei comuni di Rimini e Riccione. Questo "eccesso" di ufficialità mostra come da un lato la popolazione residente abbia colto l'opportunità dell'economia del turismo (sia in termini di agevolazioni che in termini di ipersfruttamento turistico degli alloggi), e dall'altro però come esistano delle difficoltà nel rilevare il fenomeno nella maniera più aderente alla realtà. Appare infine interessante sottolineare

come la maturità turistica spinga anche località come Sestola a seguire un andamento simile a quello delle eccellenze del balneare.

E' quindi importante notare come, da questi risultati, se una località sviluppa un sistema di offerta variato ed equilibrato nelle sue componenti, tende a sfavorire i processi di sommerso e di mancata imprenditorialità turistica a favore anche di una maggiore trasparenza di mercato.

	Quota sommerso tra utenze e alloggi rilevati nel turismo	scarto numerico tra utenze e alloggi turistici rilevati 99
LIZZANO IN BELVEDERE	100,0	2617
PAVULLO NEL FRIGNANO	100,0	1964
FANANO	100,0	1926
FIUMALBO	100,0	1807
ZOCCA	100,0	1636
CONTESE	100,0	1554
CASTIGLIONE DEI PEPOLI	100,0	1527
MONGHIDORO	100,0	1520
PIEVEPELAGO	100,0	1453
TIZZANO VAL PARMA	100,0	1434
CASTEL D'AIANO	100,0	1281
CAMUGNANO	100,0	1263
CORNIGLIO	100,0	1198
FRASSINORO	100,0	1154
MONTECRETO	100,0	1149
MONZUNO	100,0	1085
LOIANO	100,0	1083
LANGHIRANO	100,0	1009
TRAVO	100,0	982
CASTEL DI CASIO	100,0	962
GUIGLIA	100,0	838
CASTEL SAN PIETRO TERME	100,0	838
MONTEFIORINO	100,0	787
TORNOLO	100,0	751
PALAVANO	100,0	744
POLINAGO	100,0	656
RIOLUNATO	100,0	616
TRAVERSATOLO	100,0	613
MONTE SAN PIETRO	100,0	606
PECORAIA	100,0	591

CALESTANO	100,0	585
ALBERETO	100,0	566
LUGAGNANO VAL D'ARDA	100,0	563
PALANZANO	100,0	548
MONTERENZIO	100,0	490
FRIGNANO SULLA SECCHIA	100,0	489
LESIGNANO DE'BAGNI	100,0	461
BORE	100,0	394
PIANELLO VAL TIDONE	100,0	380
COMPIANO	100,0	319
CASTEL DEL RIO	100,0	304
MONTEVEGLIO	100,0	272
DOZZA	100,0	220
FONTANELICE	100,0	219
BORGO TOSSIGNANO	100,0	212
AGUZZANO	100,0	207
PIAZZANO	100,0	207
CERIGNALE	100,0	196
LAMA MOCOGLIO	99,9	1598
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO	99,9	1569
NEVIANO DEGLI ARDUINI	99,9	1315
GRANAGLIONE	99,9	1265
VERGATO	99,9	1106
RIVERGARO	99,9	800
MONCHIO DELLE CORTI	99,9	762
SERRAMAZZONI	99,9	2225
BERCELO	99,8	1297
BORGO VAL DI TARO	99,8	1231
MEDESANO	99,8	609
GAGGIO MONTANO	99,8	1122
GRIZZANA MORANDI	99,8	1064
SAVIGNO	99,8	531
PONTE DELL'OLIO	99,8	523
CORTE BRUGNATELLA	99,7	396
GROPPARELLO	99,7	741
ZERBA	99,7	348
BEGONIA	99,7	1268
SALA BAGANZA	99,7	305

OTTONE	99,7	866
NIBBIANO	99,6	466
BETTOLA	99,6	1145
BARDI	99,5	749
MORFASSO	99,5	370
FERRIERE	99,4	1446
VARSÌ	99,4	488
CASALFIUMANESE	99,3	272
MONTECHIARUGOLO	99,2	396
PORRETTA TERME	99,2	733
VERNASCA	99,1	539
CANOSSA	99,1	1150
FARINI	99,0	854
COLI	98,0	549
CASTELL'ARQUATO	98,0	535
BOBBIO	97,9	1411
BAISO	97,5	385
VIANO	97,4	441
SANTA SOFIA	97,1	541
RAMISETO	95,9	868
CARPINETI	95,6	1116
LIGONCHIO	94,4	593
CASTELNOVO NE' MONTI	94,3	1333
TOANO	94,0	787
COLLAGNA	92,1	1174
VILLA MINOZZO	90,1	1825
SALSOMAGGIORE TERME	89,7	1312
VERGHERETO	89,4	728
BERTINORO	88,7	463
BAGNO DI ROMAGNA	86,6	599
CASTROCARO TERME	83,4	388
PREMILCUORE	81,0	238
CASINA	79,6	778
BUANA	76,6	524
CESENATICO	75,9	4833
VETTO	73,4	413
MISANO ADRIATICO	71,0	1760
GATTEO	53,4	340

RAVENNA	53,2	5957
CERVIA	51,5	4494
SAN MAURO PASCOLI	42,4	247
CATTOLICA	20,2	294
BELLURIA-IGEA MARINA	15,7	402
COMACCHIO	0,3	90
RICCIONE	-30,2	-1438
RIMINI	-35,7	-4238
SESTOLA	-45,3	-1091
GIACENZA	n.d.	-28
MORDANO	n.d.	0

Capacità potenziale del patrimonio abitativo ad uso turistico

Per evidenziare in maniera più leggibile i risultati di questo indicatore appare opportuno presentarli in sort sulla capacità di presenze potenziali massime (annuale) nelle seconde case.

Si tratta di un indicatore di risultato che intende dare conoscenza della possibile ampiezza del fenomeno dei flussi nelle seconde case.

Pertanto, si è così voluto fornire alle amministrazioni un termine di paragone stabilito su parametri di capacità dell'offerta reale affinché possano costruire i propri obiettivi di saturazione del mercato.

Da questi indici presentati è dunque possibile:

- quantificare un fenomeno stagionale (anche abitativo) di potenzialità espresse dal patrimonio immobiliare non occupato stabilmente;
- pianificare più correttamente le azioni di sviluppo turistico e urbanistico;
- identificare i limiti della criticità in termini di assorbimento di popolazione (turistica+residenziale) e le relative problematiche di impatto sociale, ambientale ed economico, anche a seconda della stagionalità;
- verificare le possibili incidenze di quote di sommerso o di difficoltà nelle rilevazioni turistiche.

Da una lettura attenta dei dati, comunque, si evince che:

- le località balneari più turistiche risultano quelle dove la problematica di impatto del turismo (o di mancate trasparenze nella residenzialità) sul territorio appare più critica, con delle differenze. Rimini e Riccione, ad esempio, che hanno sviluppato un sistema di offerta turistica allargata

mostrano un minor valore di sommerso tra le rilevazioni sugli alloggi ufficiali ed il complesso delle seconde case. Al contrario, realtà come Comacchio e Ravenna oltre a evidenziare dimensionamenti consistenti del volume potenziale di questi flussi e quindi possibili momenti di fortissima criticità, mostrano evidenti problematiche legate alla presenza di un sistema di offerta di seconde case che sommerge la ricettività turistica tradizionale. Pertanto, il riscontrato degrado urbanistico collegato allo scarso sviluppo di un'offerta turistica integrata (affrontato successivamente in questo studio) trova evidenza nella possibile saturazione dell'offerta da parte di popolazione anche non turistica.

	PRESENZE POTENZIALI MAX occ potenz 99 alloggi privati ufficiali	PRESENZE POTENZIALI MEDIE occ potenz 99 alloggi privati ufficiali	PRESENZE POTENZIALI MIN occ potenz 99 alloggi privati ufficiali	PRESENZE POTENZIALI MAX occ potenz 2000 SU SECONDE CASE	PRESENZE POTENZIALI MEDIE occ potenz 2000 SU SECONDE CASE	PRESENZE POTENZIALI MIN occ potenz 2000 SU SECONDE CASE
COMACCHIO	38.208.960	19.104.480	3.184.080	56.549.376	28.274.688	4.712.448
RIMINI	21.237.120	10.618.560	1.769.760	25.214.004	12.607.002	2.101.167
RAVENNA	8.490.960	4.245.480	707.580	23.790.924	11.895.462	1.982.577
CERVIA	6.125.760	3.062.880	510.480	18.551.016	9.275.508	1.545.918
CESENATICO	2.452.680	1.226.340	204.390	13.523.508	6.761.754	1.126.959
RICCIONE	10.810.080	5.405.040	900.840	10.120.860	5.060.430	843.405
LIZZANO IN BELVEDERE	4.320	2.160	360	5.560.632	2.780.316	463.386
ELLURIA- IGEA	5.481.360	2.740.680	456.780	5.443.812	2.721.906	453.651
MARINA MISANO ADRIATICO	1.177.560	588.780	98.130	5.263.272	2.631.636	438.606
SESTOLA	5.040.000	2.520.000	420.000	5.116.716	2.558.358	426.393
SERRAMAZZ ONI	10.800	5.400	900	4.732.272	2.366.136	394.356
VILLA MINOZZO	254.160	127.080	21.180	4.303.224	2.151.612	358.602
PAVULLO NEL	0	0	0	4.171.536	2.085.768	347.628

FRIGNANO						
FANANO	0	0	0	4.090.824	2.045.412	340.902
FIUMALBO	0	0	0	3.838.068	1.919.034	319.839
ZOCCA	0	0	0	3.474.864	1.737.432	289.572
LAMA						
MOCOGNO	2.880	1.440	240	3.396.276	1.698.138	283.023
SAN						
BENEDETTO						
VAL DI	2.160	1.080	180	3.334.680	1.667.340	277.890
SAMBRO						
MONTESE						
CASTIGLION	0	0	0	3.300.696	1.650.348	275.058
E DEI PEPOLI	0	0	0	3.243.348	1.621.674	270.279
MONGHIDOR						
O	0	0	0	3.228.480	1.614.240	269.040
SALSOMAGG						
IORE TERME	433.080	216.540	36.090	3.105.288	1.552.644	258.774
FERRIERE	14.760	7.380	1.230	3.088.296	1.544.148	257.358
PIEVEPELAG						
O	0	0	0	3.086.172	1.543.086	257.181
CATTOLICA	1.772.280	886.140	147.690	3.084.048	1.542.024	257.004
BOBBIO	54.000	27.000	4.500	3.060.684	1.530.342	255.057
TIZZANO						
VAL PARMA	0	0	0	3.045.816	1.522.908	253.818
CASTELNOV						
O NE' MONTI	90.000	45.000	7.500	3.001.212	1.500.606	250.101
NEVIANO						
DEGLI	1.440	720	120	2.795.184	1.397.592	232.932
ARDUINI						
BERCETO	5.760	2.880	480	2.759.076	1.379.538	229.923
CASTEL						
D'AIANO	0	0	0	2.720.844	1.360.422	226.737
COLLAGNA	148.320	74.160	12.360	2.708.100	1.354.050	225.675
BEDONIA	10.080	5.040	840	2.701.728	1.350.864	225.144
GRANAGLIO						
NE	2.880	1.440	240	2.688.984	1.344.492	224.082
CAMUGNAN						
O	0	0	0	2.682.612	1.341.306	223.551

BORGO VAL DI TARO	7.200	3.600	600	2.618.892	1.309.446	218.241
CORNIGLIO	0	0	0	2.544.552	1.272.276	212.046
CARPINETI	75.600	37.800	6.300	2.478.708	1.239.354	206.559
CANOSSA	13.680	6.840	1.140	2.465.964	1.232.982	205.497
FRASSINORO	0	0	0	2.451.096	1.225.548	204.258
BETTOLA	15.120	7.560	1.260	2.442.600	1.221.300	203.550
MONTECRET O	0	0	0	2.440.476	1.220.238	203.373
GAGGIO MONTANO	7.920	3.960	660	2.387.376	1.193.688	198.948
VERGATO	1.440	720	120	2.351.268	1.175.634	195.939
MONZUNO	0	0	0	2.304.540	1.152.270	192.045
LOIANO	0	0	0	2.300.292	1.150.146	191.691
GRIZZANA MORANDI	6.120	3.060	510	2.264.184	1.132.092	188.682
LANGHIRAN O	0	0	0	2.143.116	1.071.558	178.593
TRAVO	0	0	0	2.085.768	1.042.884	173.814
CASINA	360.000	180.000	30.000	2.077.272	1.038.636	173.106
CASTEL DI CASIO	0	0	0	2.043.288	1.021.644	170.274
RAMISETO	41.400	20.700	3.450	1.922.220	961.110	160.185
OTTONE	4.320	2.160	360	1.845.756	922.878	153.813
FARINI	15.480	7.740	1.290	1.833.012	916.506	152.751
GUIGLIA	0	0	0	1.779.912	889.956	148.326
CASTEL SAN PIETRO	0	0	0	1.779.912	889.956	148.326
TERME TOANO	108.000	54.000	9.000	1.777.788	888.894	148.149
VERGHERET O	145.080	72.540	12.090	1.728.936	864.468	144.078
RIVERGARO	720	360	60	1.701.324	850.662	141.777
MONTEFIORI NO	0	0	0	1.671.588	835.794	139.299
MONCHIO DELLE CORTI	1.800	900	150	1.620.612	810.306	135.051
BARDI	7.920	3.960	660	1.599.372	799.686	133.281
TORNOLO	0	0	0	1.595.124	797.562	132.927

