

MILENA TONDINELLI

INNOVAZIONI TURISTICHE A CORTINA D'AMPEZZO: LA COMPROPRIETÀ ALBERGHIERA

1. *Diverse forme di multiproprietà.* – L'esigenza, da parte del mercato turistico, di un costante aggiornamento del prodotto, variegando l'offerta, in seguito a una domanda crescente di alloggi per vacanze, ha recentemente portato alla realizzazione di una nuova struttura di accoglienza a uso turistico-residenziale: la multiproprietà (1).

Quale forma alternativa a tradizionali investimenti in seconde case, la proprietà turnaria (2) sta a indicare un complesso di tipologie che determinano particolari sistemi di vendita e di utilizzazione di immobili. Sulla base della eterogeneità delle formule giuridiche adottate per garantire l'avvicinamento della fruizione diretta del bene, scandito dalle frazioni temporali del godimento, sono stati introdotti contratti diversi per poter acquistare l'immobile in formula turnaria, classificabili in «azionari», «condominiali» e «alberghieri» (3).

(1) La tematica turistico-residenziale relativa alla proprietà turnaria è stata già oggetto di analisi e di riflessioni in un mio lavoro a scala nazionale: *La multiproprietà in Italia* (Tondinelli, 1996). Con questo contributo si è inteso approfondire una particolare forma di multiproprietà: la comproprietà alberghiera. L'analisi è stata condotta a scala locale per meglio valutare le implicazioni e le reazioni che tale forma turistica è stata in grado di innescare sul territorio.

(2) S'intende generalmente per multiproprietà l'acquisto (in perpetuo o per un certo numero di anni) di una determinata unità immobiliare (monolocale, bilocale...) in un complesso disposto per la villeggiatura, per un periodo di tempo fisso nell'arco dell'anno (una settimana, quindici giorni, un mese...). Il bene immobile viene quindi diviso fra più persone, che lo utilizzano secondo un sistema turnario, attuato frazionando l'anno solare in periodi d'uso anche di durata disuguale tra loro. Si viene così a determinare una pluralità di proprietari, che possono disporre di un alloggio per un tempo limitato.

(3) La «multiproprietà azionaria» si basa su schemi tecnico-giuridici che utilizzano come base la struttura societaria. Sostanzialmente l'immobile è in proprietà a una società il cui capitale è costituito da azioni ordinarie appartenenti agli effettivi proprietari del complesso immobiliare che promuovono e propongono la vendita di azioni privilegiate. Il possesso di queste ultime dà il diritto (in teoria in perpetuo, ma in pratica legato alla durata della società e quindi alle sue sorti) di godere, secondo turni stabiliti, di una determinata unità immobiliare, appartenente alla società. Il prezzo delle azioni privilegiate, che danno diritto a utilizzare sia alloggi in rela-

S'intende per comproprietà alberghiera la proprietà per quote di ex alberghi di notevoli dimensioni, vendute in forma societaria oppure in comproprietà immobiliare. Tipica è la costituzione di una gestione unitaria (affidata o alla stessa società venditrice o a terzi) che fornisce servizi simili o identici a quelli alberghieri, messi a disposizione dell'acquirente a prezzi agevolati. In tale schema giuridico (4) è, però, anche prevista una formula comunitaria (o di comunione) che dà diritto a usare a turno non una determinata unità immobiliare, bensì una qualsiasi del complesso (in pratica quella che è libera all'epoca del turno, che può essere diversa da quella assegnata in periodi precedenti). Si tratta di un diritto di godimento, che richiede una prenotazione da ripetersi ogni anno. La vera essenza di questo tipo di compravendita risiede pertanto nella «turnarietà», cioè nell'elemento tempo, che circoscrive l'esercizio di diritto in periodi determinati, ciclicamente ricorrenti e scanditi secondo ritmi stagionali (5).

L'espansione della forma residenziale pluriproprietaria è legata a profondi cambiamenti in atto nel sistema economico e sociale italiano, ma ha assunto caratteri diversi da località a località. Si è voluto focalizzare l'attenzione sul centro turistico di Cortina d'Ampezzo, dove la proprietà turnaria è stata pienamente recepita, tanto da rappresentare oggi un segmento importante del mercato immobiliare locale; anzi, non è azzardato dire che il suo

zione al numero di azioni acquistate, sia una serie di servizi a condizioni agevolate, varia a seconda del periodo e della grandezza dei locali cui queste si riferiscono. La «multiproprietà condominiale» consiste in un utilizzo di una determinata unità per uno specifico periodo dell'anno. Il proprietario non acquista un'aliquota di tutto quanto il complesso unitariamente considerato, ma compra una quota parte di una specifica unità immobiliare e una millesimale delle parti e dei servizi comuni del complesso. Si tratta quindi di un condominio (proprietà separata per piani o porzioni di piano) e non di comunione. In sostanza viene acquistata la quota del bene in comproprietà che comprende il suolo edificato, l'appartamento con l'arredamento e tutto quanto necessario per la sua abitabilità, i locali comuni quali la portineria, la *reception*, il garage. In alcuni casi è possibile anche comprare una quota parte degli impianti sportivi, del bar, del ristorante, vale a dire di tutti i servizi accessori presenti nel complesso.

(4) Pur non volendo entrare in argomentazioni teoriche, è sembrato interessante soffermarsi su un problema di identificazione della comproprietà alberghiera, talvolta intesa come un albergo *tout court*, talaltra come un mascheramento di un condominio o di una situazione di comunione. In realtà questa figura giuridica porta *in nuce* la difficoltà di qualificarla proprio per il suo carattere intermedio tra effettiva proprietà e struttura alberghiera. Infatti, se da un lato la clientela della comproprietà diventa tendenzialmente stabile e il servizio viene limitato o addirittura escluso al pubblico, rendendo, pertanto, arduo qualificarla come albergo, dall'altro è pur vero che anche le tradizionali e programmate prenotazioni negli alberghi bloccano l'immediata flessibilità della loro struttura. Pur essendo questa una disquisizione puramente legislativa, su cui si scontrano opinioni ma anche interessi diversi, in realtà essa solleva il problema di individuare gli elementi che indicano la chiara distinzione tra alberghi e comproprietà alberghiere.

(5) E' nella «successione modulare» del godimento effettivo del bene immobile che si realizza l'interesse di ciascuno dei proprietari, senza incidere, alterandolo, il loro diritto. La «scansione tempo» è dunque quella che regola il rapporto, stabilisce un obbligo di entrata e di uscita dall'immobile affinché non vengano lesi i diritti altrui.

sviluppo rende il comune un caso emblematico per l'intera regione (6). L'obiettivo è di fornire, per quanto possibile, una chiave di lettura geografica della realtà socio-economica in cui si è inserita la proprietà turnaria, del suo processo di sviluppo, del modo e delle forme con cui si è manifestata, nonché dei suoi elementi propulsori. Pertanto, studiare e interpretare le componenti che ne hanno favorito lo sviluppo consente, non solo di delinearne l'attuale profilo, ma anche di individuarne, osservando le tendenze generali, la possibile ulteriore espansione.

2. *Seconda casa e comproprietà alberghiera: caratteri comuni e distintivi.* – Nel mercato delle case-vacanze la proprietà periodica rappresenta un'ulteriore sfaccettatura di quell'industria turistica che sempre più si volge alla ricerca di nuovi modi di far vacanza, ma, soprattutto, sembra aver acquistato vitalità da quando la tradizionale seconda casa risulta più esposta a crisi e a forme di incertezza. Ai tradizionali schemi «statici», «monotematici», di villeggiatura tradizionale e di lunga durata, si sostituisce una vacanza sempre meno fedele e abitudinaria rispetto ai periodi, alle località e ai modi. Le coordinate tempo e spazio costituiscono pertanto l'essenza di questo nuovo indirizzo, che ha introdotto una rivoluzione nel concetto di proprietà, cercando di rispondere all'esigenza sempre più diffusa di una elasticità legata a un frazionamento delle ferie nell'arco dell'anno.

