

GRAZIELLA GALLIANO

**LE RESIDENZE SECONDARIE:
UN ASPETTO NON SECONDARIO DEL TURISMO LIGURE**

Lo sviluppo delle residenze secondarie, sulle cui motivazioni non è il caso di indugiare qui, ha avuto in Liguria inneschi alquanto precoci, manifestazioni particolarmente intense e tali da assumere sufficienti segni di distinzione rispetto a quanto registrato in altre regioni italiane. La Liguria, che già da antica data era meta tradizionale di un turismo elitario, è stata avvantaggiata in un primo momento dalla vicinanza alle aree di turismo attivo dei centri urbani della Pianura Padana, ai quali le favorevoli condizioni climatiche della regione offrono la possibilità di una residenza protratta per lunghi periodi dell'anno e una facile frequentazione ad ogni fine settimana.

Mentre consistenti flussi turistici si incanalavano lungo tradizionali direttrici, per cui la Riviera di Levante era prevalentemente meta dei lombardi, quella di Ponente dei piemontesi, la localizzazione delle residenze secondarie lungo la fascia costiera mostrava in un primo tempo di privilegiare i centri turistici già affermati; solo quando quelle correnti, in virtù della progressiva realizzazione della nuova rete autostradale ebbero più ampia libertà di scelte alternative, vennero interessati sempre nuovi centri, verso cui peraltro andavano spingendo non solo gli interessi della speculazione fondiaria ed edilizia, ma anche le esigenze di una clientela progressivamente più ampia e perciò stesso meno abbiente; in questo modo la distribuzione si è fatta via via più uniforme e continua, ferme restando le più alte densità consentite dalla Riviera di Ponente dalla maggiore disponibilità di spazi edificabili di cui la stessa fruisce (1).

Che lo sviluppo del turismo residenziale in Liguria sia avvenuto molto precocemente è dimostrato abbastanza chiaramente dalle rilevazioni censuarie, a cui, in mancanza di dati statistici più precisi e per una prima valutazione sia pure approssimativa del fenomeno, si può ricorrere per un primo orientamento; in base ad esse, mentre nel 1961 le abitazioni non occupate costituivano il 12% del patrimonio abitativo della nostra regione contro una media nazionale dell'8%, nel 1971 l'incidenza dell'inoccupato raggiungeva in Liguria il 21%, e su scala nazionale il 12%.

Per gli anni successivi al censimento del 1971 non è possibile quantificare il fenomeno in misura accettabilmente precisa, data la frammentarietà e la scarsa omogeneità dei relativi dati di cui si dispone: si può tuttavia affermare che allo stadio attuale di una vicenda coinvolgente in misura alquanto varia le diverse parti del paese la Liguria risulta tuttora ai primi posti, sia in valori assoluti, sia. ancor

(1) Per queste ed altre notizie si rimanda a G. GALLIANO, *Residenze secondarie, abitazioni non occupate e alloggi privati in Liguria*, in *Contributi alla geografia della Liguria*, «Pubbl. Ist. Sc. Geogr. Univ. di Genova, Fac. Magist.», XXXIII, Genova, 1979, pp. 93-125.

più, ove si consideri in rapporto con l'ammontare della popolazione residente: in questo caso viene infatti seconda dopo la Valle d'Aosta (2).

Due recenti indagini forniscono, tuttavia, per la nostra regione, utili informazioni e ci consentono di formulare alcune considerazioni di carattere geografico. La prima indagine, condotta dal Centro Studi dell'Unione Camere di Commercio Liguri (3), prende in considerazione il numero delle abitazioni complessive esistenti in ciascun comune nel 1977 e ammettendo per ipotesi che l'indice di affollamento risulti invariato rispetto al 1971 e che il corrispondente numero di stanze possa essere valutato modificando in proporzione i dati del 1971, ne deduce la suddivisione in abitazioni occupate, non occupate e secondarie. Dalla elaborazione dei dati così raccolti e modificati emerge che le seconde case, che erano circa 51.000 nel 1961, raddoppiano nel decennio successivo per raggiungere, nel 1977, il numero di circa 130.000; in percentuale, l'incidenza sul complesso delle abitazioni risulta essere, rispettivamente, del 9, 14 e 16%.

La seconda indagine è stata condotta dall'ILRES (4) sulla base dei dati raccolti dal CRESME nell'aprile 1979 presso i vari comuni e successivamente elaborati presso il Settore edilizia sociale e residenziale della giunta regionale, dove è in corso un'ampia ricerca sulla consistenza e i modi d'uso del patrimonio abitativo ligure. Quest'ultimo, in base alle prime elaborazioni dei dati, risulta costituito per il 72% (pari a 629.975 unità) da abitazioni primarie, per il restante 28% (244.519 unità) da abitazioni usate per « fini diversi ». Di esse, 147.274 unità, pari a circa il 17% del totale, sono utilizzate per « fini turistici » e risultano localizzate per il 94% nei comuni non capoluogo di provincia. L'indagine dell'ILRES precisa anche la consistenza delle abitazioni secondarie della fascia costiera e dell'immediato entroterra: 113.152 unità, pari all'82% del totale delle abitazioni secondarie della regione (v. fig.).