PALAGANO	0	0	0	1.580.256	790.128	131.688
GROPPARELL O	5.400	2.700	450	1.578.132	789.066	131.511
PORRETTA TERME	22.680	11.340	1.890	1.569.636	784.818	130.803
BAGNO DI ROMAGNA	192.960	96.480	16.080	1.469.808	734.904	122.484
BUSANA	365.400	182.700	30.450	1.452.816	726.408	121.068
POLINAGO	0	0	0	1.393.344	696.672	116.112
GATTEO	470.160	235.080	39.180	1.352.988	676.494	112.749
LIGONCHIO	54.720	27.360	4.560	1.333.872	666.936	111.156
RIOLUNATO	0	0	0	1.308.384	654.192	109.032
TRAVERSET OLO	0	0	0	1.302.012	651.006	108.501
MEDESANO	1.440	720	120	1.295.640	647.820	107.970
MONTE SAN PIETRO	0	0	0	1.287.144	643.572	107.262
PECORARA	0	0	0	1.255.284	627.642	104.607
CALESTANO	0	0	0	1.242.540	621.270	103.545
SAN MAURO PASCOLI	548.280	274.140	45.690	1.238.292	619.146	103.191
ALBARETO	0	0	0	1.202.184	601.092	100.182
LUGAGNANO VAL D'ARDA	0	0	0	1.195.812	597.906	99.651
VETTO	180.000	90.000	15.000	1.195.812	597.906	99.651
COLI	16.200	8.100	1.350	1.189.440	594.720	99.120
SANTA SOFIA	20.880	10.440	1.740	1.183.068	591.534	98.589
PALANZANO	0	0	0	1.163.952	581.976	96.996
CASTELL'AR QUATO	11.160	5.580	930	1.159.704	579.852	96.642
VERNASCA	12.240	6.120	1.020	1.155.456	577.728	96.288
SAVIGNO	1.440	720	120	1.129.968	564.984	94.164
PONTE DELL'OLIO	1.800	900	150	1.112.976	556.488	92.748
BERTINORO	75.240	37.620	6.270	1.108.728	554.364	92.394
VARSÌ	4.320	2.160	360	1.042.884	521.442	86.907
MONTERENZ IO	0	0	0	1.040.760	520.380	86.730

PRIGNANO						
SULLA	0	0	0	1.038.636	519.318	86.553
SECCHIA						
NIBBIANO	8.640	4.320	720	994.032	497.016	82.836
CASTROCAR						
O TERME E	88.920	44.460	7.410	987.660	493.830	82.305
TERRA DEL						
LESIGNANO						
DE'BAGNI	0	0	0	979.164	489.582	81.597
VIANO	21.240	10.620	1.770	962.172	481.086	80.181
MONTECHIA						
RUGOLO	20.160	10.080	1.680	847.476	423.738	70.623
CORTE						
BRUGNATEL	4.320	2.160	360	843.228	421.614	70.269
LA						
BAISO	10.800	5.400	900	838.980	419.490	69.915
BORE	0	0	0	836.856	418.428	69.738
PIANELLO						
VAL TIDONE	0	0	0	807.120	403.560	67.260
MORFASSO	3.600	1.800	300	790.128	395.064	65.844
ZERBA	1.080	540	90	741.276	370.638	61.773
COMPIANO	0	0	0	677.556	338.778	56.463
SALA						
BAGANZA	5.040	2.520	420	649.944	324.972	54.162
CASTEL DEL						
RIO	0	0	0	645.696	322.848	53.808
PREMILCUOR						
E	82.080	41.040	6.840	624.456	312.228	52.038
CASALFIUM						
ANESE	6.840	3.420	570	581.976	290.988	48.498
MONTEVEGL						
IO	0	0	0	577.728	288.864	48.144
DOZZA	0	0	0	467.280	233.640	38.940
FONTANELIC						
E	0	0	0	465.156	232.578	38.763
BORGO						
TOSSIGNANO	0	0	0	450.288	225.144	37.524
AGAZZANO	0	0	0	439.668	219.834	36.639

PIOZZANO	0	0	0	439.668	219.834	36.639
CERIGNALE	0	0	0	416.304	208.152	34.692
PIACENZA	54.000	27.000	4.500	n.d.	n.d.	n.d.
MORDANO	0	0	0	n.d.	n.d.	n.d.

2. L'intermediazione immobiliare: domanda ed offerta a confronto

I canali attraverso i quali le seconde case vengono affittate alla clientela turistica nei periodi estate/inverno sono, evidentemente, due: da una parte il canale privato e dall'altra l'intermediazione delle agenzie immobiliari.

In questa parte del lavoro le indagini riguarderanno un approfondimento sulle modalità di intermediazione in alcune località pilota scelte nelle seguenti aree:

- montagna: comune di Sestola;
- costa: comuni di Ravenna (Cervia, Lido di Spina, Lido di Savio, Milano Marittima), di Ferrara (Lido delle Nazioni), di Forlì-Cesena (Cesenatico).

Relativamente alla zona dei Lidi Ferraresi si è proceduto anche ad un approfondimento estetico e quali-quantitativo sull'immagine e le caratteristiche del luogo; questo è stato condotto attraverso diversi sopralluoghi effettuati nella primavera di quest'anno.

2.1 Le interviste agli agenti immobiliari

L'intermediazione nel comune di Cesenatico

Le agenzie immobiliari intermediano circa il 25-30% del mercato delle seconde case, mentre una parte decisamente più elevata resta nelle mani dei privati proprietari e sfugge, in certa misura, alla possibilità di approfondirne le modalità di affitto: sia in termini di prezzi che di caratteristiche del bene immobile e/o della composizione del gruppo di vacanza.

Le seconde case presenti in questa località sono situate in due diverse aree: nel comune stesso di Cesenatico e in aree limitrofe di nuova costruzione. Quest'ultimo aspetto, pertanto, incide sulla proporzione prima definita, nel senso che i proprietari (in numero decisamente elevato) delle case nel centro di Cesenatico sono residenti che affittano direttamente alla clientela turistica i

propri appartamenti, mentre le case di nuova costruzione si trovano in condomini di tipo residenziale, con appartamenti di piccole-medie dimensioni, costruiti ad hoc per usi prevalentemente turistici, i cui proprietari sono residenti di altri comuni della regione e, pertanto, l'intermediazione delle agenzie rappresenta il canale prevalente per l'affitto di queste case.

Il mercato delle seconde case presenta un andamento piuttosto stabile, non si sono registrati negli ultimi anni particolari picchi di calo/crescita; si tratta, comunque, di un'offerta extralberghiera decisamente positiva per l'economia turistica locale.

Data la destinazione balneare dell'area, gli appartamenti sono affittati solo nel periodo estivo; di solito, infatti, sono anche senza riscaldamento ma, comunque, tutti a norma di legge. Molti sono in buone condizioni, alcuni deficiano nell'estetica, nella dotazione di servizi/elettrodomestici (lavanderia, televisione, etc...) o nella posizione in cui sono situati.

La clientela è prevalentemente italiana e suddivisa per metà da abituali e per il restante da una clientela che si rinnova di anno in anno. I clienti raramente chiedono forme di garanzia e tutela, oltre i consueti punti previsti nel contratto di affitto. Le uniche costanti, in termini di richieste specifiche, riguardano l'estetica dell'appartamento, la disponibilità della lavatrice, che non è quasi mai fornita dal proprietario e l'ubicazione vicino alla spiaggia, anche questa non sempre possibile.

Gli affitti sono prevalentemente bisettimanali o mensili, possibili variazioni sul periodo sono concesse solo su richiesta esplicita del proprietario che non vuole incorrere nel rischio di avere, anche per pochi giorni soli, l'appartamento sfitto.

Le principali preoccupazioni degli agenti immobiliari riguardano, in taluni casi, la gestione del rapporto con i proprietari, rispetto a specifiche loro richieste.

Sempre da parte agenziale si lamenta l'impossibilità di prevedere, nell'offerta locale di affitti delle case vacanza, pacchetti combinati con soluzioni diverse dal solo alloggio; per esempio, la possibilità di includere anche la spiaggia.

Criticità e proposte

Nonostante l'attuale trend del periodo di vacanza sia sempre più breve, il mercato degli affitti degli appartamenti ad uso turistico rappresenta una voce importante nell'economia della domanda turistica, dal momento che vi è una parte costante di clientela che preferisce questo tipo di alloggio rispetto alla sistemazione in albergo.

A fronte di queste richieste, però, si lamenta da parte dell'offerta una inadeguata regolamentazione. In particolare occorrerebbe una maggiore attenzione, anche da parte pubblica, nel considerare il settore dell'intermediazione non semplicemente un vettore tra il cliente ed il proprietario, bensì un'occasione ulteriore per disciplinare e gestire con più trasparenza i flussi ad esso legati. Fermo restando il ruolo dell'agente immobiliare, che per ovvie ragioni non può trascendere da quelle che sono le proprie specifiche competenze, si chiede un **rapporto più stretto** – soprattutto nei periodi di massimo flusso di clientela turistica – **con le istituzioni locali**; l'ipotesi è quella di promuovere un'azione coordinata di marketing per vendere non solo il prodotto appartamento ma anche l'intera destinazione.

Al tempo stesso, sarebbe auspicabile la **costituzione di un circuito** a cui possano aderire sia i privati che le agenzie al fine di garantire caratteristiche e standard di qualità degli appartamenti. L'adesione al circuito, infatti, prevederebbe la conformità a specifici parametri di qualità e norme di sicurezza degli appartamenti. Questo strumento ha la duplice finalità di garantire il cliente ed il proprietario e, al tempo stesso, promuovendo questo circuito sul mercato della domanda come modalità di affitto garantito, di spingere i privati ad affidarsi più di ora all'intermediazione.

L'intermediazione nel comune di Cervia e nelle località Milano Marittima e Lido di Savio

L'agenzia immobiliare protagonista del presente approfondimento sui comportamenti di acquisto e vendita di case vacanza nel comune di Cervia, opera anche a Milano Marittima e Lido di Savio; questa specifica puntualizza che quanto si andrà ad evidenziare riguarda un'area diversamente caratterizzata rispetto alla località che, di volta in volta, si preciserà.

L'agenzia appartiene al circuito "Caitur" (consorzio agenzie immobiliari turistiche romagnole) il cui regolamento presume un particolare regime deontologico, nonché l'intermediazione di case che abbiano specifiche caratteri di qualità. Anche in virtù di questo consorzio, sia i clienti che l'agenzia (quindi il privato) hanno la possibilità di una maggiore garanzia e tutela, prima e successivamente l'atto di affitto.

Nel complesso, su queste realtà territoriali il mercato delle seconde case è gestito per circa l'80% dalle agenzie. La domanda si presenta stabile negli ultimi anni e rappresenta una discreta quota di mercato. Gli affitti, data la natura balneare della destinazione si concentrano nel periodo estivo; in inverno

la domanda turistica è presente solo nei week end e, quindi, con modalità di affitto che prevedono un periodo di soggiorno decisamente più breve.

I proprietari degli appartamenti sono sia residenti che non residenti; questi ultimi, comunque, risiedono in alte province ma sempre della regione Emilia Romagna.

Da parte della clientela le richieste più frequenti riguardano la qualità dell'immobile e la pulizia interna; per la metà degli affittuari si tratta di turisti abituali ed in prevalenza (circa l'80%) italiani e, precisamente, provenienti dalla stessa regione Emilia Romagna e da altre regioni del nord Italia.

Lo stato manutentivo e gli standard di qualità delle case varia a seconda della località; di conseguenza anche il livello dei prezzi varia notevolmente rispetto alla proporzione qualità/prezzo.

Lido di Savio, zona in cui vi è la maggiore concentrazione di appartamenti ad uso turistico e quasi tutti gestiti da proprietari residenti in altre località, detiene il primato negativo rispetto alle condizioni degli appartamenti.

Al contrario, Milano Marittima si caratterizza per un'offerta di buona qualità, seguita dagli appartamenti situati nel comune di Cervia.

Questa definizione sulla stato degli appartamenti non vuole avere la pretesa di tessere una graduatoria; è stata inserita nell'analisi affinché si comprenda ulteriormente che, anche all'interno di aree simili e territorialmente vicine, le proposte dell'offerta sono molto differenti. Una gestione di case per vacanze, diversa da quella attuale, avrebbe il merito di abbattere, in certa misura, le differenze qualitative attualmente sempre più evidenti.

Criticità e proposte

Da parte dell'intermediazione si rileva una difficoltà nel dialogo con i proprietari; in particolare, ci si riferisce all'impossibilità da parte degli agenti immobiliari di fare in modo che l'offerta degli appartamenti ad uso turistico corrisponda a criteri di qualità; applicati, questi ultimi, dai proprietari stessi.

Rispetto a questa esigenza, si propone di **classificare** l'intero parco seconde case **all'interno di una graduatoria** rappresentata da stelle (o, comunque, altri valori simili), periodicamente aggiornata e più frequentemente monitorata/controllata.