La proprietà periodica appare, perciò, innovativa sotto molteplici aspetti rispetto alla tradizionale seconda casa; difatti, le due forme turistiche-residenziali, pur avendo in comune il denominatore «residenza per vacanza», presentano significative e sostanziali differenze. La multiproprietà rappresenta un punto d'incontro fra tradizione e innovazione, una combinazione che vede interagire un reinterpreted concetto di vacanza, una libertà da vincoli di prenotazioni per tempo, e un'effettiva proprietà, seppur millesimale, di un prodotto turistico a metà fra albergo e seconda casa, fruibile secondo precise, ripetitive scansioni spaziali e temporali.

Molto si è scritto sul tema della seconda casa e sulle ragioni che hanno portato alla sua rapida espansione, e se i motivi che maggiormente hanno spinto a investire in questo tipo di forma residenziale sono stati, per lo più, quelli economici, sociali e culturali, con l'immissione nel mercato della proprietà turnaria questi stessi valori non perdono rilevanza, ma vengono proposti sotto un'altra ottica.

(6) Cortina d'Ampezzo è rappresentativa anche nel contesto nazionale, in quanto vi sono concentrate il maggior numero di comproprietà alberghiere. Stando ai dati delle società immobiliari e delle compagnie di scambio Resort Condominiums International (RCI) e Interval International (che consentono ai loro soci multiproprietari di effettuare scambi con altri *residences* e permutare periodi diversi da quelli acquistati), soli disponibili per aver un quadro quantitativo e distributivo delle multiproprietà in Italia, sul territorio nazionale sono presenti 34 comproprietà alberghiere distribuite per il 58,8% nei centri turistici montani alpini, per il 38,3% nelle stazioni balneari (soprattutto nelle isole) e per il 2,9% nelle città d'arte. Per maggiori approfondimenti si veda Tondinelli (1996).

Alla consapevolezza di effettuare un investimento in un bene che, data l'ubicazione in una località spesso di notevole interesse turistico, è destinato ad aumentare di valore, con la proprietà periodica si affianca l'idea di realizzare l'acquisto di un immobile basato sulla massimizzazione fra costo e suo uso effettivo. Sembra, infatti, esistere una diretta proporzione fra l'investimento e il reale beneficio che si trae da questo, diversamente da quanto avviene per un appartamento in proprietà tradizionale, che, sebbene utilizzato solo per brevi periodi, richiede un notevole capitale.

La proposta turnaria comporta poi una minor penalizzazione da parte del fisco, in quanto le imposte vengono suddivise fra i diversi proprietari; inoltre, pur investendo una somma non trascurabile, chi acquista una «casa a tempo» si troverà ad affrontare solamente le spese condominiali e di gestione rapportate al periodo di utilizzo dell'appartamento.

Pur essendo queste alcune delle caratteristiche su cui le diverse società immobiliari fanno leva per commercializzare il prodotto, è vero che non sempre vi è una diretta corrispondenza fra ciò che viene reclamizzato e ciò che poi effettivamente viene venduto. Spese di gestione troppo elevate, e che spesso con il passar degli anni crescono a dismisura, appartamenti con caratteristiche diverse da quelle promesse, problemi legati alla gestione del *residence* sono le lamentele più frequenti. Esistono, inoltre, degli elementi poco chiari che certamente rendono la proprietà turnaria un fenomeno sotto certi aspetti discutibile. La mancanza di una codificazione, di norme giuridiche in grado di regolare questo mercato, che lascia l'acquirente in balia di venditori talvolta senza scrupoli (non mancano casi di vere e proprie frodi, con versamenti di quote per appartamenti inesistenti), costituisce il motivo di maggiore incertezza e diffidenza per l'investimento.

Benché questa forma di turismo non abbia ancora trovato pieno consenso nell'opinione pubblica e sia soggetta a fluttuazioni di giudizio sulla sua effettiva validità, esistono comunque dei parametri che possono indurre a valutare più obiettivamente la proposta di una casa a tempo.

In termini di consumo di spazio, la pluriproprietà (7) si pone, infatti, in una posizione privilegiata rispetto a una comune seconda residenza, i cui tempi di fruizione possono essere stimati di trenta-quarantacinque giorni l'anno: l'utilità di impiego è indubbiamente maggiore, tanto da riuscire a conciliare la funzione ricettiva con una razionalizzazione del carico turistico, evitando un uso irrazionale del territorio e proponendo un equilibrio tra la logica economica e il bene ambiente.

Su base spaziale anche il fattore distanza acquista un valore particolare, tanto da giocare un ulteriore ruolo distintivo nelle due forme turistiche residenziali. Se la tradizionale seconda casa risponde, infatti, a una scelta localizzativa a poca distanza dal luogo di residenza, con il vantaggio di poterne

(7) Con un unico appartamento commercializzato in multiproprietà si soddisfano le esigenze di più famiglie: almeno 27 calcolando che l'utilizzo medio è di circa 5 mesi in località marine e 8 e mezzo in montagna.

disporre in qualsiasi momento, con l'immissione nel mercato edilizio della proprietà turnaria la valutazione della distanza viene modificata. In conseguenza proprio del tempo di fruizione, circoscritto e limitato a un certo numero di giorni, chi acquista una multiproprietà non reputa un *handicap* la lontananza dal luogo di residenza. E' la ricerca di luoghi turisticamente noti e di ambienti a contrasto climatico e paesaggistico rispetto alle zone di provenienza, differenti dall'abituale, che caratterizza la scelta di investire in multiproprietà in una certa località. La distanza richiama l'attrattiva del viaggio, dei lunghi percorsi attraverso ambienti diversi e stimola l'aspettativa di novità e di sorprese. Il «lontano» in questo caso non assume più un significato negativo, bensì positivo: da vincolo e ostacolo si trasforma in incentivo. Si ha come l'impressione che il «vicino» limiti e il «distante» liberi, permettendo l'evasione da uno *status* abituale e la ricerca di nuove realtà.

Investire in proprietà distanti è, peraltro, reso possibile dal sistema organizzativo turnario: difatti, chi acquista una proprietà turnaria è libero da impegni nella conduzione e amministrazione della proprietà, e la cura e il mantenimento dell'immobile sono affidati a una società che gestisce il *resort*, provvedendo a ogni eventuale necessità.

La multiproprietà propone poi un ambiente in cui è più facile socializzare e può esser vista, diversamente dalla seconda casa, a carattere più solitario, come una possibile variante ai condizionamenti temporali e spaziali, in quanto può essere scambiata con altre proprietà in luoghi e per periodi differenti.

3. *I recenti mutamenti del turismo a Cortina d'Ampezzo.* – Molto si è scritto su Cortina d'Ampezzo, quale «capitale» turistica. Scrive Fabrizio Bartolotti (1994, p. 157): «Cortina è soprattutto la stazione alpina sulla quale si è detto tutto e il contrario di tutto, la più amata per posizione, situazione topografica, clima, paesaggio, animazione e a un tempo la più odiata per la ricorrente ostentazione di ricchezza di molti suoi frequentatori, l'inquinamento crescente e il traffico decisamente 'urbano', la scarsa propensione di buona parte della clientela per lo sci e per le escursioni in montagna, il 'rito' dello shopping, della cioccolata in tazza o dell'aperitivo in determinati 'punti-chiave' ormai noti anche al turista più distratto».