In linea di massima i dati delle due indagini offrono stime concordanti. Dal punto di vista della distribuzione spaziale risulta confermato che il fenomeno in esame ha dapprima interessato le aree di più antica tradizione turistica, affermandosi negli anni 1951-1961 nei comuni di Bordighera, Ospedaletti, San Remo, Diano Marina, Alassio nella Riviera di Ponente, nell'area del Tigullio (Portofino e Santa Margherita in particolare), nei comuni del litorale spezzino e a Lerici nella Riviera di Levante.

Nel decennio successivo il fenomeno si è esteso a diverse parti della Liguria, con incrementi vertiginosi soprattutto nei comuni di più recente valorizzazione turistica, per es. Borghetto Santo Spirito (1140 unità). In questo periodo comincia a delinearsi una precisa localizzazione di residenze secondarie anche in alcune aree dell'entroterra dove le seconde case assumono una rilevante consistenza quando siano collegate allo sviluppo di attrezzature per il tempo libero, come il golf a Garlenda, o alla costruzione di impianti di risalita, come a Monesi, in comune di Triora, a Sassello e a Santo Stefano d'Aveto.

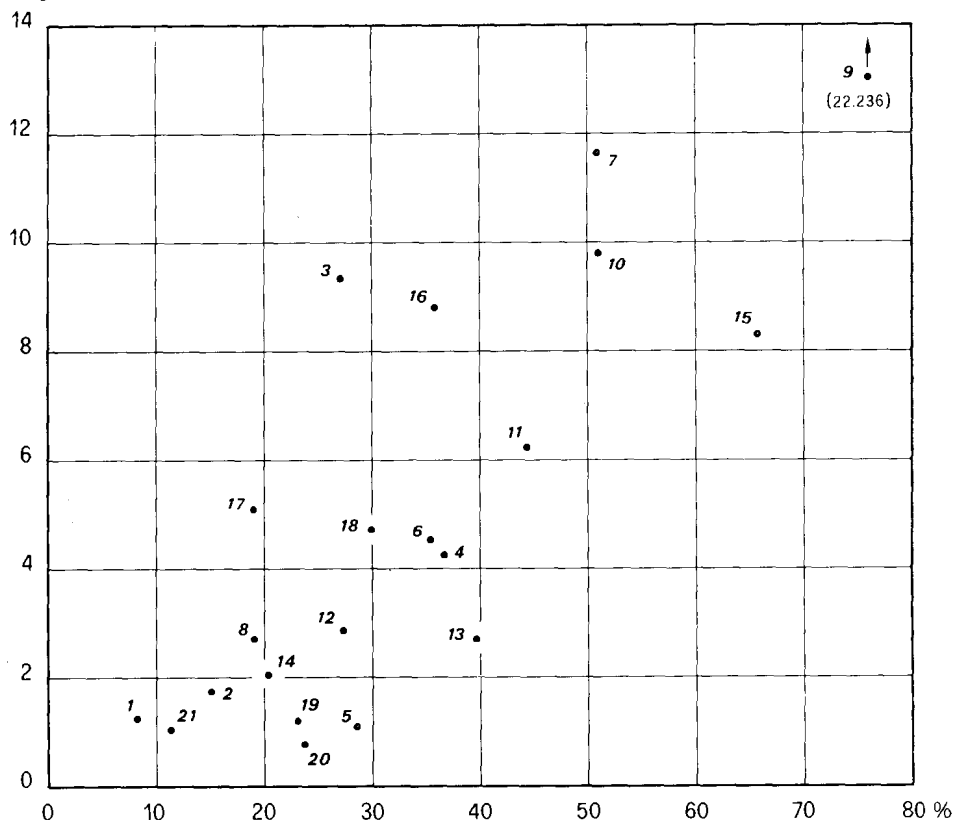
Nel corso degli ultimi otto anni la situazione è divenuta più complessa. Il precedente ritmo di sviluppo si è mantenuto lungo la fascia costiera compresa tra Imperia e Savona, con incrementi cospicui a Diano Marina e a San Bartolomeo al Mare (60%), ad Andora e Laignueglia (96%), comuni nei quali, tra l'altro, il turismo

(2) Nella Valle d'Aosta nel 1961 si registrava 1,1 alloggio non occupato per 1 abitante su 1000, nel 1971 1,5; in Liguria, rispettivamente, 0,5 e 0,9.

