

TURISMO **77**

**Seconde case,  
sono 330mila  
in Liguria**

Mietta >

**Turismo.** Intorno ai 328mila appartamenti un giro d'affari di tre miliardi l'anno, uno in più degli hotel

# La seconda casa batte l'albergo

Unioncamere: sommerso il 43,5% del mercato - Federalberghi: tanti falsi residenti

## GENOVA

Giulia Mietta

Vuote per gran parte dell'anno ma ricercatissime in estate, investimenti trasformati dalla crisi in onerose eredità e talvolta trascurate, le seconde case in Liguria sono poco meno di 330mila. Per la precisione, è di 328mila il numero di unità immobiliari, riferito al 2009 e registrato da uno studio di Isnart inglobato dall'Osservatorio regionale sul turismo. Negli ultimi vent'anni il numero di queste abitazioni è aumentato del 75 per cento.

La stima di Isnart, la società del sistema camerale che si occupa di studi sul turismo, parla di oltre 1,2 milioni di posti letto disponibili, con 53 milioni di presenze all'anno (quasi quattro volte quelle delle strutture ricettive ufficiali), con un impatto sul sistema economico della regione di quasi 3 miliardi, uno in più rispetto alle stime relative alle strutture ricettive tradizionalmente intese.

### L'evasione

Oggi la maggior parte delle seconde case - 200.677 unità, il 70% destinate alla vacanza - si trovano nel Ponente, nelle province di Imperia e Savona. Circa la metà del mercato delle seconde case è in mano alle agenzie. Ma Unioncamere stima almeno un 43,5% di sommerso, tra proprietari e affittuari senza registrazione del contratto di affitto. «È per arginare il problema del nero - spiega l'assessore regionale al turismo, Angelo Berlangieri - che abbiamo deciso di fotografare la situazione. Un aiuto arriverà dalla cedolare secca. Nell'ultimo testo unico sulle strutture ricettive abbiamo pre-

visto l'obbligo, per chi affitta un appartamento ammobiliato a uso turistico, di dichiararlo a Provincia e Comune. Per essere immessi sul mercato questi immobili devono avere standard minimi, altrimenti scatteranno sanzioni che saranno incassate dai Comuni».

Americo Pilati, presidente ligure di Federalberghi, è scettico: «Il problema è più ampio: abbiamo fatto uno studio su Dianò Marina ed è emerso che il 10% delle prime case non è di residenza, con evasione di Ici, quote Tarsu e altre imposte». Tuttavia, Pilati plaude all'iniziativa regionale: quello delle seconde case è un turismo che sottrae clienti agli alberghi e che ha meno ricadute sulle attività (la spesa media del turista delle seconde case si aggira intorno ai 46 euro, contro i 90 di quelli delle strutture ricettive), «ma meglio convivere con regole chiare - dice Pilati - che ignorare il problema. Noi siamo danneggiati dalle seconde case perché spesso sono abitazioni di scarsa qualità, fuori norma, che lasciano un ricordo negativo nel turista. Quindi, bene i parametri minimi imposti dalla Regione».

### L'offerta

Sul piano del miglioramento dell'offerta, un esperimento è in corso a Lavagna (Genova), dove le seconde case sono molte, scarsamente utilizzate e in forte deperimento. La camera di commercio e il Comune hanno contattato proprietari, agenzie immobiliari, albergatori ed enti pubblici, e predisposto un piano operativo (incentrato su normativa e certificati di qualità) per riqualificare il patrimonio abitativo e reinserirlo in un circuito commerciale regola-



DONATELLA PICCONE

**Ponente.** Il 70% delle seconde case è nell'Imperiese e nel Savonese. Nella foto, Varigotti

mentato. «Il progetto - dice Berlangieri - è ancora in embrione, ma se funziona potremmo traslarlo su altre località simili».

La creazione di reti di proprietari potrebbe avere anche un effetto calmierante sui prezzi: secondo lo studio Isnart, l'80,9% degli appartamenti trattati dalle agenzie in zone turistiche ha un canone mensile di 2.312 euro. Eppure questo business, dopo decenni di crescita, è in contrazione, almeno per il 41,6% delle agenzie. Secondo il centro studi di Tecnocasa, anche la compravendita è in calo: esemplificativi i casi di Alassio e Loano, dove il mercato delle seconde case nei primi sei mesi 2011 è sceso di 5,1 e 6,5 punti.

Secondo i costruttori, invece, la domanda non ha avuto battute d'arresto. «Ma la richiesta è di strutture nuove - afferma Roberto Principe, presidente regionale dell'Ance - e con l'80% del territorio vincolato, le lungaggini legate ai Puc e gli obblighi sulle quote di residenzialità per le nuove strutture, i margi-

ni operativi sono ridotti all'osso». Dato l'alto numero di abitazioni non pienamente utilizzate, perché non puntare sulle ristrutturazioni? «I recuperi sono un mercato minimo rispetto alle edificazioni ex novo - sostiene Principe - noi crediamo che costruire senza impatto e con soluzioni ecosostenibili sia ancora possibile».

© RIPRODUZIONE RISERVATA