Negli anni '20 Cortina si afferma quale stazione turistica bistagionale (8) con l'organizzazione e il miglioramento dell'attrezzatura turistico-sportiva-al-

(8) La storia e lo sviluppo turistico di Cortina, in realtà, risalgono alla seconda metà del secolo scorso quando cominciò a diffondersi la pratica delle scalate e venne costruito, nel 1878, il primo albergo (l'Hotel Cortina) per clientela di *élite*. Sebbene nel 1894-95 iniziasse la pratica degli sport invernali, solamente nel 1925 apparve il primo impianto di risalita con la teleferica di Pocol, seguito dalla costruzione delle funivie del Faloria e delle slittovie di Col Druscié e della Tofana (Richebuono, 1974; Galvani, 1992). Furono comunque gli anni '30 che conferirono al centro la fama di stazione turistica più celebre in Europa e a cui si può far risalire «un primo timido avvio di quello che sarà poi, nel secondo dopo guerra, il turismo di massa» (Bonapace, 1968, p. 1057).

berghiera; sebbene il suo sviluppo abbia attraversato fasi cicliche, il grande *boom* turistico si ebbe alla metà degli anni '50, quando il comune fu sede delle Olimpiadi invernali (1956). La dotazione turistica venne potenziata ancor di più e la stazione si arricchì di nuovi impianti di risalita. E' il periodo in cui si registra un processo di intensa urbanizzazione connessa, soprattutto, alla diffusione della seconda casa (9) e «due nuove forme si inseriscono nel paesaggio edilizio: case in condominio da un lato e piccole villette in stile rustico (tipo tirolese e svizzero) dall'altro, conseguenza tutte e due di un maggiore livellamento economico e sociale venutosi a creare dopo la seconda guerra mondiale. Inoltre non si costruiscono più solo abitazioni a uso privato, ma anche per affittare durante la stagione estiva e invernale» (Brunetta, 1967, p. 1071).

Dalla fine degli anni '80 comincia però a delinearsi nel comune una crisi dovuta ad un'inattività programmatica che rischia di congelare Cortina in un eterno immobilismo. Strutture ferme e obsolete, mancanza di iniziative acute da un calo di «cure» dell'offerta turistica (mancanza di parcheggi, strade e marciapiedi intasati di automobili) hanno fermato la crescita del centro e impedito un pieno utilizzo delle sue potenzialità turistiche. Inoltre, l'intenso insediamento e la speculazione edilizia degli anni '60 sono stati i motivi di una lenta ma implacabile crisi alberghiera, causata dai troppi condomini che hanno assorbito la migliore clientela del «buon» albergo (gli effetti sono oggi visibili nelle strutture obsolete dei grandi hotel). Sembra esistere nel comune un potere che lo soffoca e non gli permette di crescere: è il *Diktat* «Cortina è sempre Cortina»; ma questo atteggiamento, statico e un po' presuntuoso di stazione turistica inossidabile che non necessita di novità, si sta rivelando un freno verso il cambiamento. Cortina si è adagiata su quell'immagine un po' snobistica che da sempre la caratterizza, rimanendo ancorata a vecchi sistemi di villeggiatura, senza accettare le nuove e inevitabili richieste, con il risultato di vivere una situazione ibrida e lacerata tra interessi diversi.

Il turismo ha costituito (e costituisce) la base economica di Cortina, il cui *trend* è giunto a un livello di maturità. Se, da un lato, può esser valida la diagnosi di stazione che tende «a vivere della rendita della fama acquistata nel passato» in una condizione di stasi, e fors'anche di recessione, dall'altro è pur vero che si sta innescando una diversificazione del fenomeno turistico e che si è avviata una fase di mutazione-riconversione (Galvani, 1992, p. 76).

4. *Lo sviluppo e la consistenza della proprietà alberghiera e del time sharing.* – Il comune ampezzano (10) sta assumendo, in questi ultimi anni,

(9) Furono, infatti, rilasciate tra il 1957 e il 1965 oltre 1500 licenze edilizie, contro le 1000 del periodo 1933-41: cfr. Bonapace (1968).

(10) Sull'Ampezzano e sul problema di identificazione quale subregione specifica e ben distinta dal Cadore si vedano: Scarin (1946); Migliorini (1962); Richebuono (1962); Brunetta (1967); Bonapace (1968); Cucagna (1969); Fabbiani (1977); Calafiore (1979).

TAB. 1

EVOLUZIONE DELLA RICETTIVITÀ COMPROPRIETARIA (1985-95)

Anni	Comproprietà	Posti-letto	Incr. %	Suites	Incr. %
1985	1	297		85	
1986	2	447	50,5	133	56,4
1987	3	498	11,4	158	18,8
1988	3	498	0,0	158	0,0
1989	4	858	72,2	248	56,9
1990	6	1206	40,5	337	35,8
1991	8	1704	41,3	432	28,1
1992	10	2015	18,2	528	22,2
1993	10	2015	0,0	528	0,0
1994	10	2015	0,0	528	0,0
1995	11	2135	5,9	592	12,1

Fonte: società immobiliari.

una diversa connotazione, proprio per la nascita di nuove capacità di accoglienza. Infatti, il fervore multiproprietario che si è verificato in ogni parte delle Alpi ha coinvolto anche Cortina, che accoglie il 18,3% dell'offerta turistica alpina e il 64,7% del complesso multiproprietario veneto.

La formula turnaria non si è esplicitata a Cortina in tutte le sue espressioni, ma si è manifestata e imposta solo nel sistema comproprietario di tipo alberghiero e nel *time sharing* (11) per il quale esistono 2 complessi: il Grand Hotel Tre Croci e il Park Hotel Faloria. La proprietà turnaria è presente con 11 complessi (12) per un totale di 2135 posti-letto; il suo andamento è in continua ascesa e l'analisi diacronica del fenomeno ha permesso di evidenziare alcune trasformazioni significative intercorse tra il 1985, anno in cui si registra il primo esperimento comproprietario, e il 1995. Si assiste, infatti, a un *trend* positivo di immobili in proprietà turnaria; se nel 1985 a Cortina si contava un solo complesso turnario (Grand Hotel Tre Croci) che disponeva di 297 posti-letto, in 10 anni il numero di comproprietà è più che decuplicato (tab. 1).

(11) Il *time sharing*, che rappresenta un ulteriore modo di vendita in proprietà turnaria, è una proprietà limitata a periodi temporali con un contratto valido per un determinato numero di anni (ad esempio trenta oppure novant'anni). In sostanza si tratta di piccoli azionisti che fruiscono dell'immobile con particolari agevolazioni su certi servizi (piscina, sauna, tennis ecc.) essendo titolari di azioni privilegiate; ma la concessione temporale è basata sul contratto di comodato, in base a una tabella fissata dai gestori (comitato di azionisti) o società.

(12) In base alle informazioni fornite dalla RCI e ad un'indagine personale sul luogo, le comproprietà alberghiere sono: l'Hotel Alaska, l'Hotel Ambra, l'Hotel Bellevue, l'Hotel Cristallino, l'Hotel Majoni, l'Hotel Mirage, l'Hotel Sporting Villa Blu, il Grand Hotel Tre Croci, il Park Hotel Faloria (tutti consociati alla RCI), l'Hotel Crignes e l'Hotel Verokay.