(3) UNIONCAMERE LIGURI, *La seconda casa in Liguria*, in « Liguria Tre », Genova, 1980, n. spec.

(4) C. BERIO, *La residenza turistica in Liguria: valutazioni qualitative e quantitative del fenomeno*, in « Studi e notizie ILRES », Genova, 1980, pp. 31-42.

migliaia di unità



AMMONTARE DELLE RESIDENZE SECONDARIE E LORO INCIDENZA PERCENTUALE SULL'INTERO PATRIMONIO EDILIZIO LIGURE, PER GRUPPI DI COMUNI LITORANEI E LORO IMMEDIATO ENTROTERRA, ESCLUSI I CAPOLUOGHI DI PROVINCIA (dati CRESME, 1979).

1) Ventimiglia, Camporosso, Valleerosia; 2) Bordighera, San Biagio, Soldano, Vallebona, Seborga; 3) San Remo, Ospedaletti; 4) Taggia, Riva L., Santo Stefano M., Terzorio, Pompeiana, Castellaro; 5) Cipressa, Costarainera, San Lorenzo M., Civezza, Pietrabruna, Dolcedo, Prelà, Vasia; 6) Diano Marina, San Bartolomeo M., Cervo, Diano San Pietro, D. Castello, D. Aretino, Villa Faraldi; 7) Alassio, Laigueglia, Andora; 8) Albenga, Ceriale, Cisano, Villanova, Garlenda; 9) Pietra L., Loano, Borghetto Santo Stefano, Borgio V., Balestrino, Toirano, Boissano, Magliolo, Tovo S.G., Giustenice; 10) Finale Ligure, Noli, Spotorno, Orco Feglino, Calice L., Rialto, Vezzi Porto; 11) Celle L., Varazze; 12) Arenzano, Cogoleto; 13) Davagna, Bargagli, Bogliasco, Pieve Ligure; 14) Sori, Recco, Avegno, Uscio; 15) Camogli, Santa Margherita Ligure, Portofino; 16) Rapallo; 17) Chiavari, Lavagna, Zoagli; 18) Sestri Levante, Casarza L., Moneglia, Castiglione C.; 19) Levanto, Bonassola, Framura, Deiva M.; 20) Riomaggiore, Vernazza, Monterosso M.; 21) Lerici, Ameglia.

alberghiero non ha ancora risentito della crisi che ha colpito tutta la nostra regione. In altre parti della Liguria costiera, invece, le residenze secondarie hanno registrato sviluppi più contenuti rispetto al 1971, ma i valori assoluti accertano buoni incrementi nel Finalese, a Celle Ligure, a Varazze, Arenzano, Rapallo, Chiavari, Lavagna e Sestri Levante.

Laddove l'urbanizzazione della fascia costiera era già notevole il fenomeno ha raggiunto dimensioni davvero preoccupanti, anche perché il turismo tradizionale ha ivi subito una forte diminuzione che ha portato spesso alla chiusura degli esercizi alberghieri di maggiori dimensioni e di categoria elevata. Solo nei comuni posti ai limiti della regione, nel Ventimigliese e nella riviera spezzina, sono evidenti i segni di un rallentamento del ritmo di sviluppo della seconda casa; non mancano anzi i casi di consistenti decrementi (-23% a Ventimiglia, -20% a Deiva Marina, -31% a Lerici), riconducibili però a un certo numero di fattori abbastanza bene individuabili e del tutto estranei al turismo (5).

Ciò che è più caratteristico di questa ultima fase dello sviluppo turistico della Liguria è tuttavia l'estendersi del parco residenziale nelle aree interne precedentemente valorizzate dal turismo: si registrano infatti incrementi relativamente alti in alcuni comuni delle Alpi Marittime (Triora, Mendatica, Pornassio, Colle di Nava), nelle valli Bormide (Bardinetto, Calizzano), nell'entroterra genovese (Crocefieschi Montoggio, Torriglia) e in Val d'Aveto. A questo tipo di sviluppo si oppongono limiti che trovano una prima conferma nel comune di Sassello (in provincia di Savona) dove le iniziative assunte non hanno portato ai risultati sperati, perché le condizioni climatiche non garantiscono una fruibilità sufficientemente lunga, né invernale né estiva (6).

Anche nella nostra regione cominciano a delinearsi alcuni aspetti evolutivi che sembrano destinati a incidere più profondamente sulla distribuzione e sulla consistenza delle residenze secondarie. Tra essi assumono particolare rilievo la trasformazione delle abitazioni secondarie in abitazioni occupate permanentemente, soprattutto nei comuni limitrofi ai capoluoghi provinciali, e il riattamento delle vecchie abitazioni dei centri storici, destinate a questa nuova funzione (7).