In tal modo è possibile applicare diversi livelli di prezzo ed offrire a target diversi di clientela l'appartamento più adatto alle capacità di spesa di ciascuno; fermo restando che l'appartamento per essere immesso sul mercato degli affitti deve corrispondere agli standard minimi di qualità e di sicurezza.

L'intermediazione nella località Lido di Classe

Lido di Classe è un'area ad elevata concentrazione di case ad uso turistico; al contrario l'edilizia residenziale è davvero minima, riducendosi a pochissime unità abitative. L'area, inoltre, si presenta caratterizzata da una duplice identità dal momento che i medesimi appartamenti soddisfano sia le richieste della clientela turistica che – nei periodi di bassa stagione – ad altre tipologie di richieste³.

Gli appartamenti sono intermediati dalle agenzie per circa il 90% dell'esistente ma, al tempo stesso, sulla gestione di queste case grava, in maniera spesso determinante, la volontà dei proprietari stessi. Questi ultimi, infatti, definiscono i criteri di (non) qualità delle case e spingono, con scarsi risultati, per una gestione economica degli affitti non completamente trasparente; il timore principale è rappresentato da eccessivi importi fiscali.

Sono a carico dell'agenzia i servizi di pulizia, di cambio della biancheria, la dotazione del televisore e la possibilità di prenotare una lavatrice per il periodo di soggiorno; inoltre, sempre l'agenzia oggetto del presente approfondimento, applica uno sconto del 20% se si prenota la spiaggia in alcuni stabilimenti convenzionati. Il rapporto qualità/prezzo è decisamente negativo in quanto, nel complesso, lo stato degli appartamenti non è affatto buono.

Contrariamente agli ultimi anni, in cui il mercato aveva registrato un notevole calo delle domanda, la stagione estiva 2000 è stata caratterizzata da una forte ripresa. Il periodo estivo legato agli affitti di tipo turistico inizia attorno all'ultima settimana di maggio e termina la prima di settembre. Una modalità di affitto, caratteristica di questa destinazione, è l'affitto delle case a carattere settimanale.

Per quanto riguarda la clientela occorre distinguere tra periodi di alta stagione (luglio ed agosto) in cui vi è la massima concentrazione di turisti italiani ed i mesi di giugno e settembre caratterizzati da un aumento di domanda straniera, soprattutto tedeschi, austriaci e cecoslovacchi. Le richieste di affitto provengono per circa il 60-70% da una clientela abituale, il resto della domanda si presenta variabile, per caratteristiche e provenienza, di anno in anno.

I proprietari delle seconde case sono residenti in altre province della regione Emilia Romagna, soprattutto Forlì-Cesena, Modena, Ravenna.

³ Questa specifica introduce un aspetto di reale criticità per l'area in esame e che sarà, pertanto, ripreso ed approfondito nelle argomentazioni che seguono.

Criticità e proposte

Lido di Classe si presenta come una destinazione turistica in cui il fenomeno delle seconde case è riconducibile ad un insieme diverso di condizioni, sia negative che positive.

Da una parte, si rileva l'esistenza di un elevato numero di appartamenti ad uso turistico ma una scarsa qualità di questi alloggi. Da altra parte, vi è una forte domanda turistica a cui si contrappone, nei periodi di bassa stagione, un altro tipo di clientela, non sempre facile da gestire e che determina scarsi stimoli per i proprietari ad azioni di riqualificazione e ammodernamento delle strutture.

Sul fronte dell'offerta intermediata la situazione che emerge dall'analisi evidenzia le seguenti criticità:

- la presenza di un elevato numero di agenzie che possono, comunque, contare su un parco appartamenti molto vasto;
- un'imprenditorialità con scarsa propensione al cambiamento ed al miglioramento degli standard di qualità dell'offerta;
- in taluni casi, una scarsa volontà ad approfondire le problematiche del settore (anche attraverso l'esame della normativa vigente) e, quindi, il risultato è quello di non disporre degli strumenti più idonei per avanzare ipotesi per interventi correttivi. L'impegno delle agenzie si esaurisce nell'azione di intermediazione, nel rispetto ovviamente delle leggi vigenti, ma senza andare oltre la disciplina attuale.

Da questo quadro dell'attuale comportamento della domanda e dell'offerta se ne deduce che delle azioni di intervento siano più che necessarie; e queste possono risolversi, almeno in principio, rispetto a tre modalità strategiche:

- azioni di sensibilizzazione per gli operatori dell'intermediazione affinché vi sia una maggiore **cooperazione**; questa porterebbe ad una conoscenza del settore da più punti di vista e, quindi, delle sue diverse implicazioni.
- **Definizione di criteri e standard di qualità** a cui tutti i proprietari devono conformarsi qualora intendano immettere sul mercato case ad uso turistico. Definiti questi parametri, devono seguire controlli e verifiche periodiche.
- Infine, un aspetto rilevante e strategico di tutto il percorso per la riqualificazione del parco seconde case, attiene all'introduzione di norme e regolamenti ad hoc per promuovere **forme di incentivazione** e di **defiscalizzazione** per tutti quei proprietari che intendano operare con più trasparenza e con un offerta in cui il rapporto qualità/prezzo sia ben proporzionato.

Queste sono solo alcune indicazioni emerse nel corso dell'indagine; ovvero, dei contributi per capire meglio i possibili percorsi da attuare al fine di promuovere un'area ad alto valore turistico ma spesso inficiata da una gestione che ne limita concretamente lo sviluppo e la competitività.

L'intermediazione nel comune di Sestola

Il mercato degli affitti delle seconde case in questa località di montagna ha subito un calo di circa l'80% negli ultimi 3-4 anni. La causa principale è l'abbandono di questa destinazione da parte di un cospicuo numero di clientela abituale; questi rappresentavano un bacino di riferimento costante nelle diverse stagioni ma, attualmente, le loro preferenze si rivolgono in parte verso altre tipologie di alloggio e, per il resto, verso altre località.

I periodi di affitto delle case sono due: in inverno da dicembre a marzo, mentre in estate nei due mesi di luglio ed agosto. Molti appartamenti sono dei residenti stessi, pertanto l'intermediazione immobiliare incide solo marginalmente; al contrario le poche abitazioni ad uso turistico dei non residenti sono gestite dalle agenzie.

Il rapporto qualità/prezzo delle case è buono e relativamente basso. Il periodo di affitto è flessibile e varia da un minimo di una settimana ad un massimo di tutta la stagione, soprattutto in estate. Le condizioni degli appartamenti sono discrete: sono tutti a norma e molti hanno adottato forme di risparmio energetico; molti, però, non sono di recente costruzione e sono ubicati in zone centrali del comune, quindi in vicoli angusti e in strade in salita poco adatti alla clientela meno giovane che in questa località è numerosa.

La metà della clientela è abituale, mentre per il restante 50% si tratta di richieste di affitto di turisti che si rinnovano di anno in anno. Sono per la maggior parte italiani, le cui provenienze variano a seconda della stagione: in inverno numerose sono le presenze di turisti toscani (circa l'80%) e per il restante 20% clientela regionale; mentre in estate sono pochi i turisti extraregione, anche in virtù del fatto che si tratta di una clientela prevalentemente anziana.

Criticità e proposte

Il lavoro di indagine ha evidenziato una località in cui il mercato delle seconde case affittate per uso turistico non rappresenta una voce particolarmente rilevante per l'economia turistica locale. Certamente elevato è il parco immobiliare, ma in gran parte gli appartamenti sono usati direttamente

dai proprietari stessi che vi si recano in più momenti dell'anno per trascorrervi un periodo di vacanza/soggiorno.

Quest'analisi è comunque inficiata dal fatto che le agenzie competono in buona misura con il canale privato, molto diffuso e fuori da possibili controlli che ne determinano la reale consistenza degli affitti per turisti.

Le principali critiche degli agenti immobiliari riguardano sostanzialmente l'impossibilità di poter offrire alla loro clientela dei pacchetti integrati che prevedano anche sconti per l'utilizzo dello skipass (nel periodo invernale) o, comunque, altre agevolazioni frutto di una maggiore collaborazione tra i privati e le istituzioni pubbliche locali direttamente legate all'accoglienza turistica.

La soluzione proposta dall'operatore incontrato in questa località va piuttosto controcorrente e ci riporta indietro di qualche anno ma merita, comunque, di essere illustrata.

Questa parte della considerazione che sia il contesto ad incidere sul turismo, quindi anche sulla domanda di appartamenti; ne deriva che occorrerebbe aumentare l'attrattiva della destinazione in termini di intrattenimento ed eventi, soprattutto per i giovani che attualmente tendono a diminuire. Si propone, quindi, di reinserire una **tassa di soggiorno** (in vigore fino agli anni '80) affinché la quota percentuale pagata dall'affittuario al comune costituisca un fondo da cui attingere per avere una maggiore disponibilità economica nell'organizzare eventi ed occasioni di svago complementari al soggiorno.

A nostro avviso la proposta non risolve le criticità locali, non risolvendo il problema di spingere verso una maggiore qualità degli appartamenti, accanto ad una gestione più trasparente degli stessi.

2.2 Sintesi del sopralluogo nell'area dei Lidi Ferraresi

L'area dei Lidi Ferraresi si presenta caratterizzata da una economia legata al fenomeno delle seconde case per uso turistico decisamente forte. L'intera area gravita su un turismo prevalentemente estivo mancando quasi del tutto il residenziale di tipo stanziale. Ne deriva che la quantificazione dei flussi turistici reali, del parco immobiliare, delle modalità di affitto sono aspetti di non semplice definizione. Al tempo stesso, anche lo stato manutentivo delle strutture e della località nel suo complesso presenta difficoltà che meritano di essere, per quanto possibile, approfondite.

Ciò che segue è appunto una breve sintesi di un sopralluogo effettuato sull'intera area dei Lidi al fine di coglierne alcuni degli aspetti ora evidenziati.

Lido di Spina

Questa località è piena di agenzie immobiliari; a chiunque (o comunque molti) si chieda informazioni per l'affitto di una casa si è rimandati alle agenzie. Sono davvero pochi i privati che dispongono di informazioni, per esempio numeri di telefono o nominativi di altri privati, per l'affitto di case per l'estate.

Gli affitti (delle agenzie) si aggirano attorno ai £. 2.400.000/£. 2.600.000 per luglio e £. 2.600.000/3.300.000 per agosto. Parliamo di bilocali (x 4 pers.) esclusi i consumi di acqua, luce e gas. Le case si possono vedere prima di versare la caparra. I periodi di affitto sono o di 2 settimane o del mese intero; raramente sono previsti periodi diversi.

In passato, in questa località, vi era un ufficio di informazioni turistiche ma ora è stato chiuso.

Il luogo si presenta gradevole, la maggior parte delle abitazioni sono costruite all'interno di una vasta pineta; sono praticamente tutte villette, pochi i palazzi e, nota importante, a ridosso della spiaggia vi sono poche case e, comunque, basse e nessuna palazzina con più piani.

Lido degli Estensi

È la località più grande e rinomata tra i Lidi Ferraresi.

Anche qui, alla richiesta di informazioni su appartamenti che si affittano per l'estate si viene rimandati alle agenzie che sono davvero tante. La motivazione prevalente è la sicurezza che l'intermediazione dell'agenzia è garanzia di una maggiore tutela per il privato proprietario rispetto agli affittuari che potrebbero non pagare o recare danni alle abitazioni.

I prezzi di affitto si aggirano tra £. 2.800.000 e 3.500.000 al mese.

Il principale problema di questa località è rappresentato da una evidente e spesso eccessiva proliferazione edilizia a cui poco corrisponde un'adeguata pianificazione territoriale. L'area adiacente alla spiaggia è in gran parte edificata, in ugual misura tra case private (di piccole-medie dimensioni), condomini ed alberghi che si impongono con evidenza. Molte sono le costruzioni che si presentano visibilmente trascurate nell'estetica esterna. Mentre poche sono le aree verdi.

Vi sono molti cantieri aperti, segni di una volontà di espansione dell'area, ma il dato positivo è che le costruzioni attuali rispettano i criteri di altezza, trattandosi tutte di villette o condomini di massimo 3 piani.

Porto Garibaldi

Questa destinazione non si presenta esteticamente appetibile; non vi sono palazzi di altezze eccessive ma, comunque, è ben evidente un certo degrado urbano: case risalenti agli anni '50-'60 che sembrano dimenticate dai proprietari, le strade ed il lungomare sembrano mancare di manutenzione.

Tante le costruzioni sulla spiaggia, anche se le più risalgono agli anni passati e poche di questi anni; sembrerebbero poco sfruttate ed alcune, infatti, sono in vendita.

Lido di Pomposa

L'intero lungomare è edificato; vi sono palazzi molto alti che, in certi momenti della giornata, tendono ad ombreggiare la spiaggia.

Lido degli Scacchi

Questa località è contigua a Lido di Pomposa. Anche qui vi sono molte agenzie immobiliari ma è stato molto più facile reperire informazioni su privati che affittano le proprie case per l'estate. I quattro appartamenti visitati (ed affittati senza intermediazione) si presentano ben tenuti, evidente è l'opera di ristrutturazione e la pulizia degli interni.

Il prezzo dell'affitto da privato a privato si aggira intorno alle £. 700.000 per il mese di giugno e £. 1.500.000/2.000.000 per luglio ed agosto.