La proprietà turnaria sembra porsi a metà strada fra un tradizionale investimento immobiliare e un sistema di fruizione alberghiera, e proprio nella sua essenza di *trait d'union* è individuabile l'origine dei significativi cambiamenti che sta innestando nell'organizzazione territoriale, sociale ed economica. Pertanto, nell'analisi di questo sistema di vendita e nella valutazione del peso che la comproprietà riveste nel territorio non si può non considerare il rapporto esistente anche con gli alberghi e le seconde case che detengono a Cortina un ruolo decisamente preminente (facendo registrare questi ultimi un indice di densità turistica, al 1991, pari a 73,3 stanze/km²). Cosicché si è operato, nella ricerca, un esame in parallelo tra questi tre sistemi turistici; ciò ha consentito di rintracciarne gli elementi simili e distintivi, di individuare quei fattori che hanno motivato l'azione di *marketing* multiproprietario e di studiare i riflessi socio-economici nella loro concreta dimensione.

Al 1995, la comproprietà alberghiera rappresenta il 19,6% della componente alberghiera (56 alberghi per un totale di 3320 posti-letto).

L'azione delle società immobiliari è stata però vincolata dalle disposizioni previste dal Piano regolatore generale del 14/3/75, art. 19 (le cui ultime varianti risalgono al 1985), tese a limitare ogni ulteriore sviluppo edilizio nel comune. E' stato così possibile rilevare solo quote di alberghi non più in grado di coprire le spese di gestione, riadattandoli in comproprietà, con obbligo di conservarne l'aspetto esteriore. Tale normativa, non consentendo il cambiamento di destinazione dell'immobile, ha impedito che negli appartamenti vi fossero cucinino o posto cottura, rendendo così possibile la forma giuridica della comproprietà alberghiera (13).

Obiettivo principale delle società immobiliari, in conseguenza delle disposizioni comunali, è stato l'ampliamento della capacità ricettiva. Volendo proporre un'offerta intensiva, esse hanno messo a disposizione dei clienti un maggior numero di posti-letto. Infatti, nei soli 10 alberghi (è stato escluso il Park Hotel Crignes di recente costruzione) soggetti a trasformazione, si registra un aumento di posti-letto del 31,5% (passando da 1471, quando erano alberghi, agli attuali 1935). Se poi a questi valori si aggiungono quelli del Park Hotel Crignes (con 200 posti-letto), le 11 comproprietà, al 1995, hanno un incidenza del 39,1% sul totale della dotazione alberghiera e comproprietaria. Sono stati quindi messi a disposizione mediamente 3,6 posti-letto per ogni appartamento; attualmente la capacità ricettiva comproprietaria è costituita da 2135 posti-letto in 592 *suites* (tab. 2), e il tasso di funzione alberghiera (Defert, 1956) pari al 76,7% è costituito per il 30% da quello turnario.

(13) Le norme tecniche di attuazione del PRG, infatti, precisano che «è assolutamente vietata l'installazione nelle stanze degli alberghi e negli annessi accessori di qualsiasi dispositivo od impianto di cottura. La presenza di uno solo di tali impianti o dispositivi nelle stanze di un albergo e/o negli accessori annessi comporta l'obbligatoria immediata declaratoria di inagibilità dell'albergo con immediato sgombrò dello stesso» (art.19 delle Norme tecniche di attuazione PRG, 1985).

TAB. 2

 POSTI-LETTO E SUITES NELLE STRUTTURE ALBERGHIERE
 PRIMA E DOPO LA LORO TRASFORMAZIONE IN COMPROPRIETÀ

	Alberghi		Comproprietà	
	Posti-letto	Suites	Posti-letto	Suites
Alaska	306	82	360	90
Ambra	51	25	51	25
Bellevue	102	35	175	47
Park Hotel Crignes			200	52
Cristallino	245	60	300	60
Faloria	75	43	120	64
Majoni	83	49	136	49
Mirage	133	29	198	35
Sporting Villa Blu	98	48	150	48
Tre Croci	253	73	297	85
Verokay	125	37	148	37
<i>Totale</i>	<i>1471</i>	<i>481</i>	<i>2135</i>	<i>592</i>

Fonte: Azienda Promozione turistica di Cortina d'Ampezzo; società immobiliari.

TAB. 3

 COMPOSIZIONE QUALITATIVA
 DELLE COMPROPRIETÀ E DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI (1995)

	Categoria				
	Lusso	I	II	III	IV
N. comproprietà	0	10	1	0	0
<i>Totale posti-letto</i>	<i>0</i>	<i>1987</i>	<i>148</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
N. alberghi	1	9	32	11	3
<i>Totale posti-letto</i>	<i>198</i>	<i>1024</i>	<i>1721</i>	<i>320</i>	<i>57</i>

Fonte: Azienda Promozione turistica di Cortina d'Ampezzo; società immobiliari.

L'immissione della proprietà turnaria nel mercato cortinese si è proposta immediatamente con un'offerta di buon livello. Sono state rilevate quote di alberghi prevalentemente di I e II categoria (tab. 3) e, infatti, le comproprietà possiedono un indice di *comfort* (14) del 98,5%, come è evidente, ad esempio, dal rapporto bagni/*suites* (1,08). Il rapporto bagni/posti-letto (0,29) non è proporzionale perché è stato possibile, come detto, incrementare solamente il numero di posti-letto. Le comproprietà di I categoria rappresentano il 14,9% dell'offerta ricettiva alberghiera del centro; è altresì vero che la II categoria è quella che lo caratterizza (49,2%).

5. *Il flusso turistico*. – L'esame differenziato tra alberghi e comproprietà offre spunti di riflessione sul peso che questa riveste nel processo di ulteriore turisticizzazione dell'area, dando un'idea delle proporzioni ragguardevoli raggiunte. Qualora si operasse un confronto sul numero di ospiti accolti da un albergo trasformatosi in comproprietà, si rileverebbe un aumento solo potenziale di circa 15.000 unità (15) (passando da 21.000 a 36.000), valore che potrebbe oltrepassare le 100.000 unità, se si estendesse la scala di osservazione a tutte le 11 comproprietà alberghiere. E' pur vero, comunque, che si è assistito, dal 1985 al 1995, a un aumento solo parziale del numero delle presenze alberghiere italiane (68.000 unità), in quanto non è stata ultimata la vendita di circa il 32% di appartamenti in comproprietà (l'Hotel Crignes e il Park Hotel Faloria non hanno ancora iniziato le vendite). Dalle informazioni ottenute dai gestori delle comproprietà, si ricava che il numero dei proprietari è, attualmente, di circa 12.000, contro le probabili 18.000 unità (16) raggiungibili al termine delle vendite.

L'evoluzione è indicativa della tendenza del centro ad accogliere una clientela diversificata, e l'ampliamento del flusso turistico costituisce uno dei molteplici effetti prodotti da questo tipo di proprietà residenziale.

Sebbene nel 1995 le presenze alberghiere italiane abbiano raggiunto quota 451.652, con un incremento rispetto al 1985 del 17,7%, e un'incidenza sul totale delle presenze italiane del 42,6%, nel comune non si è venuta a delineare quella correzione nella loro distribuzione temporale, tipica del fenomeno multiproprietario (fig. 1). La permanenza media è rimasta praticamente invariata (da 4,9 a 5 giorni) e il «processo comproprietà» non ha agito positivamente sull'economia locale in quanto non ha allungato la stagione turistica diluendola nel tempo. Contrariamente ad altre multiproprietà

(14) L'indice di *comfort* è stato desunto da Mirloup (1974) e calcolato come segue:

$$ICC = 0,25 C1 + 0,50 C2 + 0,75 C3 + C4/TC \times 100$$

dove *C1*, *C2*, *C3*, *C4* rappresentano il numero delle camere distinte in base alle stelle (1,2,3,4) e *TC* il numero totale delle camere.

(15) Tale valore è stato calcolato, utilizzando come campione l'Hotel Bellevue, sull'aumento dei posti-letto, passati da 102 come albergo a 175 come comproprietà, moltiplicati per i 210 giorni della stagione turistica.