Le conseguenze sempre più gravi avvertibili nella degradazione dell'ambiente naturale e culturale spingono ora a prospettare alcune ipotesi di soluzioni alternative, come quella, peraltro del tutto estranea al nostro costume, di incentivare forme turistiche di tipo collettivo, con attrezzature intermedie tra l'albergo e la seconda casa, come i residence e gli alloggi in comproprietà (8).

(5) Tali decrementi devono infatti essere valutati sulla base di altri fattori, poiché per quanto riguarda i comuni della provincia della Spezia gran parte del patrimonio abitativo non occupato al 1971 è risultato non abitabile («in forte degrado») alla rilevazione dell'aprile 1979; mentre nel Ventimigliese la trasformazione di residenze secondarie in primarie e il cospicuo numero di abitazioni «in attesa di locazione periodica o in restauro» determinano una situazione più complessa.

(6) Ove non esistano tali favorevoli condizioni climatiche, come in questa area, le residenze secondarie hanno vita breve e si registra da parte degli acquirenti la tendenza a disfarsi ben presto della seconda casa, poiché i brevi periodi di fruibilità non ne giustificano le spese di manutenzione.

(7) In qualche caso le abitazioni riattate dei centri storici sono destinate ad essere frequentate periodicamente da una popolazione non residente proveniente anche dall'estero: ricordiamo, tra gli esempi più significativi, alcuni borghi caratteristici acquistati in gran parte dai Tedeschi nell'Imperiese (Torrazza e Pompeiana) e dagli Olandesi nel Savonese (Loano e Varigotti).

(8) Queste forme tuttavia non solo non rientrano ancora nel costume degli italiani, ma da un punto di vista strettamente economico, nell'attuale situazione di mercato, sono praticamente impossibili; inoltre esse non risolverebbero comunque e in nessun luogo il problema che, almeno per la nostra regione, è soprattutto di eccessivo affollamento e di scarsa qualità dei servizi.

Ci si guarda pure attorno e si fa riferimento ad altri paesi (9), per es. alla Francia, ma non si tiene sempre conto che tale confronto è possibile e utile, solo se fatto con molta prudenza, perché evidenti sono le differenze, infatti: «sul litorale della Provenza-Costa Azzurra e del Linguadoca-Rossiglione le attività turistiche si inquadrano in un tessuto urbano meno congestionato, si accompagnano ad attività industriali compatibili, si estendono ad un territorio più vasto e ancora ricco di risorse, interessano correnti molto qualificate e con elevata propensione alla spesa» (10). Altrettanto si può dire a proposito di un confronto con aree del Mediterraneo di più recente valorizzazione turistica, quale per es. la Costa Brava, che presenta caratteristiche fisiche ed economiche in qualche parte simili alla regione ligure e al Mezzogiorno francese e dove «lo sviluppo delle residenze secondarie, ispirato da criteri speculativi e non orientati razionalmente ha determinato un'urbanizzazione selvaggia, che ha profondamente alterato l'organizzazione del territorio» (11).

La Liguria resta con le sue specificità (12), in questo caso determinate dalla carenza di spazi edificabili e dalla preziosità del suo paesaggio che ha già subito troppe ferite. Dire che lo sviluppo deve essere non solo più contenuto, ma soprattutto più ordinato e strettamente coordinato con la realizzazione di adeguate attrezzature ed efficienti servizi, è ripetere quanto si è già sentito mille volte, ma è pure necessario farlo fino a che non si provveda.

(9) Per alcuni riferimenti bibliografici si rimanda a G. GALLIANO, op. cit. Tra gli studi apparsi recentemente segnaliamo: Ch. CHRISTIANS, *Les résidences secondaires au Grand-Duché de Luxembourg*, in «Bull. Soc. Géogr. de Liège», Liegi, 1979, pp. 109-129; H. SOLLE, *Une enquête sur les résidences secondaires. Les Parisiens en Gâtinais*, in «Acta Geographica», Parigi, 1979, n. 40, pp. 9-18; J. SARRAMEA, *Les résidences secondaires dans les départements français (1962-1975). Commentaire de document*, in «L'Information Géogr.», Parigi, 1980, pp. 39-41.

(10) E. LEARDI, *Liguria, Mediterraneo, Europa*, in *Contributi alla geografia della Liguria*, op. cit., pp. 31-32.

(11) E. LEARDI, op. cit.

(12) Poiché i provvedimenti atti a regolarizzare o a contenere l'eccessiva proliferazione di residenze secondarie — come strumenti urbanistici e richieste di imposte — non riescono a contenere la forte domanda proveniente dai centri urbani della Pianura Padana e poiché, d'altra parte, la Liguria realizza tutte le sue vocazioni sempre e solo in simbiosi con questo entroterra ad alto grado di sviluppo, mi sembra che sia necessario tenerne conto in via preliminare per operare le opportune scelte.