In questa località ritorna il verde della pineta, vi sono molte case basse e villette ma – la cosa che più stupisce – è che moltissime case/villette sono in vendita e in evidente stato di non uso. I pochi palazzi sono tutti prossimi al mare, mentre in periferia vi sono solo case basse.

Lido di Volano

Si tratta di una località caratterizzata da un elevato numero di stabilimenti balneari, quasi tutti immersi nella pineta che delimita gli accessi al mare: quasi fosse la destinazione spiaggia la sola vocazione del luogo. L'accoglienza turistica, pertanto, è limitata ad un numero minore (rispetto alle altre località in indagine) di case private situate, però, lontane dalla spiaggia.

I pochi cartelli di affitto esposti sulle abitazioni sono stati messi dai privati e non dalle agenzie.

Lido delle Nazioni

Le richieste di informazioni per affittare un appartamento per l'estate conducano tutte alle agenzie. I prezzi delle case, prendendo a riferimento un bilocale, vanno da £. 2.500.000 per luglio a £.3.700.00 per agosto.

L'area periferica meno vicina al mare si presenta ben curata, con molto verde e con costruzioni che, ben inserite in questi spazi verdi, sono poco visibili. Al contrario, il fronte spiaggia presenta molte costruzioni: alcune sono palazzi e molte sono case private di piccole-medie dimensioni.

Conclusioni

I Lidi Ferraresi si presentano caratterizzati da un elevato numero di agenzie immobiliari, ad apertura stagionale e, nei periodi Pasqua e primavera, nei soli fine settimana. Questo alto numero di agenzie mostra chiaramente la natura di questa destinazione in cui, il soggiorno alberghiero, è solo una parte dell'intero sistema ricettivo locale basato prevalentemente sulle seconde case ad uso turistico.

Questa caratterizzazione dell'area poco permette di poter intervenire per conoscere e quantificare i flussi reali che questo tipo di turismo determina.

Primo esempio di quanto appena affermato è dato dal fatto che i sopralluoghi effettuati hanno fatto emergere una situazione che, all'apparenza, sembra ricondurre il mercato degli affitti ad una reale trasparenza, dal momento che le agenzie sono il principale vettore di intermediazione delle case ad uso turistico. Ciò, comunque, non sembrerebbe confermato da indagini ulteriori. Si consideri, infatti, che i sopralluoghi sono stati realizzati a fine maggio; periodo, questo, in cui la domanda cala decisamente.

La realtà locale, invece, esprime un fenomeno di affittanza di seconde case gestito in buona parte anche dai privati stessi; questi, infatti, possono contare, nel periodo invernale, su un bacino di domanda molto nutrito e, comunque, si comprende che vi è una parte di clientela che annualmente rinnova la richiesta per l'anno successivo.

Le agenzie intervengono con più evidenza nei periodi a ridosso della stagione dal momento che i proprietari si preoccupano di non essere riusciti ad affittare in tempo e, quindi, si rivolgono alle agenzie.

Rispetto ad un tempo, comunque, la percentuale di case gestite direttamente dai privati è notevolmente diminuita a vantaggio di un mercato immobiliare che cresce di anno in anno.

Tra le agenzie non emerge una particolare disponibilità alla collaborazione; alcune poi, quando ricevono richieste su località diverse dalla propria area di attività tendono addirittura a non passare la richiesta ma semplicemente ad indirizzarla verso altri privati. Quando detto rispecchia un atteggiamento poco

diffuso ma comunque testimoniato dall'esperienza diretta del gruppo di lavoro che ha condotto i sopralluoghi.

L'intermediazione nella località di Lido delle Nazioni

L'agenzia intervistata fa parte del club di prodotto "Qualitur" a cui aderiscono, limitatamente a Lido delle Nazioni, solo quattro agenzie.

Gli appartamenti intermediati dalle agenzie coprono circa il 75%-80% del mercato dell'offerta; questo valore si è stabilizzato negli ultimi 2-3 anni, mentre nell'ultimo decennio vi è stata un deciso incremento.

Resta, comunque, il 20%-25% del canale privato che non sempre fa capo al proprietario stesso ma, talvolta, ad altri soggetti quali bagnini, custodi, esercenti locali che agiscono come veri e propri intermediari.

Il rapporto qualità/prezzo è definito molto alto; gli appartamenti, infatti, pur essendo tutti a norma sono molto vecchi, sia dal punto di vista dell'edificio stesso che negli arredi interni; su questi aspetti incide molto la mancanza di volontà del proprietario verso qualsiasi forma di riqualificazione del bene.

L'affitto degli appartamenti non prevede la possibilità di fruire di specifici servizi; questi sono pochi e tutti a pagamento: noleggio della lavatrice e pulizie a fine soggiorno. Non vi è neanche la possibilità di acquistare pacchetti integrati.

La clientela è prevalentemente italiana; per un 60% circa è abituale e per il resto si rinnova di anno in anno.

Criticità e proposte

L'aspetto critico principale riguarda l'estetica e le condizioni degli appartamenti, che andrebbero quasi tutti riqualificati. A tal proposito, lo strumento più efficace per spingere in questa direzione sarebbe l'introduzione di **agevolazioni fiscali** per coloro che affrontano spese relative alla ristrutturazione.

Anche un **maggior controllo** avrebbe effetti positivi: per valutare le condizioni degli appartamenti e, al tempo stesso, per verificare quanti sono i privati che non dichiarano gli affitti.

Altro problema riguarda le agenzie stesse, cioè la mancanza di cooperazione tra gli operatori dell'intermediazione; questa situazione fa sì che si applichino prezzi differenti tra un'agenzia ed un'altra e, al tempo stesso, rende gli agenti dei semplici intermediari senza alcuna consapevolezza di poter agire come operatori turistici in senso più ampio.

Un accordo su questi temi porterebbe, con buona probabilità, ad un miglioramento complessivo del turismo locale: in termini di maggiore trasparenza dell'indotto turistico legato al fenomeno delle seconde case ma anche per avviare azioni congiunte di riqualificazione del territorio locale.

3. Analisi della legislazione attuale

La normativa riguardante la ricettività extralberghiera disciplina le diverse tipologie di questo settore, sulla base degli indirizzi della Legge 17 maggio 1983, n. 217 (Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica).

Le definizioni delle diverse attività stabilite dall'art. 6 della citata legge, hanno poi trovato attuazione nelle normative regionali.

Nel caso della Regione Emilia Romagna si tratta della legge regionale 25 agosto 1988, n. 34 "Disciplina per la gestione delle strutture ricettive extralberghiere".

E' forse opportuno ricordare subito che il quadro normativo al quale dobbiamo riferirci è in via di superamento. Infatti il parlamento, in data 29 marzo 2001, ha approvato la Legge n. 135, avente per oggetto la "Riforma della legislazione nazionale del turismo". La nuova Legge quadro sulla materia non è ancora operante nonostante essa stessa stabilisca all'articolo 2 comma 4 che: "entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge il Presidente del Consiglio dei Ministri definisce, ai sensi dell'art. 44 del decreto legislativo 31 marzo 1988, n. 112, con proprio decreto, i principi e gli obiettivi per la valorizzazione e lo sviluppo del sistema turistico".

Poiché la stessa legge, al comma 6 dell'art. 11, recita che: "la legge 17 maggio 1983, n. 217 è abrogata a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto di cui all'art. 2, comma 4, della presente legge", è evidente che il ritardo del decreto della Presidenza del Consiglio, nei fatti, mantiene in vita una legislazione considerata da molte parti superata ed obsoleta.

In effetti il decreto citato, previsto dall'art. 2, comma 4, appare essenziale per dare attuazione ai principi innovativi della nuova legislazione, dato il suo rilevante contenuto, che è bene riportare estesamente: "... Il decreto, al fine di assicurare l'unitarietà del comparto turistico e la tutela dei consumatori, delle imprese e delle professioni turistiche, stabilisce:

- a) le terminologie omogenee e lo *standard* minimo dei servizi di informazione e di accoglienza ai turisti;
- b) l'individuazione delle tipologie di imprese turistiche operanti nel settore e

- delle attività di accoglienza non convenzionale;
- c) i criteri e le modalità dell'esercizio su tutto il territorio nazionale delle imprese turistiche per le quali si ravvisa la necessità di *standard* omogenei ed uniformi;
 - d) gli *standard* minimi di qualità delle camere di albergo e delle unità abitative delle residenze turistico-alberghiere e delle strutture ricettive in generale;
 - e) gli *standard* minimi di qualità dei servizi offerti dalle imprese turistiche cui riferire i criteri relativi alla classificazione delle strutture ricettive;
 - f) per le agenzie di viaggio, le organizzazioni e le associazioni che svolgono attività similare, il livello minimo e massimo da applicare ad eventuali cauzioni, anche in relazione ad analoghi *standard* utilizzati nei Paesi dell'Unione europea;
 - g) i requisiti e le modalità di esercizio su tutto il territorio nazionale delle professioni turistiche per le quali si ravvisa la necessità di profili omogenei ed uniformi, con particolare riferimento alle professionalità emergenti nel settore;
 - h) i requisiti e gli *standard* minimi delle attività ricettive gestite senza scopo di lucro;
 - i) i requisiti e gli *standard* minimi delle attività di accoglienza non convenzionale;
 - j) i criteri direttivi di gestione dei beni demaniali e delle loro pertinenze concessi per attività turistico-ricreative, di determinazione, riscossione e ripartizione dei relativi canoni, nonché di durata delle concessioni, al fine di garantire termini e condizioni idonei per l'esercizio e lo sviluppo delle attività imprenditoriali, assicurando comunque l'invarianza di gettito per lo Stato;
 - k) gli *standard* minimi di qualità dei servizi forniti dalle imprese che operano nel settore del turismo nautico;
 - l) i criteri uniformi per l'espletamento degli esami di abilitazione all'esercizio delle professioni turistiche".

Come si vede si tratta di contenuti essenziali. Naturalmente, in questo contesto di passaggio da una legislazione all'altra ed in attesa della definizione degli strumenti attuativi, è necessario riferirsi alla legislazione vigente.

L'esistenza di diverse tipologie di ricettività extralberghiera è stata nel corso del tempo registrata e normata dalla legislazione, dando luogo ad una disciplina molto articolata. Di seguito riassumeremo i punti principali della normativa riguardante alcune tipologie.

3.1 Affittacamere

Definizioni e caratteristiche

1. Sono strutture ricettive, gestite da privati, atte a fornire alloggio ed eventuali servizi complementari ivi compresa la somministrazione di cibi e bevande in non più di 6 camere con una capacità ricettiva complessiva non superiore a 12 posti letto ubicate in uno o due appartamenti ammobiliati posti in uno stesso stabile.
2. L'attività di affittacamere può altresì essere esercitata in modo complementare rispetto all'esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare in una struttura immobiliare unitaria.
3. Gli affittacamere devono assicurare, avvalendosi della normale organizzazione familiare, i seguenti servizi minimi di ospitalità, compresi nel prezzo della camera:
4. Pulizia dei locali e sostituzione della biancheria ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta la settimana;
5. Fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento.

Requisiti tecnici

I locali destinati all'esercizio di affittacamere devono possedere i requisiti previsti dai regolamenti igienico-edilizi in materia di civile abitazione, in particolare:

- €# Arredamento minimo delle camere costituito da letto, sedia e comodino per persona, nonché da tavolino, armadio, specchio e cestino rifiuti per camera.
- €# Alle camere da letto destinate agli ospiti si deve poter accedere comodamente e senza dover attraversare la camera da letto o i servizi destinati alla famiglia o ad altro ospite;
- €# Gli alloggi utilizzati devono essere dotati di un servizio igienico-sanitario completo di: wc, lavabo con acqua corrente, calda e fredda, vasca da bagno o doccia, specchio.

Obblighi amministrativi

L'esercizio dell'attività ricettiva è soggetto ad autorizzazione rilasciata dal Comune, previa istruttoria per la classificazione espletata dall'Azienda di Promozione Turistica. I titolari o gestori della suddetta attività sono inoltre tenuti ad iscriversi alla sezione speciale degli esercenti il commercio prevista dall'art. 5 della legge 17.05.1983 n. 217.

3.2 Bed & Breakfast

Definizioni e caratteristiche

1. Costituisce attività ricettiva extralberghiera a conduzione familiare l'offerta di alloggio e prima colazione, con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali.
2. Il servizio deve essere assicurato avvalendosi della normale organizzazione familiare e fornendo, esclusivamente a chi è alloggiato, cibi e bevande confezionate per la prima colazione senza alcuna manipolazione;
3. L'esercizio dell'attività di "B&B" non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile e comporta per i proprietari o i possessori delle unità abitative l'obbligo di residenza nelle medesime;
4. Gli esercenti delle attività di bed & breakfast garantiscono, compresi nel prezzo, i seguenti servizi minimi di ospitalità;
5. Servizio igienico a disposizione dei soli ospiti (completo di water, lavabo, doccia o vasca, presa di corrente, specchio);
6. Camere da letto dotate di letto, comodino, lampada e sedia per ogni ospite, armadio, specchio e presa di corrente, cestino;
7. Pulizia quotidiana dei locali;
8. Fornitura e sostituzione della biancheria, compresa quella del bagno, ad ogni cambio di cliente e comunque almeno due volte alla settimana;
9. Fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
10. Somministrazione di prima colazione.