(16) Tale valore è stato ricavato moltiplicando il numero delle *suites* in comproprietà per le 30 settimane di apertura di questi esercizi, considerando un proprietario per ogni settimana.

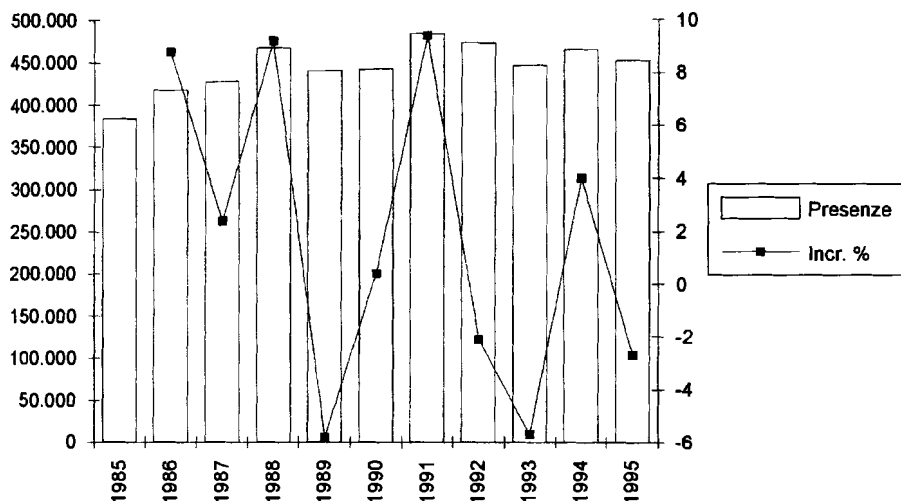


FIG. 1 – PRESENZE TURISTICHE ALBERGHIERE ITALIANE A CORTINA D'AMPEZZO (1985-95).

Elaborazione di dati forniti dall'Azienda Promozione turistica di Cortina d'Ampezzo.

situate in montagna i periodi venduti nelle comproprietà di Cortina coincidono con quelli di apertura e chiusura della stagione turistica alberghiera (17), motivo, come si vedrà in seguito, strettamente dipendente dalla struttura economica del centro. Sicché, la formula comproprietaria garantisce al comune una presenza turistica solo per 7 mesi l'anno, seppure ripetitiva e costante.

La periodicità e la ciclicità legate a una struttura ricettiva «a tempo», proprio per la massimizzazione dell'utilizzo, sono in grado di innescare profondi cambiamenti nell'organizzazione socio-economica di un territorio, annullando quelle spinte turistiche tumultuose e caotiche legate a forme tradizionali di vacanza. Ma la mancanza di una copertura in alcuni mesi limita comunque la durata della stagione turistica (18) e, infatti, l'accentuata stagionalizzazione del movimento turistico (che va dal 15 dicembre al 10 aprile e dal 25 giugno al 30 settembre) è messa in evidenza, al 1995, da una utilizzazione media annua netta (19) del 39,4% dell'attrezzatura alberghiera e

(17) In quasi tutte le comproprietà alberghiere il periodo di chiusura segue la settimana successiva alla Pasqua fino a metà giugno, nonché dalla metà di settembre alla metà di dicembre.

(18) Un'unica comproprietà (l'Hotel Ambra) sembra distaccarsi da questa tendenza, mostrando un prolungamento del periodo di pieno utilizzo della struttura ricettiva per tutto l'arco dell'anno, anche se, ovviamente, non riesce a esercitare un peso tale da influire sull'andamento temporale del flusso turistico.

(19) Per utilizzazione media annua netta si è inteso la percentuale di occupazione dei letti nel periodo di effettiva apertura delle comproprietà unitamente agli alberghi, considerato mediamente di 210 giorni.

comproprietaria disponibile, particolarmente accentuata nei mesi di agosto (61,3%) e di gennaio (44,1%). Cortina continua dunque a subire processi di «gonfiamento» legati alle tradizionali vacanze «bianche» e «verdi» (concentrate nei mesi di gennaio e agosto), e di «sgonfiamento» nei periodi di bassa stagione.

6. *L'espansione edilizia.* – Sebbene Cortina non si presentasse come un'area di ricezione favorevole all'azione multiproprietaria, sia per le normative sull'edificabilità dell'area, sia per l'elevata presenza della componente turistica-residenziale e alberghiera, tale da renderla uno spazio ormai saturo e altamente competitivo, la coesistenza di alcune variabili ha, però, influito positivamente sulla sua diffusione.

Ciò che ha inciso sull'espansione della proprietà alberghiera è stata la condizione del mercato immobiliare. Dal 1950, si è assistito a Cortina a una massiccia crescita di seconde case; l'utilizzo intensivo del territorio si è mantenuto su indici considerevoli fino al 1970, quando si è giunti a una saturazione degli spazi disponibili. Questo ha portato conseguentemente a una speculazione edilizia che si manifesta oggi, nella sua forma più palese, in un incremento dei costi degli immobili, che raggiungono punte di 10-16 milioni al m². Gli operatori del settore multiproprietario sono ugualmente riusciti a inserirsi in modo alternativo nel mercato immobiliare, realizzando, come detto, una trasformazione di unità di accoglienza da alberghi in proprietà individuali, eludendo così l'ostacolo di mancanza di terreno edificabile.

Il patrimonio abitativo utilizzato per vacanza, dal 1981 al 1991, è aumentato del 16% (passando da 3031 a 3515 unità abitative), ma tale valore va interpretato con le dovute cautele. Difatti, qualora si operasse un confronto con la situazione del 1981 verrebbero messe in risalto differenze molto significative, su base spaziale: se il numero di seconde case nel comune di Cortina evidenzia un aumento rispetto ai valori precedenti, in realtà si è avuto solo un loro incremento nelle frazioni, dove è stato possibile, in base all'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione del PRG, costruire edifici con destinazione esclusivamente residenziale.

L'espansione del comune risale al 1950, quando lo sviluppo edilizio ha interessato in un primo momento il versante sinistro della conca (Maion, Verocai, Bigontina), per poi estendersi anche su quello opposto (Val di Sotto, Ronco, Crignes) e proseguire, durante gli anni '60, con una «cementificazione condominiale» nei villaggi più lontani (Alverà, Pecol, Cadin, Saliato, Zuel ecc.). La saturazione degli spazi disponibili lungo il fondovalle ha portato a costruire anche presso gli impianti di risalita o in prossimità delle piste sciistiche, tanto che oggi si assiste a un'espansione urbanistica anche nelle frazioni poste a quote più elevate, così da rendere difficoltoso individuare una linea di demarcazione con il centro di Cortina (Brunetta, 1967). «Esprimere un giudizio sulle trasformazioni urbanistiche di Cortina non è facile, non solo per la necessità di distinguere fra centro storico e frazioni ed anche tra frazione e frazione, ma anche perché, soprattutto dopo l'entrata

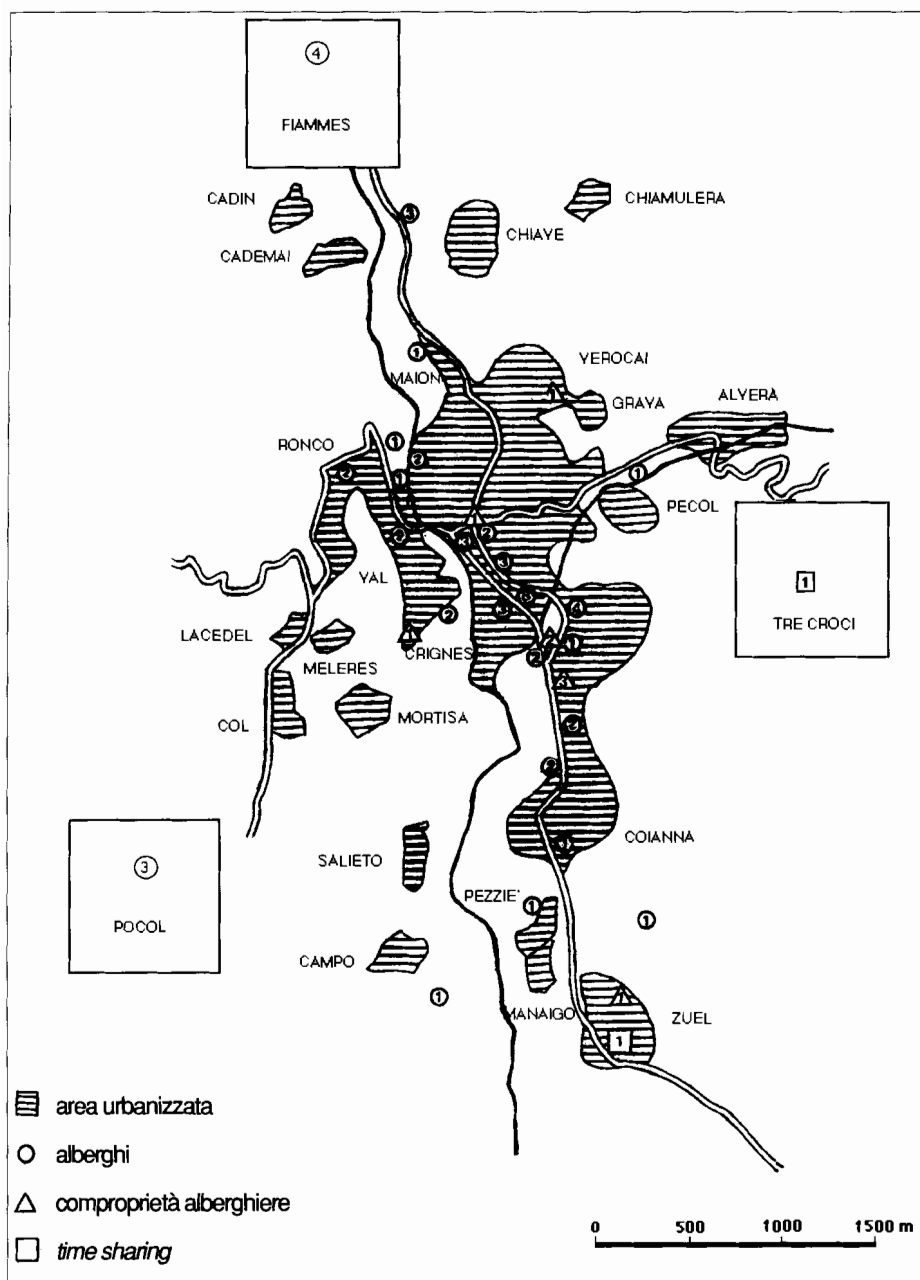


FIG. 2 – UBICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE, COMPROPRIETARIE ALBERGHIERE E *TIME SHARING* NEL COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO (schizzo planimetrico).

in vigore nel 1975 del piano regolatore, un regolamento edilizio severo blocca l'ulteriore espansione delle aree edificabili e prescrive che le nuove costruzioni debbano essere perfettamente integrate nell'ambiente quanto a forma, dimensioni e materiali impiegati e debbano essere circondate da spazi verdi» (Bartaletti, 1994, p. 158). Difatti, l'espansione edilizia, seppur manifesta in un eccesso di seconde case, non ha provocato quella lacerazione del territorio tipica delle grandi stazioni turistiche.

L'analisi dell'assetto spaziale comproprietario mostra una varia distribuzione. Se, infatti, il 40% di proprietà turnaria (Alaska, Ambra, Cristallino e Majoni) risulta ubicata nel centro di Cortina in un'area ad alta densità alberghiera, nella quale si concentra un gran numero di esercizi pubblici e di edifici di pubblico interesse, il restante 60% è situato nelle frazioni Crignes, Verokay, Faloria, Pocol, in prossimità degli impianti sciistici, espressione proprio di quell'espansione urbanistica fuori dell'agglomerato urbano (fig. 2). Se è vero che sono state realizzate costruzioni in grado di integrarsi con la tradizione e di conservare l'identità del paesaggio, non sono comunque imputabili alle società proprietarie stonature edilizie quali l'Alaska e il Cristallino che, come detto, hanno mantenuto la struttura architettonica degli alberghi originari. Questi, situati in aree ad alta congestione residenziale e alberghiera, nelle immediate vicinanze del centro storico, si presentano, infatti, in un unico blocco, dalle forme fredde e antiestetiche, più in assonanza allo stile urbano che montano.

Interessante appare, invece, l'operazione immobiliare di una società comproprietaria che con il *time sharing* Park Hotel Crignes ha recuperato e riattato una struttura obsoleta (una vecchia e inattiva casa di cura) vendendola in formula turnaria. E' un intervento di salvataggio che sottolinea il ruolo che la comproprietà può svolgere nella rivalutazione del patrimonio edilizio esistente, possedendo i requisiti per un uso più qualificato e rispettoso del territorio, evitando il degrado ambientale (20) e sociale.

Nella scelta fra trasformazione, distruzione e conservazione di un territorio la proprietà turnaria può dunque proporre un giusto equilibrio tra carica innovativa, legata a una nuova cultura del villeggiare, e contenimento edilizio, pur rappresentando un modo per incrementare l'offerta di immobili. Difatti, non potendo aumentare a dismisura il numero di seconde case, si sono moltiplicati i periodi di godimento delle strutture di accoglienza che, peraltro, possono influire, nel medio-lungo periodo, anche sull'andamento dei prezzi del mercato edilizio. Se questo è il risultato di una politica che tende ad accrescere l'industria turistica ampezzana, è anche vero che è

(20) Le comproprietà sono generalmente inserite in aree più o meno ampie a verde, se si eccettuano i complessi situati nelle vicinanze del centro storico, e hanno per lo più uno sviluppo limitato in altezza. Gli interni che, come detto, sono quelli che hanno subito modifiche, propongono al piano terra sempre la *hall* con la *reception*, la sala soggiorno, il ristorante, il bar ed eventualmente altri spazi per i servizi e le attrezzature disponibili, mentre nei piani superiori sono dislocate le *suites*. Gli appartamenti sono composti da mono-bi-trilocali, con una pezzatura che varia dai 20 ai 60 m², e offrono una diversa disponibilità di posti-letto (da 2 a 8).

espressione di un atteggiamento totalmente disattento verso la popolazione locale, trovatasi ad assistere alla trasformazione del proprio comune in una sorta di grande complesso alberghiero e turistico-residenziale per gli interessi di società immobiliari forestiere. Questa situazione rischia di dissolvere lo stesso tessuto connettivo della realtà cortinese, costituito dai residenti, i quali, lavorando a Cortina, sono i diretti artefici della sua vitalità, ma che troppo spesso pagano le conseguenze di un turismo esasperato.

Cortina, come molte altre stazioni turistiche, è soggetta a una lievitazione di prezzi legati a un'insufficiente offerta edilizia rispetto a una domanda crescente, ma qui si è verificata una politica di mercato assolutamente libera, tanto che, trovando un terreno fertile proprio nel prestigio e nel fascino che il nome Cortina evoca, il prezzo di vendita delle abitazioni ha superato di molto il loro intrinseco valore.

7. *I servizi*. – Un complemento molto frequente in questa forma turistica residenziale, seppure non insito nel concetto di proprietà turnaria, è rappresentato da una serie di attrezzature di ristoro, ricreative e sportive messe a disposizione dei proprietari.