Requisiti tecnici

I locali adibiti ad attività ricettiva devono possedere i requisiti igienico-sanitari previsti per l'uso abitativo dal regolamento edilizio comunale.

Obblighi amministrativi

L'esercizio di tale attività è subordinato alla presentazione di una denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241, presentata dall'interessato al Comune del luogo ove è sita l'abitazione.

3.3 Case e appartamenti per vacanze

Definizioni e caratteristiche

1. Sono case e appartamenti per vacanze le unità abitative (pari a un minimo

di 3), composte da uno o più locali, arredate e dotate di servizi igienici e di cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti senza offerta di servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero (compresi la somministrazioni di cibi e bevande), nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a tre mesi consecutivi.

2. Nella gestione delle case e appartamenti per vacanze devono essere assicurati i seguenti servizi essenziali per il soggiorno degli ospiti, compresi nel prezzo dell'alloggio:

- €# Pulizia delle unità abitative e fornitura di biancheria ad ogni cambio di cliente e almeno una volta alla settimana;
- €# Fornitura di energia elettrica, acqua e riscaldamento;
- €# Manutenzione delle unità abitative e degli impianti tecnologici, riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni;
- €# Recapito e ricevimento ospiti.

Requisiti tecnici

Le case e appartamenti per vacanze devono possedere i requisiti previsti dai regolamenti igienico-edilizi in materia di civile abitazione;

L'utilizzo delle predette unità non comporta modifica di destinazione d'uso dei medesimi ai fini urbanistici;

Gli arredi i corredi e le dotazioni varie assegnati alle singole unità abitative devono essere mantenuti in buono stato di funzionamento e devono essere conformi ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

Obblighi amministrativi

L'esercizio dell'attività ricettiva è soggetto ad autorizzazione rilasciata dal Comune, previa istruttoria per la classificazione espletata dall'Azienda idi Promozione Turistica.

3.4 Agriturismo

Finalità

Le Regioni in armonia con gli indirizzi di politica agricola nazionale e comunitaria e conformemente alla Legge 5 Dicembre 1985 n.°730, promuovono e disciplinano l'agriturismo al di fine di:

- a) favorire lo sviluppo agricolo e forestale ed il riequilibrio del territorio;

b)agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita;

c)miglior utilizzo del patrimonio rurale naturale ed edilizio;

d)sviluppare il turismo sociale e giovanile;

e)favorire i rapporti tra città e campagna.

Definizione

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, singoli od associati, e da loro familiari di cui all'articolo 230 bis del Codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura allevamento del bestiame, che devono comunque rimanere principali.

Rientrano tra le attività agrituristiche:

- €# Dare ospitalità in alloggi agrituristiche e in spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori, nonché somministrare alle persone ospitate cibi e bevande, comprese quelle a carattere alcolico e superalcolico;
- €# Somministrare per la consumazione sul posto, anche a persone non ospitate nell'azienda, pasti e bevande (comprese quelle a carattere alcolico e superalcolico), costituiti prevalentemente da prodotti propri;
- €# Organizzare attività ricreative, sportive e culturali nell'ambito dell'azienda disgiuntamente o congiuntamente alle attività di cui sopra, che siano connesse e integrate con le attività e le caratteristiche dell'azienda agricola e dell'ambiente rurale;
- €# Sono considerati propri i cibi e le bevande prodotti e lavorati nell'azienda agricola, quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola anche tramite lavorazioni esterne, nonché quelli provenienti da cooperative e consorzi di aziende agricole operanti in ambito locale o regionale di cui l'azienda fa parte;
- €# L'attività agricola dell'azienda o delle aziende, in caso di imprenditori singoli o associati, deve rimanere **principale** rispetto all'attività agriturbistica, in termini di tempo di lavoro dedicato;
- €# Possono essere adibiti all'attività agriturbistica, oltre all'imprenditore agricolo, i coadiutori e i dipendenti dell'azienda agricola, nel rispetto della vigente normativa in materia di lavoro.

Caratteristiche degli alloggi agriturbistici

Sono alloggi agrituristici i locali siti in fabbricati rurali nei quali viene data ospitalità ai turisti dagli imprenditori agricoli;

I locali devono far parte della struttura dell'azienda agricola ed essere siti nell'ambito domestico dell'imprenditore o comunque nel fondo dello stesso, in modo da consentire un rapporto costante di ospitalità;

Negli alloggi agrituristici devono essere assicurati i servizi minimi di ospitalità compresi nel prezzo di ogni camera:

☞ Pulizia dei locali ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta la settimana;

☞ Cambio della biancheria ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta la settimana;

☞ Fornitura di energia elettrica, acqua e riscaldamento.

Nelle aziende agricole possono essere previsti spazi aperti destinati all'insediamento temporaneo di un massimo di tende e caravan.

Requisiti igienico-sanitari

☞ Gli alloggi e i locali destinati all'uso agrituristico devono possedere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti dal regolamento edilizio comunale per i locali di civile abitazione tenuto conto delle caratteristiche di ruralità degli edifici interessati. Nella valutazione di tali requisiti per gli edifici già esistenti, compresi quelli da ristrutturare o adeguare, sono ammesse deroghe ai limiti di altezza e agli indici di illuminazione e di areazioni previsti dalle norme vigenti.

☞ Le camere devono avere sufficiente aerazione ed illuminazione e le pareti essere tinteggiate periodicamente in modo adeguato.

☞ I locali per l'agriturismo devono essere dotati di acqua corrente e potabile.

☞ Per i campeggiatori che utilizzano gli spazi aperti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi, i servizi igienico-sanitari e le forniture d'acqua e di energia elettrica debbono essere congruamente garantiti dai servizi esistenti o ottenibili all'interno delle strutture edilizie dell'azienda agricola.

☞ Per le norme igieniche riguardanti la preparazione e la somministrazione di spuntini, pasti e bevande, la normativa di riferimento è quella contenuta nella Legge 30 aprile 1962, n.283 e nel DPR n.237 del 1980. In ogni caso, è stabilito che tali attività non sono parificabili alla ristorazione o alla manipolazione, preparazione e somministrazione di alimenti a scopo commerciale.

Immobili destinati all'agriturismo

- €# Per le attività agrituristiche possono essere utilizzati i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.
- €# Possono altresì essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici destinati a propria abitazione dall'imprenditore agricolo purché svolga la propria attività in un fondo privo di fabbricati, sito nel medesimo comune o in comune limitrofo.
- €# L'utilizzazione agriturbistica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi censiti come rurali.
- €# gli interventi consentiti sugli edifici esistenti da destinare all'attività agriturbistica sono quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione da eseguire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici esistenti e nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate.

Elenco degli operatori agriturbistici

E' istituito, ai sensi dell'art.6 della legge 05/12/1985 n.730, l'elenco degli operatori agriturbistici.

All'elenco possono essere iscritti esclusivamente gli imprenditori agricoli singoli o associati di cui all'art. 2135 del codice civile e 8i loro familiari di cui all'art. 230 bis del c.c.

L'iscrizione all'elenco è condizione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione comunale all'esercizio delle attività agriturbistiche.

La domanda d'iscrizione deve contenere :

- €# generalità del richiedente ;
- €# certificazione che il richiedente è un soggetto di cui all'art. 2 della legge 730 /85;
- €# indicazione degli edifici e delle aree da interessare all'attività agriturbistica; descrizione del tipo di attività da svolgere e della capacità ricettiva ;
- €# idonea documentazione dalla quale emergono tipologie produttive, dimensione ed indirizzi delle colture aziendali.

Entro 60 gg dalla presentazione della domanda, ove sussistano i requisiti, si effettua l'iscrizione dandone comunicazione agli interessati. Trascorso inutilmente detto termine la domanda si intende accolta.

L'iscrizione ha validità annuale ed è automaticamente rinnovata in mancanza di comunicazione di cessata attività da parte del titolare, ovvero se non sopravvengono le condizioni per la revoca.

Non possono essere iscritti all'elenco coloro i quali si trovano nelle condizioni di cui all'art. 6, comma 3, della legge 730/85.

L'esercizio di attività agrituristiche non comporta l'iscrizione nel registro degli esercenti il commercio di cui all'art. 1, della legge 11/06/71 n.426, integrato dall'art. 5, della legge 17/05/1983 n. 217.

Disciplina amministrativa e autorizzazione comunale

Chi intende svolgere attività agrituristiche deve presentare, al Sindaco del Comune ove ha sede l'immobile, apposita domanda contenente la descrizione dettagliata delle attività proposte, con l'indicazione delle caratteristiche dell'azienda, degli edifici e delle aree da utilizzare a scopo agrituristico, della capacità ricettiva, dei periodi di esercizio dell'attività e delle tariffe che si intendono praticare nell'anno in corso.

La domanda va corredata:

- €# della documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui agli art. 11 e 92 del Testo Unico approvato con Regio Decreto 18/06/1931, n. 773 e all'art. 5 della legge 09/02/1963 n.59 ;
- €# del certificato di sana e robusta costituzione fisica e di idoneità all'esercizio dell'attività ricettiva delle persone che la esercitano, rilasciato dal competente servizio dell'Unità
- €# Sanitaria Locale ;
- €# del parere favorevole del competente servizio dell'USL relativo all'idoneità dei locali da adibire all'attività agrituristiche ;
- €# della copia della concessione edilizia ove necessaria, corredata della relativa documentazione;
- €# del certificato di iscrizione nell'elenco.

Il Sindaco decide sulla domanda di autorizzazione, entro 60 o 90 gg., dalla data della sua presentazione; scaduto tale termine l'autorizzazione si intende concessa.

Il Sindaco entro 30 gg. dall'accoglimento della domanda o dalla scadenza senza pronuncia del termine sopraindicato, rilascia l'autorizzazione, che abilita allo svolgimento delle attività, nel rispetto dei limiti e delle modalità stabilite nell'autorizzazione medesima.

L'autorizzazione comunale è sostitutiva di ogni altro provvedimento amministrativo.

Obblighi degli operatori agrituristiche

Gli operatori autorizzati allo svolgimento di attività agrituristiche sono obbligati a:

- €# esporre al pubblico copia dell'autorizzazione comunale nonché le tariffe praticate;
- €# esercitare le attività consentite nei limiti e nei modi indicati nell'autorizzazione comunale;
- €# tenere un registro con le generalità delle persone alloggiate e comunicare l'arrivo e la partenza degli ospiti alla locale autorità di pubblica sicurezza;
- €# rispettare le tariffe comunicate al Comune e all'APT.

Formazione professionale

La Regione provvede alla formazione, riqualificazione ed aggiornamento professionale degli operatori.

Promozione dell'offerta agrituristica

La Regione incentiva e coordina, in collaborazione con le APT, le associazioni e le organizzazioni agrituristiche, le iniziative per la formazione dell'offerta agrituristica regionale, attraverso idonee forme di pubblicità e di propaganda che mettono in evidenza le attività agrituristiche e le loro caratteristiche legate all'ambiente naturale, alla cultura e alle tradizioni locali.

3.5 Una possibile razionalizzazione

Come abbiamo visto, dall'attività di affittacamere, ai più recenti bed & breakfast, passando per l'agriturismo (del quale non abbiamo parlato in dettaglio, trattandosi di una categoria con notevoli specificità che vanno mantenute), gli appartamenti per vacanze, ecc., la legge definisce in dettaglio le caratteristiche di ciascuna attività, anche se, probabilmente, le esigenze dei clienti di questi prodotti turistici sono molto simili, oppure sono diventate, nel corso del tempo, molto simili. Esigenze molto simili che richiedono, per essere soddisfatte, la rispondenza ad alcuni criteri di fondo:

- €# Un'offerta qualificata di servizi in strutture adeguate.
- €# Una capacità gestionale degli operatori del settore che sia ragionevolmente verificabile.
- €# Il passaggio di questo settore dalla zona grigia delle attività non controllabili e neppure censibili, ad una zona di maggiore trasparenza imprenditoriale e chiarezza contrattuale per gli utenti dello stesso.

Sotto questi diversi profili la legislazione esistente, anche quella della Regione Emilia Romagna, presenta diversi limiti che occorre affrontare,

innanzitutto con provvedimenti di omogeneizzazione di attività che non presentano differenze di fondo.

Ci pare possibile che alcune tipologie siano unificate in un'unica categoria extralberghiera. Affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, sono attività e servizi di ospitalità, nei fatti, così simili che è opportuno definire un quadro di norme comuni, che tutti devono rispettare (senza dimenticare di precisare che ciò sarà effettivamente possibile non appena sarà abrogata la legislazione vigente e diverrà operante quella già approvata – l. n. 135/2001).

Quadro comune che, a grandi linee, potrebbe essere così definito:

- €# Servizi essenziali. I gestori di attività extralberghiere (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast) devono assicurare i seguenti servizi minimi di ospitalità compresi nel prezzo della camera:
- €# Pulizia quotidiana dei locali e sostituzione della biancheria ad ogni cambio di cliente ed almeno una volta la settimana;
- €# Fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- €# Arredamento completo delle camere;
- €# Le camere e gli alloggi utilizzati devono essere dotati di servizio igienico completo e funzionante

Su questa base possono comunque essere innestate e dunque rimanere alcune differenze di tipologia: la colazione tipica del bed & breakfast o l'uso dell'alloggio, cucina compresa, proprio della vacanza in un appartamento.

- €# Superamento del regime differenziato per quanto riguarda le autorizzazioni, procedura che è ragionevole proporre nella stessa forma di prevista per il bed & breakfast, ai sensi della l. n. 241/1990;
- €# Sanzioni e controlli: comunicazione elenco ospiti e ridefinizione delle sanzioni;
- €# Obblighi verso la clientela: comunicazione dei prezzi, del servizio assicurato e del periodo di apertura.

Siccome uno standard essenziale, eguale o simile a quello sopra definito, deve essere assicurato da chiunque svolga questo tipo di attività, dato che questo criterio risponde ad esigenze comuni e non rinunciabili di benessere e di igiene delle persone ospitate, il criterio di impresa potrebbe intervenire in presenza di un servizio, che a questo punto potremmo anche chiamare "prodotto", più qualificato.

Per esempio la definizione di attività extralberghiera in forma imprenditoriale potrebbe scattare quando si sia in presenza di una delle seguenti condizioni:

3. La gestione da parte dello stesso soggetto di un numero significativo di alloggi o stanze.
4. Quando si aggiungano ai servizi essenziali più servizi di qualità definiti da club di prodotto locali o circuiti nazionali del settore.

Questo porterebbe anche alla crescita e, via via che questo processo si sviluppa, alla sempre migliore definizione di una nuova figura professionale.

Si configura così un doppio livello che, anche sviluppando alcune tendenze in atto, dovrebbe segnare più chiaramente l'evoluzione del settore nel prossimo futuro.

Una diffusa realtà, che pur non svolgendo l'attività extralberghiera in forma imprenditoriale, o facendolo solo parzialmente, assicura all'ospite i servizi essenziali secondo quanto stabilito dalle norme.

Un'altra realtà di operatori che si danno una definita dimensione imprenditoriale direttamente, oppure affidando i propri immobili a strutture adeguate (quindi non semplicemente ad agenzie che affittano più stanze di quanto possa fare il singolo proprietario).

Lo sviluppo di questo processo di differenziazione e di qualificazione del settore, per quanto possa essere necessario, non va però dato per scontato, poiché in questa multiforme realtà sono presenti spinte di segno opposto.

Alla spinta verso la qualificazione del settore, si contrappone la persistenza di una dimensione sommersa che è del tutto prevalente. All'esigenza di evitare il degrado urbanistico edilizio di un patrimonio anche molto vasto in certe realtà (per esempio, per rimanere alla Regione Emilia Romagna, quelle delle Province di Ferrara e Ravenna) si oppone il carattere frammentario e parcellizzato degli assetti proprietari e la complessità di eventuali piani di recupero urbano, ambientale, ecc..

I pericoli che alla dequalificazione urbana facciano seguito fenomeni di degrado sociale o insidie per la sicurezza delle comunità interessate, sono troppo evidenti per non essere almeno menzionati.

Alcune caratteristiche del settore

Ci si consenta ora di riprendere, sia pure nel modo più schematico, il tema delle caratteristiche del settore.

Il turismo extralberghiero presenta caratteri molto particolari.

E' una realtà diffusa anche a livello molecolare nelle zone turistiche, costituita da numeri enormi che non sono dichiarati ma solamente stimati.

Gli esperti del settore calcolano che a fronte dei 240.000 posti letto dichiarati, i numeri reali siano superiori a 10 milioni di posti letto.

Una differenza così radicale è la prova migliore di un settore che vive nel sommerso per abitudine, per ragioni fiscali, per non affrontare un rischio imprenditoriale che appare inutile o non necessario e comunque fuori dall'orizzonte dei soggetti che vi agiscono.

Convincere gli operatori di questo settore a lasciare la loro dimensione, per scegliere quella imprenditoriale appare molto problematico, innanzitutto perché la maggior parte di essi non sono imprenditori. Comunque a questo fine sembrano molto limitati i risultati ottenibili con le modifiche legislative di cui si è parlato.

Non è solo grazie ad una migliore definizione di questo tipo di attività, che pure è opportuna, che essi opereranno per il proprio inserimento nel mercato.

Sono operatori che per integrare il reddito affittano un immobile sottoutilizzato o per niente utilizzato.

E' tipico il caso di coloro che utilizzano l'immobile per le proprie vacanze e decidono di affittarlo per una parte residua del periodo estivo o feriale, o di coloro che avendo modificato le proprie abitudini si trovano con un bene privo di utilizzo e di redditività, anzi portatore di spese.

Confrontarsi con una realtà di questo tipo, diffusa, ramificata e radicata in ogni parte del nostro paese, molto più di quanto si pensi o si sappia, significa anche avere la consapevolezza (probabilmente presente tra coloro che si occupano della materia) che è praticamente impossibile trasferire l'insieme di questa realtà nel mondo dell'impresa.

Ciò che invece è possibile ed auspicabile è il tentativo di stimolare, con vari strumenti e diverse modalità, il turismo extralberghiero, affinché si sviluppi al suo interno una componente chiaramente imprenditoriale, intenzionata quindi ad offrire un servizio, o, se si vuole, un prodotto turistico qualificato e competitivo con quello di altri segmenti turistici.

In questo senso il tentativo dovrebbe essere quello di affrontare il problema da diversi lati, utilizzando un'articolata strumentazione politico amministrativa, lungo il solco indicato dalla nuova legge quadro, con particolare riferimento alle parti più innovative della stessa, contenute agli articoli: 1 (principi), 4 (promozione dei diritti del turista), 5 (sistemi turistici locali).

Al di là delle incertezze che oggi toccano l'attuazione della nuova legge n. 135/2001, è possibile pensare di anticiparne l'attuazione di talune parti.

Ecco allora che si può profilare un disegno imperniato su diversi aspetti:

- €# La definizione di una nuova figura professionale che esercita la propria attività di impresa, che è tale perché fornisce un servizio più qualificato ed organizzato in strutture che promuovono questo servizio anche mediante un club di prodotto e danno vita ad un circuito nazionale di case per vacanze contrassegnate da un marchio. Formula che può utilmente riprendere le indicazioni dell'efficace esperienza francese in materia, della quale riferiamo in altra parte di questo rapporto.
 - €# Queste imprese non solo accettano di rendere pubblica la loro attività ma la promuovono, la organizzano, la gestiscono in forme tali da essere verificabili, essenzialmente per la ragione e con l'obiettivo di fornire e garantire all'ospite un servizio effettivamente qualificato;
 - €# Una volta scelta questa impostazione tali imprese possono anche aspirare ad una certificazione delle loro attività.
- Le azioni per raggiungere questi obiettivi sono molteplici:
- €# Un numero minimo di alloggi e/o camere da gestire;
 - €# La definizione di una nuova figura imprenditoriale;
 - €# Clausole di tipo contrattuale offerte all'ospite, opportunamente garantite anche come stabilito dall'art. 4 dalla Legge n. 135/2001;
 - €# Un'offerta di servizi che vada al di là del solo alloggio;
 - €# L'utilizzo degli strumenti e delle opportunità previste dall'art. 5 della nuova Legge quadro ed in particolare:
 - €# Il sostegno a processi di aggregazione e di integrazione tra le imprese turistiche;
 - €# L'attuazione di interventi intersettoriali ed infrastrutturali necessari alla qualificazione dell'offerta turistica ed alla riqualificazione urbana e territoriale delle località turistiche,
 - €# Il sostegno alle forme di riqualificazione con particolare riferimento allo sviluppo dei marchi di qualità, di certificazione ecologica e di qualità e di club di prodotto.

Tutti questi obiettivi possono comunque essere assunti e posti al centro dell'azione politico amministrativa della Regione e delle Amministrazioni locali.

E' evidente che mentre il turismo alberghiero, dopo avere migliorato e qualificato la propria offerta, sta ponendosi il problema di un'offerta integrata con il resto del territorio, il turismo extralberghiero deve ancora compiere il primo passo, quello riguardante la qualificazione delle proprie strutture.

Il superamento dell'eccessiva frammentazione, l'acquisizione della consapevolezza della crisi del settore e dei rischi di un serio degrado, sono in questo senso condizioni molto importanti.

3.6 Il caso del comune di Comacchio

Vanno segnalati gli sforzi che si stanno compiendo per muoversi in questa direzione nel Comune di Comacchio, la realtà della Regione Emilia Romagna dove è maggiormente cresciuto il turismo extralberghiero, ma dove tale presenza vive anche il momento critico che sta caratterizzando questo settore.

Oltre ad una attività di indagine già avviata nell'estate 2000, per una migliore conoscenza della complessa realtà del turismo locale, sono state intraprese diverse azioni di dialogo e di confronto con gli operatori del settore.

Da queste iniziative è nata un'associazione temporanea di impresa denominata "Casa è vacanza" tra i titolari di sei agenzie, che ha lo scopo di rilanciare il settore selezionando le strutture migliori, di aumentare il periodo di utilizzo degli appartamenti, di garantire servizi superiori agli standard attuali, coinvolgendo in questo progetto gli operatori più capaci e intraprendenti.

E' così nato un primo club di prodotto che, sia per i servizi proposti, sia per lo stock di appartamenti che è in grado di offrire (ca. 300), può proporsi di qualificare l'offerta e di avviare nel settore le necessarie dinamiche di rinnovamento.

Se, come è auspicabile, questa iniziativa avrà successo, si può pensare che essa costituisca il primo robusto passo verso quella certificazione di qualità che è il nuovo traguardo al quale i diversi comparti del settore turistico devono guardare ed aspirare.

D'altra parte, per rimanere al caso specifico del Comune di Comacchio, il contesto naturalistico ambientale del Parco del Delta del Po, nel quale i lidi ferraresi sono inseriti, costituisce un aggancio eccezionale per evitare il declino di questa realtà turistica e pensare il suo rilancio in un progetto pienamente integrato con la realtà del Parco del Delta.

A nostro avviso è opportuno in questa sede allargare lo sguardo riguardante la realtà turistica dei lidi ferraresi, a temi ed aspetti che vanno oltre la dimensione turistica strettamente intesa e che dunque fuoriescono da provvedimenti in questo specifico campo.

3.7 Una questione urbanistica non solo turistica

I sette lidi ferraresi si estendono lungo 25 chilometri di costa alternando realtà edificatorie inserite nel verde, basate sulla tipologia della villetta per vacanza, ad altre caratterizzate da pesanti episodi edificatori di segno fortemente speculativo.

I lidi appaiono relativamente slegati tra di loro, alcuni separati e isolati dagli altri e dal contesto comunale, altri più vicini e collegati, ma in quadro complessivo di scarsa integrazione.

La consistenza del patrimonio di seconde case per vacanze è enorme.

L'ufficio tributi del Comune, con nota recentissima del 29.09.2001, comunica che "le abitazioni seconda casa sul territorio sono n. 23.313".

La ricerca del dicembre 2000 curata da Trademark Italia, su incarico del Comune di Comacchio, a pag. 13 stima la presenza di 27.100 alloggi privati per vacanze di cui 700 non utilizzati, mentre la tabella di pag. 12 mette a confronto le cifre degli appartamenti per turismo secondo due fonti: le autodenunce degli operatori turistici, presentate al settore economia del Comune, pari a 4790 ed i dati provenienti dall'ufficio tributi, riferiti a ICI e TARSU, pari a 23.313 (lo stesso dato già menzionato).

Il dato in possesso dell'ufficio tributi è cinque volte superiore a quello denunciato dagli operatori ad un altro ufficio della stessa Amministrazione Comunale.

Non solo, ma la presenza di questo tipo di turismo, storicamente prevalente nei lidi ferraresi è diventata sempre più soverchiante.

La ricerca già citata riferisce il seguente dato: i posti letto in seconda casa per vacanze sono pari al 94,7% del totale della capacità ricettiva. Mentre i 37 alberghi e i 9 campeggi, coprono rispettivamente il 2,8% ed il 2,5% della capacità ricettiva.

Il turismo in alloggi per vacanze ha schiacciato tutte le altre tipologie, in particolare quella alberghiera, fino a ridurla ad un ruolo del tutto marginale.

Considerazioni altrettanto serie occorrerebbe dedicare alla forma urbanistica ed alla tipologia edilizia dei lidi, che appare del tutto insoddisfacente, soprattutto in alcuni di essi: lido delle Nazioni, degli Scacchi, di Volano, in parte degli Estensi.

E' noto che l'attuale configurazione è il risultato di interventi edilizi di tipo casuale, privi di qualsiasi criterio urbanistico e di episodi di segno fortemente speculativo, che si sono ripetuti fino agli anni '80.

Il tema meriterebbe una trattazione adeguata che qui non è possibile compiere, non essendo questo il tema della presente ricerca.

Formuliamo ugualmente questa considerazione del tutto schematica ed episodica perché direttamente connessa con le problematiche turistiche dell'area in esame.

L'indagine di Trademark Italia, compiuta su un campione di 1.200 turisti intervistati nell'estate 2000, evidenzia che nei lidi ferraresi, per gli intervistati, risultano assolutamente insufficienti: l'arredo urbano, il funzionamento dei servizi pubblici, le iniziative culturali, le possibilità di intrattenimento e divertimento, la possibilità di shopping.