In genere non viene proposto un pacchetto *standard* dal punto di vista quantitativo e tipologico, ovvero un modello-tipo omogeneo, ma ciascuna società in relazione alle disponibilità economiche e agli spazi utilizzabili offre differenti soluzioni. E' sulla molteplicità e varietà di offerte che si fa leva per attirare l'interesse del cliente e benché queste attrezzature complementari e pararicettive svolgano, teoricamente, una funzione ausiliaria nei confronti della proprietà turnaria, in realtà assumono il carattere di veri e propri motivi d'attrazione. Nella varietà di proposte appare evidente una differente dotazione di attrezzature tra le comproprietà alberghiere e il *time share*. E' quest'ultimo, infatti, che si distingue per una maggiore quantità di servizi e per una diversa atmosfera.

Comprando in *time sharing* si acquista anche una vacanza organizzata in cui i divertimenti sono studiati per fasce di età, con giochi, feste, spettacoli e attività sportive. L'idea che si ricava è quella di una vita che pulsa indipendentemente dall'esterno, in cui la giornata è scandita da ritmi ludici. Se nel *time sharing* giochi, tornei di carte, gare sportive vengono proposte da uno *staff* d'animazione che intrattiene i diversi proprietari per circa 14 ore al giorno, nella comproprietà i ritmi sono più individuali e gli spazi comuni d'intrattenimento a disposizione sono limitati a quelli preesistenti. L'atmosfera è piuttosto quella di un albergo, dove non esistono, o per lo meno sono molto limitati i tempi organizzati, sicché il cambiamento nel modo di far vacanza è più discreto rispetto alle altre forme turnarie.

Il panorama comproprietario di Cortina colpisce allora proprio per una corrispondenza organizzativa, non solo nei tempi, ma anche nell'offerta di servizi, con la tipologia alberghiera. Questa scelta è stata condizionata da motivi economici, essendo poco redditizio trasformare locali già adibiti a certi servizi utili e necessari anche per la gestione comproprietaria.

Di fronte alle diverse soluzioni e alla varia disponibilità dal punto di vista quantitativo è però possibile affermare che quasi tutte le proprietà turinarie possiedono un corredo di esercizi voluttuari e tutta una serie di servizi a carattere ricreativo e sportivo. Le 11 proprietà turinarie sono dotate in totale di 15 esercizi di ristoro (bar, ristoranti e pizzerie), di 3 esercizi di tipo voluttuario (sauna, *beauty center*, *solarium*), di 4 locali di ritrovo, comprensivi anche di servizio d'intrattenimento (discoteca, cinema, sala giochi, piano bar) e di 4 attrezzature sportive (piscina coperta, campo da tennis, palestra). Tutte offrono il servizio di *reception* e quello di pulizia sia del *resort* nel suo complesso, sia dei singoli appartamenti (seppur con diverse modalità di frequenza), per circa il 40% quello di lavanderia e per il 45,4% un posto-macchina coperto o scoperto; inoltre ciascuna *suite* è dotata di telefono e di televisione. Il Grand Hotel Tre Croci, lo Sporting Villa Blu e il Mirage offrono in più anche un servizio automobilistico per lo spostamento dei clienti.

La fruizione dei servizi (compreso quello di ristorazione) non rientra nei diritti del proprietario dell'immobile; le società hanno però predisposto un sistema che prevede, tramite un tesseramento, la possibilità di utilizzarli a prezzi scontati.

Se, da un lato, la presenza di servizi conferisce alla comproprietà e al *time sharing* un carattere di indipendenza dall'esterno – e talvolta il grado di chiusura verso il territorio è tale da trasformarli in vere e proprie *enclaves* (Amoruso, 1995, p. 115) – dall'altro esiste un'apertura di queste strutture verso il pubblico, in quanto i servizi messi a disposizione non sono esclusivamente riservati ai proprietari delle quote di immobile. Il sistema del tesseramento pone tuttavia in una posizione ambigua il ruolo di questi vantaggi, tanto reclamizzati dalle società immobiliari. Sebbene la possibilità di accesso del pubblico a servizi e attrezzature sportive e ricreative renda fattibile al comproprietario il loro utilizzo a condizioni vantaggiose, in realtà priva l'immobile di quella riservatezza cui dovrebbe godere una proprietà privata.

8. *Aspetti socio-economici*. – In generale è difficoltoso individuare e valutare l'apporto economico legato al turismo, proprio per l'interazione di numerose ed eterogenee attività produttive che concorrono a determinarlo; ciò è maggiormente vero qualora si cerchi di tracciare e quantificare l'impatto economico prodotto dalla multiproprietà.

Il fenomeno comproprietario è comunque un fatto economico, tanto se riferito all'occupazione di addetti alle mansioni più varie quanto se rivolto all'effettivo movimento di capitali cui questo dà luogo. Le comproprietà offrono, infatti, tutta una serie di servizi di gestione che richiede personale. Allo stato attuale, nelle 11 comproprietà sono impiegati stabilmente circa 50 operatori e stagionalmente dai 240 ai 260, con contratti di 6-7 mesi, per i servizi di *reception*, pulizia, giardinaggio, cucina ecc.

Applicando un coefficiente di stima pari a 300.000 lire di spesa per posto letto, relativo al solo tesseramento obbligatorio per fruire dei servizi al-

TAB. 4

 VARIAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA
 PER QUOTE DI PROPRIETÀ TURNARIE NEI VARI PERIODI DELL'ANNO

Mesi	Periodi	Prezzi (*)	Mesi	Periodi	Prezzi (*)
Gennaio	1-6	100	Luglio	1-31	24
	7-31	30,4	Agosto	1-31	46,4
Febbraio	1-28	36	Settembre	1-10	17,6
Marzo	1-31	30,4		11-30	0,0
			Ottobre	1-31	0,0
Aprile	1-10	17,6		1-30	0,0
	11-30	0,0	Dicembre	1-15	0,0
Maggio	1-31	0,0		16-22	16,5
Giugno	1-24	0,0		23-31	100
	25 -30	20			

(*) Il prezzo massimo di un immobile è stato dato in valore indice =100. Il costo è relativo a un bilocale con 4 posti-letto, per una settimana.

Fonte: società immobiliari.

berghieri, vi sarebbe nel comune un potenziale movimento economico finanziario di circa 13 miliardi di lire, considerando i 12.000 proprietari dichiarati dai gestori delle compromietà. A questo va aggiunto il fatturato di oltre 1 miliardo (21) relativo proprio alle spese per il vitto, essendo stata prevista, con questo abbonamento, una riduzione del 70% (da 50.000 a 15.000 lire a pasto per persona).

L'interesse degli acquirenti è stato sollecitato con soluzioni alternative a una tradizionale spesa giornaliera alberghiera, che, a Cortina, è mediamente di 300.000 lire a persona, in alta stagione, offrendo appartamenti in proprietà turnaria per 4 posti-letto a prezzi che oscillano fra i 30 e i 45 milioni di lire (22). D'altronde, mettendo a confronto i prezzi per l'acquisto di una compromietà alberghiera e quelli applicati prima della loro trasformazione in pluriproprietà, si rileva che sarebbe possibile ammortizzare la spesa in 5 anni, considerando questa di circa 2.000.000 di lire per un soggiorno in albergo e di 10.000.000 per l'acquisto di un posto-letto in compromietà. Questa valutazione varia, ovviamente, in relazione al periodo acquistato; seppur

(21) Valore stimato sulla base della piena occupazione dei posti-letto venduti, prendendo come campione i prezzi praticati dall'Hotel Alaska.