Diversificazione dell'offerta qualità urbana

A nostro avviso non è possibile affrontare questi problemi ed altri ancora più seri come la carenza o l'assoluta insufficienza di infrastrutture pubbliche o di tipo pubblico quali strade, illuminazione, giardini, piazze, servizi di base, ecc., se la tipologia e la dimensione degli interventi di riqualificazione non si rivolgono anche a questi temi, senza, sia chiaro, voler in alcun modo sottovalutare gli sforzi serissimi che il Comune di Comacchio, con le limitate risorse a disposizione, sta già compiendo in tema di riqualificazione urbana.

Vogliamo sottolineare invece, sul piano dell'approccio al problema, che il tema della riqualificazione e del rilancio del turismo delle seconde case non è solo una questione di alloggi da migliorare e di una gestione più dinamica degli stessi, ma è anche un problema urbanistico, cioè di qualità urbana e di forma urbana di aree che ne sono prive.

Il tema a nostro avviso insiste sull'insieme dell'area dei lidi di Comacchio ma appare più serio e dunque maggiormente penalizzante la realtà turistica in alcuni di essi.

Di seguito vogliamo suggerire alcuni spunti che potranno essere affrontati in un'eventuale seconda fase di questo lavoro.

Innanzitutto si pone una questione di diversificazione dell'offerta turistica nei lidi ferraresi.

L'estrema debolezza delle tipologia alberghiera è un fattore di generale debolezza del turismo della zona.

La presenza di una quantità di alberghi significativa e non marginale, com'è attualmente, a seguito di un processo di progressiva diminuzione, permetterebbe non solo di offrire una valida alternativa al turismo in case per vacanze, ma anche di sostenere un processo concorrenziale essenziale per il miglioramento e la crescita qualitativa di tutto il settore, a cominciare da quello delle seconde case.

L'altro aspetto assai critico di alcune parti di questa realtà turistica consiste nell'assoluta carenza di servizi e di locali pubblici per il tempo libero, il divertimento e l'evasione che, ovviamente, in luoghi di vacanze non possono essere così scarsi. Bar, ristoranti, pizzerie, pub, discoteche e locali da ballo sono presenti in numero del tutto insufficiente.

Per rispondere a queste domande inevase, riguardanti il turismo della zona, occorre prevedere e stimolare questo tipo di insediamenti e di nuove attività, sia sotto il profilo imprenditoriale, sia dal lato amministrativo.

In questo contesto sarebbe di grande significato che una parte, anche se quantitativamente limitata, delle strutture carenti o assenti, venisse ricavata attraverso la riconversione del patrimonio edilizio e turistico esistente.

Semplificando: dai condomini che ospitano appartamenti per vacanze agli alberghi e agli esercizi pubblici, pur sapendo che negli anni passati si è addirittura verificato il processo opposto, con conseguente riduzione del patrimonio alberghiero ad una quota e ad un ruolo quasi trascurabile.

L'altro tema essenziale è quello della definizione di un piano urbanistico e di un programma di opere pubbliche finalizzate a disegnare una (migliore) forma urbana, a dare un volto ed una fisionomia laddove questa è carente o assente.

Inutile elencare tutte le opere che sono utili o indispensabili al riguardo, così come i diversi strumenti che la legislazione urbanistica offre.

Ciò che si vuole sottolineare è che risulta di scarsa efficacia ed utilità parlare di qualificazione del turismo senza qualità urbana ed ambientale dei luoghi in esame.

4. Sostenere la qualità

4.1 Gli obiettivi della qualità nelle residenze

Nell'ambito delle strategie per la riqualificazione del mercato degli appartamenti ad uso turistico in Emilia Romagna appare auspicabile pensare a soluzioni che permettano contemporaneamente di:

- €# conoscere e delimitare il mercato di offerta in termini quantitativi
- €# stimolare l'offerta complessiva verso proposte di maggiore qualità
- €# sostenere il controllo strategico del segmento di offerta con azioni mirate sia in termini di promozione che di comunicazione.

A questo scopo si può ipotizzare un'analisi del sistema di offerta delle seconde case ad uso turistico che, tramite alcune leve di valutazione e conseguente comunicazione dei risultati, permettano di far emergere le offerte che garantiscono standard qualitativi elevati da quelle che sporcano il mercato.

Infatti, una delle problematiche da affrontare risiede proprio nell'impossibilità attuale da parte dell'ospite, in particolare il turista straniero, di poter valutare le proposte di alloggio in appartamenti privati prima dell'acquisto del servizio. Succede pertanto che a quella fascia di mercato "ufficiale" si sovrappongano gli operatori del sommerso, con evidenti carenze nella sicurezza e nella qualità del servizio reso, con una conseguente insoddisfazione dell'ospite.

Per individuare una soluzione atta ad espellere dal mercato le offerte di non qualità, si è dunque pensato di adottare un sistema di valutazione che, come suggerito dalle esperienze straniere, sottoponga ad un attento esame le caratteristiche sia di dotazione che di servizio e le consideri in relazione alla variabile di prezzo proposto, fornendo così indicazioni sintetiche ma esaurienti sulla tipologia dell'appartamento che si sta prendendo in affitto.

Questo sistema valutativo può esprimersi nell'apposizione da parte delle amministrazioni turistiche di un contrassegno che ne significhi l'approvazione e la garanzia al consumatore.

4.2 Il sistema di valutazione

Il CASO Francia

In Francia il sistema di qualificazione dell'offerta extra-alberghiera relativa alle seconde case, agli appartamenti per vacanza trova la sua soluzione in un processo associativo che ha varie componenti:

Una prima che associa direttamente i proprietari sotto un marchio volontario che da una parte stimola la promozione commerciale dall'altra aiuta i singoli proprietari a sviluppare un'offerta qualificata.

Una seconda che tiene conto degli agenti immobiliari che intermediano gli affitti delle case per vacanza.

Sia la prima che la seconda sono tipologie associative che puntano prevalentemente su due formule:

il sostegno ai singoli proprietari con una politica promozionale e di marchio, e per affrontare le difficoltà operative per l'adeguamento ai criteri di qualità stabiliti dalle associazioni volontarie;

la comunicazione ai consumatori della garanzia di qualità che troveranno negli appartamenti.

Le caratteristiche dell'offerta francese:

Si tratta di un settore assai diversificato. Vi si trovano infatti la casa affittata da un privato a privati (elenchi di chi affitta sono forniti dagli uffici del turismo), la casa affittata con l'intermediazione di una agenzia immobiliare FNAIM (Fédération Nationale des Agents Immobiliers) l'appartamento in residence.

I prezzi dipendono da diversi fattori (stagione, comfort della sistemazione, ubicazione...). E' facile trovare soluzioni "poco care": ma conviene in questi casi essere particolarmente vigili e richiedere per iscritto una descrizione molto precisa della sistemazione interna e dell'ambiente circostante.

Il residence turistico è una sistemazione turistica ufficiale che offre, in immobili omogenei per caratteristiche, appartamenti completamente attrezzati da affittare alla settimana o al mese. Fornisce vari servizi di tipo alberghiero, compresi nel prezzo o alla carta. Le informazioni sono presso il SNRT (Syndicat National des Résidences de Tourisme)

I meublés

I "gîtes" sono alloggi perfettamente attrezzati situati in campagna o in villaggi, classificati secondo criteri di comfort da 1 a 4 "spighe" e garantiti dal marchio della Federazione dei Gîtes de France. Possono essere affittati per un week-end, una settimana, un mese e sono circa 40.000 in tutta la Francia. Guide specifiche sono pubblicate ogni anno, e sono in vendita presso la Federation Nationale de Gites de France.

Gli affitti stagionali nei meublés costituiscono uno dei principali tipi di sistemazione turistica in Francia. Permettono di trascorrere le vacanze in modo completamente indipendente, nella regione che si preferisce, e di vivere da vicino la realtà di ciascuna regione.

Alcuni, denominati "meublés de tourisme" sono classificati da 1 a 5 stelle. Questa classificazione, stabilita da organismi ufficiali, è una garanzia essenziale per il consumatore, e offre un'informazione chiara sulla struttura presa in affitto.

Una descrizione completa viene fornita all'affittuario, preliminarmente alla locazione, con l'indicazione della classificazione e tutte le informazioni utili. Al fine di migliorare la qualità dell'offerta di meublés turistici, alcuni professionisti del turismo hanno stipulato una convenzione con il Ministero del

Turismo.

In sintesi il sistema turistico francese per gli appartamenti in affitto per vacanza si esplica attraverso:

I COMITATI DIPARTIMENTALI PER IL TURISMO. Presenti in ogni dipartimento, hanno il compito di organizzare e strutturare l'offerta turistica sul proprio territorio e di promuoverla. Mettono a vostra disposizione opuscoli di presentazione generale del dipartimento.

E nell'ambito delle organizzazioni di affittuari: Federation Nationale de l'Immobilier e Federation National de Gite de France

Le attività delle associazioni francesi

I criteri di qualità, in particolare valutati da apposite schede di valutazione di cui alleghiamo in appendice quella delle gites e delle chambres d'hôtes (appartamenti o camere B&B prevalentemente rurali) tengono conto delle seguenti caratteristiche con standard minimi dei requisiti rispetto a:

AMBIENTI ESTERNI: accessibilità, posizione, possibilità di parcheggio o garage, servizi esterni (giardino, piscina, attrezzature per bambini, attrezzature sportive, ecc.), aspetto architettonico esterno (facciata, tetto, ecc.), entrata indipendente o comune, assenza di rumori e disturbi auditivi e olfattivi, presenza di elementi di accoglienza e informazione per i clienti;

AMBIENTI INTERNI: distribuzione delle stanze, praticabilità di scale o ascensore, superficie minima delle camere, qualità dei bagni e delle cucine, isolamento acustico, presenza installazioni (riscaldamento, aria condizionata, prese elettriche, acqua calda, ecc.), arredamento e finiture.

Inoltre le associazioni informano e supportano i proprietari per la redazione di business plan da presentare per la richiesta di fondi di incentivazione o per mutui agevolati ecc., oltre a dare ad ogni proprietario la scheda sullo stato dell'immobile e sulle singole riqualificazioni che deve operare per entrare nell'associazione.

La scelta di una soluzione di tipo associativo francese persegue il carattere di facilitazione verso gli imprenditori fornendo informazioni sulle incentivazioni finanziarie, consulenze fiscali, sui requisiti migliori per l'ospitalità e piani di miglioramento per le attività. Inoltre è la stessa associazione che si occupa della classificazione e della valutazione degli standard, fa pubblicità, promozione e analisi di mercato a disposizione dei propri associati.

Per quanto riguarda invece l'associazione degli immobiliari di Francia i criteri associativi sono rivolti anche agli agenti specializzati per locazioni per vacanza:

Le mansioni richieste agli agenti per appartamenti di vacanza sono soprattutto di controllo sullo stato degli appartamenti.

Come servizi l'associazione aiuta gli agenti per tutto quello che riguarda:

- €# formazione del personale,
- €# informazione e consulenza giuridica
- €# assicurazione responsabilità civili
- €# garanzia di transazioni sicure per la clientela
- €# sito internet
- €# un marchio riconosciuto come altamente professionale
- €# campagne di promozione sui media.

La forza dell'associazionismo francese si rifà al fatto che anche in Francia ogni Regione ha il suo regolamento interno per il turismo. Ma le associazioni che sono a livello nazionale sono anche riconosciute e partecipate dall'ente francese per il turismo "Maison de la France", in questo modo, le associazioni diventano parte integrante del sistema pubblico di promozione e attività sul turismo e vengono delegate per tutte quelle attività di controllo che nel sistema italiano sono demandate alle amministrazioni locali.

Il connubio tra associazioni private e sistema pubblico francese in questo modo alleggerisce il carico degli enti pubblici e sostiene lo sviluppo dell'iniziativa privata, contemporaneamente scoraggia il singolo proprietario che non entra nel circuito, data l'estrema rilevanza dei marchi proposti che riescono con la forza di penetrazione sul mercato di domanda a rendere ufficiale la proposta di appartamenti per vacanza o similari di singoli privati.

E' così che in Francia, ma anche in Austria dove nel sito ufficiale dell'ente austriaco si trovano le proposte per appartamenti di vacanza, la creazione di un marchio parte da alcune considerazioni di base e cioè:

Considerare il mercato turistico come composto da due aspetti, il primo quello che potrebbe essere definito della competitività virtuale e globale fra aspettative (dei turisti) e il secondo della competitività reale fra attrattive (i sistemi di offerta territoriali);

Il raccordo tra aspettative e offerta si ha attraverso una serie di operazioni collegate che vanno dallo sviluppo del territorio verso l'accoglienza e l'ospitalità, e dall'altro una corretta strategia di comunicazione e marketing che parte proprio da una politica di marchio.

Queste forme di associazionismo, costituiscono una esperienza concreta, di azioni rivolte alla soddisfazione del cliente ed alla "qualità", altrimenti destinati ad una genericità improduttiva e paralizzante.

Tale situazione diventa ancora più importante quando si hanno di fronte non imprese turistiche ma singoli individui che mettono sul mercato turistico appartamenti senza alcun controllo sulla qualità offerta.

4.3 I criteri, le dotazioni, i servizi

Per poter identificare un sistema di valutazione dell'offerta appare necessario definire in primo luogo i criteri di base nella cui logica vengono analizzate le strutture.

E' certo che il tema dell'indagine porta ad alcune considerazioni sulle problematiche relative alle abitazioni e alla loro connotazione di non impresa turistica.

Percorrere la strada della definizione di impresa turistica, e non, può far definire meglio i criteri di base e le relative dotazioni e servizi del parco immobiliare ad uso turistico.

Per gli appartamenti immessi sul mercato come non imprese turistiche i criteri base non possono non essere quelli che si applicano alle abitazioni civili: Impianti a norma, servizi con caratteristiche di base per l'igiene e per la sicurezza.

In una logica di qualità però i requisiti di base possono essere il punto di partenza e se si volesse applicare una qualsiasi logica di classificazione si dovrebbe partire da un punteggio base sulla presenza degli impianti a norma e dei servizi igienico-sanitari che permetterebbero di classificare gli appartamenti per vacanza di un primo livello, per poi valutare una serie di punteggi a salire sui plus presenti nell'offerta che tengano appunto conto di tre sezioni principali:

- €# la posizione e l'ambiente esterno i cui item di riferimento per il punteggio potrebbero essere: facilità di accesso, facilità di parcheggio, arredo esterno dell'immobile, presenza di giardino o spazio esterno e suo arredo, rispetto architettonico dello stile locale, facciata dell'immobile (ristrutturata o no ecc.), localizzazione dell'immobile.
- €# Abitabilità: dove tutti gli impianti e i servizi presenti sono a norma e i punteggi superiori devono comprendere plus quali: isolamento acustico, superficie delle camere a seconda dei posti letto, illuminazione naturale e impianto di punti luce, stato dell'impianto di riscaldamento (risparmio energetico) , ventilazione della cucina ecc.

€# Stato dell'appartamento in termini di arredamento, attrezzature per la cucina, presenza di televisione a colori, telefono, elettrodomestici presenti ecc.

Per rinforzare tra i proprietari il concetto di qualità offerta l'ipotesi di graduare la proposta degli appartamenti immessi sul mercato turistico potrebbe essere affiancata da incentivazioni sulla ristrutturazione e sulla messa in opera di dotazioni e servizi plus negli appartamenti. Tale incentivazione parte dalla considerazione che è obbligatorio avere degli appartamenti a norma, come per le normali abitazioni civili, ma se si vuole partecipare di una scelta qualitativa, si può accedere a incentivi (ad es. fiscali) per approntare le migliorie necessarie a distinguere gli appartamenti base da quelli di qualità superiore.

Un'operazione di questo tipo parte però dalla primaria necessità di favorire gli iter burocratici per l'iscrizione degli appartamenti per uso turistico. Una volta semplificate le norme per l'iscrizione degli appartamenti dove si suggerisce di individuare un unico interlocutore per i proprietari (APT/Comune/provincia), i proprietari possono iscriversi e segnalare il proprio appartamento con l'obbligo, oltre che di essere a norma come negli appartamenti civili, di dare sempre allo stesso interlocutore i dati relativi al numero di persone ospitate e il periodo. In cambio l'interlocutore pubblico potrebbe inviare dei rilevatori per constatare con una scheda apposita lo stato dell'appartamento per sottolinearne i plus e per dare una qualifica di qualità di base, media e eccellente, e finalmente contrassegnare l'appartamento con un bollino identificativo del circuito complessivo delle seconde case approvate dalla Regione.

4.4 Il significato del contrassegno

Il bollino delle residenze garantite dovrà esplicitare il concetto slogan "SE SEI IN UNA RESIDENZA SENZA BOLLINO NON SEI IN EMILIA ROMAGNA" affiancato dal concept "SENTITI A CASA, CERCA IL BOLLINO".

Questi non sono che esempi comunicativi di campagna informativa che esprime il significato del contrassegno di circuito. Si intende cioè sottolineare la forza istituzionale con cui la Regione (e tutti gli enti turistici) sostengono il circuito ed al contempo la fuoriuscita dal mercato dell'offerta non approvata.

4.5 Le azioni di comunicazione

Le comunicazioni su questo segmento di offerta dovranno mantenere una forza di comunicazione istituzionale atta a sostenere la fuoriuscita dal mercato delle proposte che non hanno ottenuto il bollino di garanzia.

Pertanto andrà studiata una mini-campagna di comunicazione sia locale sul territorio sia sui principali mercati esteri (Germania e Scandinavia), più in particolare:

- SUL TERRITORIO

tramite affissioni e cartellonistica stradale con slogan il cui core spinga all'utilizzo delle residenze bollate e disincentivi l'uso di quelle non garantite;

tramite comunicazioni radio sulle emittenti locali nei periodi di alta stagione, che colpiscano oltre i turisti anche il target dei residenti per creare una consapevolezza dell'ospitalità anche su questo tema;

- SUI PRINCIPALI MERCATI ESTERI (Germania e Scandinavia)

tramite l'inserimento di un opuscolo informativo in lingua sulle maggiori testate;

tramite azioni di direct marketing agli indirizzari della clientela fidelizzata della mailing list dell'Apt regionale a cui verrà inviato lo stesso opuscolo in lingua.

4.6 La promozione

Oltre agli incentivi già indicati da questo studio, uno dei grandi vantaggi economici che gli operatori immobiliari possono desumere dall'appartenere al circuito del contrassegno è quello di un abbattimento dei costi di promozione della propria struttura.

Infatti, in primis la condivisione delle spese di realizzazione dei materiali informativi con gli altri appartenenti ma anche il sostegno istituzionale nella promozione fornito dalla Regione e dagli enti territoriali, diventa motivo di forte incentivazione all'uscita dal sommerso ed all'appartenenza stessa al "contrassegno".

Inoltre occorre considerare il lavoro degli agenti immobiliari che se coinvolti nelle azioni di promozione potrebbero attivarsi, come nel caso francese, e dare un supporto valido al mercato del circuito ed alle azioni della Regione contro l'offerta sommersa e degradata.

CONCLUSIONI

Il mercato delle seconde case in Emilia Romagna si presenta con chiari aspetti di complessità e, per certi versi, non privo di criticità. Questo è quanto emerge a seguito del percorso di approfondimento e dalle indagini contenute nel presente documento.

Per specificare le difficoltà emerse nel corso del lavoro occorre riferirsi ad un insieme di aspetti.

- Il **territorio**, in quanto prodotto turistico fruibile da tipologie differenti di clientela, nonché quale destinazione variamente caratterizzata a seconda del grado di imprenditorialità con cui è gestita. Pertanto, è impensabile condurre un'analisi che consideri il fenomeno in termini regionali ma vi è necessità di riferirlo a specifiche realtà.
- L'impossibilità da parte delle istituzioni di conoscere la reale **consistenza del parco appartamenti**; ciò rappresenta un aspetto negativo soprattutto per quelle realtà in cui sull'economia turistica incide anche la spesa dei turisti che alloggiano nelle seconde case.
- La **qualità** degli appartamenti, in termini di sicurezza e di servizi offerti ma anche di estetica. Sul tema della qualità dell'offerta, attualmente, si dibatte molto e si comprende bene come questo sia l'elemento di maggiore competitività tra le destinazioni turistiche; disattendere la clientela sulle aspettative di qualità è la criticità più evidente che il sistema deve affrontare.
- Inoltre non sembra possibile trasformare l'insieme del settore extraalberghiero in un settore imprenditoriale ma è auspicabile far emergere al suo interno una componente imprenditoriale ed un settore qualificato.

Strategie e percorsi possibili

A seguito di tutto quanto evidenziato è possibile auspicare la realizzazione di specifici interventi volti sia a riqualificare il settore che, al tempo stesso, a verificarne attuali e future modalità di offerta.

Le ipotesi suggerite saranno di seguito puntualizzate.

In primo luogo vi è la necessità di un censimento della reale consistenza delle seconde case per uso turistico presenti in tutta la regione; ovvero in specifiche aree che, attualmente, presentano delle evidenti criticità. La definizione di semplici ma sostanziali linee di controllo, che permettano alle istituzioni locali di dialogare con i privati proprietari, avrà il vantaggio di

semplificare il processo di trasparenza degli affitti e, al tempo stesso, di attuare un maggiore controllo.

- €# Occorre garantire uno standard essenziale di servizi da parte di tutti gli operatori sia essi siano singoli privati che possibili imprenditori, stimolando la qualificazione del settore extra-alberghiero attraverso una serie di azioni pubbliche e private: incentivi, finanziamenti, club di prodotto, circuito nazionale, certificazione di qualità ecc.
- €# La Legislazione Regionale potrebbe essere adeguata di conseguenza ma soprattutto vanno adeguate le politiche in materia turistica e quelle dei settori connessi. Tale adeguamento potrà essere attuato appena sarà operativa la nuova Legge Quadro. Appare possibile proporre l'unificazione di almeno tre tipologie extra-alberghiere: affittacamere, case e appartamenti per vacanze, Bed & Breakfast.
- €# Occorre istituire un soggetto che corrisponda alla funzione di interlocutore unico e di controllo; per esempio del personale adeguatamente formato che agisce per conto e a nome dell'APT e/o del comune/provincia. Le azioni di controllo non sono da riferire semplicemente alla conformità con specifici dettami legislativi ma sono da intendere in senso più allargato. Quindi, da una parte l'ovvio rispetto della normativa, casomai rivista in alcuni suoi principi, ma dall'altra una strategia di controllo che potrà prevedere interventi ad hoc, controlli a campione, moduli di indagine.
- €# Incentivare i privati alla riqualificazione dei propri appartamenti; norme di defiscalizzazione relative a ciascun periodo dichiarato di affitto o incentivi fiscali per i primi anni successivi agli adeguamenti (in termini di costi sostenuti).
- €# Definire criteri di qualità comuni assieme a parametri supplementari a cui, se il proprietario ritiene di voler corrispondere, potrà sempre adeguarsi. Ciò significa che le seconde case presenti in Emilia Romagna corrispondono tutte a criteri di qualità (questo è il messaggio per la clientela!) ma, definiti i criteri base, si può intervenire con azioni tese a rendere ancora più confortevole il soggiorno: servizi aggiuntivi, dotazione completa di elettrodomestici, particolare finitura interna ed estetica dell'abitazione. Quindi, l'appartamento offerto corrisponderà in ogni caso ad esigenze di qualità e servizi per il turista ma, al tempo stesso, qualora la disponibilità di spesa sia maggiore e su richiesta della clientela, si offre loro un insieme di "valori aggiunti". Un po' come scegliere tra un albergo di 2-3-4 stelle o preferire un 5 stelle o extralusso.

€# Semplificare il processo di offerta e domanda.

Si tratta del passaggio finale di tutto il processo di riqualificazione del settore seconde case in Emilia Romagna. Infatti, dopo aver definito gli organi preposti al controllo e le procedure per incentivare alla riqualificazione, l'ultimo passo da compiere è proprio in direzione di uno strumento di incontro tra domanda ed offerta che sia il più semplice possibile per il privato proprietario. Questo permetterebbe di incentivare il privato a dichiarare i propri affitti senza appesantirlo di eccessivi strumenti burocratici.

Infine, ma non certo da ultimo, occorre sottolineare anche il ruolo dell'intermediazione.

€# Le agenzie immobiliari che intervengono nell'offerta di appartamenti ad uso turistico, pur nel rispetto delle norme che ne disciplinano l'attività di intermediazione, potrebbero essere "occasionalmente" considerate come operatori (non imprenditori!) turistici. Questo potrebbe comportare una loro maggiore partecipazione nel processo di dialogo tra i privati e le istituzioni, potrebbe definire una maggiore spinta ad immettere sul mercato solo case di qualità.

€# Nella relazione tra privati proprietari ed istituzioni diventa importante anche l'attività delle agenzie. Queste, quando intermediano appartamenti ad uso prettamente turistico concorrono alla definizione di un sistema di accoglienza turistica che meriterebbe una maggiore attenzione. Se oggi le agenzie sono dei vettori tra l'offerta e la domanda, in un futuro dalle caratteristiche diverse da quelle attuali, si potrebbe prevedere un ruolo più partecipato; per esempio prevedere delle forme di cooperazione (consorzi, club di prodotto, etc...) in cui gli aderenti siano in ugual misura agenzie e privati. Ugualmente possibile sarebbe auspicarsi che lo strumento a cui prima si faceva riferimento, in merito ad un'agevolazione del processo di incontro tra domanda ed offerta, potrebbe essere risolto in un rinnovato ruolo delle agenzie immobiliari.

Per concludere, come è stato più volte sottolineato nel corso del presente lavoro, il fenomeno delle seconde case ad uso turistico si presenta davvero articolato e con dinamiche piuttosto complesse. Ciò non significa che la soluzione ai problemi legati a questo aspetto dell'offerta e dell'accoglienza turistica non possa trovare in tempi brevi e con modalità chiare una sua definizione. Questa deve, comunque, sempre tenere conto dei presupposti fin qui illustrati e che, sinteticamente, si riassumono in:

- €# collocazione territoriale del fenomeno: i problemi investono il settore in termini regionali ma la soluzione va trovata in termini di singole destinazioni;
- €# definire modalità di dialogo e di percorsi congiunti tra istituzioni, privati proprietari e settore immobiliare;
- €# ridefinire gli attuali percorsi normativi e prevedere delle forme di incentivazioni in grado di contenere il sommerso.