(22) Da tale valutazione è stato però escluso il periodo 23 dicembre-6 gennaio, venduto, come pacchetto unitario e non divisibile per settimana, a lire 250.000.000.

limitata solo a 7 mesi, la comproprietà alberghiera è soggetta a valutazioni stagionali, tanto che fissando come valore indice 100 il costo massimo di una quota in alta stagione questo diminuisce dell'80% nei periodi definiti bassi (tab. 4).

La variabile tempo-spazio gioca, ancora una volta, un ruolo particolare anche nella valutazione dei costi degli immobili. Sono, comunque, evidenti i vantaggi di massimizzazione di profitto, da parte delle società immobiliari, attraverso il ricorso a prezzi multipli, differenziati in ragione dell'utilità economica derivata dai diversi ritmi stagionali, e quindi da quelli minori praticati nei periodi di bassa stagione (sebbene limitati), che permettono di collocare più facilmente le singole unità.

Se sotto il profilo economico la proprietà turnaria si propone come alternativa più vantaggiosa rispetto a una tradizionale seconda casa, questa valutazione non sempre corrisponde alla realtà. Difatti, considerando il solo investimento di capitale che serve per acquistare una quota nel periodo natalizio (anche volendo considerare solo una settimana venduta a lire 125.000.000), a cui vanno ad aggiungersi le spese alberghiere (300.000 lire a persona), i costi per avere una quota parte di un immobile sono abbastanza considerevoli. Queste quotazioni risentono ovviamente del «mercato Cortina», e valori così elevati non si sono rilevati in altre località. A fronte di prezzi d'acquisto piuttosto simili, per gli altri periodi dell'anno, a uno *standard* nazionale, affiorano punte che fanno ipotizzare sistemi di riconversione. Qui, infatti, la comproprietà non sembrerebbe assolvere sempre alla funzione di turismo di massa, ma tenderebbe a svolgere quella sostitutiva di una vera e propria seconda casa, con proposte diverse a seconda dei periodi. Tant'è vero che si parla anche di tentativi da parte di alcune comproprietà, come a esempio l'Hotel Verokay (oggetto di non poche polemiche, come si vedrà in seguito), di assumere la fisionomia non di proprietà turnarie ma annuali (un unico proprietario per ciascuna *suite*, senza quel riciclo e successione di proprietari tipici della turnarietà). Al di là di tentativi di piegare le comproprietà a interpretazioni troppo personali, è comunque certo che a Cortina questa ha assunto caratteri particolari, la cui identità nonostante tutto rimane ancora poco leggibile, proprio per l'articolazione e le difformi sembianze che ha assunto.

Cortina che pur rappresenta, nel quadro italiano, un comune campione per il numero di residenze turnarie, non ha colto in pieno la potenzialità economica che può produrre un'estensione della stagione turistica. L'economia del centro è legata al carattere bistagionale e, allo stato attuale, le attività locali, dall'attrezzatura alberghiera all'organizzazione commerciale, si sono adeguate e sviluppate in funzione del sempre crescente afflusso di ospiti, ma anche della temporaneità del turismo. Sebbene si possa riconoscere in Cortina un'area di turismo comproprietario in crescita, questa forma residenziale è tuttora allo stato embrionale e si è ancora lontani dal poter parlare della comproprietà come di un fatto turistico «forte», catalizzatore nell'universo dei prodotti «casa-vacanza».

Sulla potenzialità della multiproprietà nei processi di sviluppo e nell'organizzazione di un territorio P. Innocenti, a proposito del turismo nella provincia di Livorno (1987, p. 1080), in un confronto con le strutture alberghiere e seconde case, scrive che la multiproprietà potrebbe agire positivamente «in via diretta e in via indiretta: in via diretta allungando il periodo di utilizzazione delle attrezzature ricettive e richiedendo quindi la prestazione di servizi per un periodo più ampio; in via indiretta, stimolando i residenti nella ristrutturazione di case di abitazione e gli imprenditori alberghieri nell'ammodernamento e nell'ampliamento dei loro esercizi».

Inoltre, diversamente da quanto può accadere nell'economia di un territorio per la presenza di seconde case, la multiproprietà può produrre un impatto economico per nulla trascurabile. Come ricorda G. De Vecchis (1979, p. 89), «l'impatto delle seconde case sul commercio appare senz'altro più limitato di quanto non potrebbe sembrare, salvo naturalmente alcune branche, che però non vengono a incidere profondamente nel quadro economico locale». D'altronde, «le spese turistiche fatte in loco si rivolgono quasi esclusivamente ai generi di prima necessità e non sono quindi in grado di innescare importanti effetti economici indotti, né di incrementare in modo incisivo il reddito della popolazione locale» (Devoti, 1985, p. 423). Al contrario, il carattere periodico della multiproprietà porta come immediata conseguenza a una revisione del carico turistico che diviene più sistematico e puntuale. L'avvicinarsi programmato e certo dei diversi proprietari nei vari periodi dell'anno può contribuire a un afflusso di denaro continuativo e per un più lungo periodo di tempo. Sebbene, ovviamente, non si possa escludere una forma speculativa in determinati mesi, anche in presenza di formule turnarie, è comunque intuibile che un flusso turistico diluito nel tempo consente una più equilibrata articolazione economica.

Benché la proprietà turnaria possieda, per sua natura, molteplici potenzialità per un più corretto sviluppo socio-economico di un territorio, in realtà nel comune ampezzano non è stata bene accolta. Vista come un corpo estraneo in mano alle diverse società, essa non riesce ancora a incidere sui redditi locali, se non parzialmente: è un «polo isolato» nell'economia locale e la successione modulare dei vari proprietari non sembra aver favorito un processo d'integrazione. La difficoltà di un suo inserimento effettivo nell'organizzazione territoriale locale e di un prolungamento della stagione turistica è dovuta alla composizione e alla struttura economica del centro. Le attività commerciali sono largamente diffuse e rivestono un ruolo del tutto particolare: la struttura produttiva del comune, nel 1991, era caratterizzata dalla presenza di popolazione attiva sia nelle strutture ricettive e nella ristorazione (18%), sia nelle attività legate al settore commerciale (20%). Gli esercizi commerciali sono legati strettamente ai ritmi turistici locali e non trovano indispensabile o, meglio, non sentono l'esigenza di prolungare il loro periodo di apertura: il circuito economico ben consolidato e ben redditizio che sono riusciti a costituire sembra essere più che sufficiente e non si sente l'esigenza di aumentare il potenziale mercato turistico. Le poche pro-

prietà turnarie che potrebbero tentare di prolungare la stagione turistica sono peraltro quelle che offrono al loro interno un maggior corredo di servizi e attrezzature con il quale hanno realizzato una maggior indipendenza dall'esterno. Il recupero totale di energia del centro, da attivare in tutta la sua globalità, e la possibilità di coprire gli intervalli di tempo di chiusura degli esercizi o di scarsissima affluenza degli ospiti, adeguandosi e sviluppandosi in funzione di un loro potenziale crescente afflusso, richiede «un riesame del tipo e dei caratteri dell'assetto del territorio sul quale il processo deve effettuarsi, onde potervi avviare una riorganizzazione finalizzata» (Saibene, 1973, p. 367).

Non è facile modificare le molteplici variabili che governano quest'area; progettare, riadattare, revisionare un ordine ormai costituito richiede intuizione, coraggio, ma soprattutto una volontà di cambiamento e un serio impegno politico. Le proprietà turnarie offrono un'alternativa per dare maggior impulso al turismo e una linea innovativa a correnti turistiche tradizionali. Si è però pronti a recepire questi cambiamenti? Il comune ha le potenzialità idonee per accogliere un nuovo turismo, sotto certi aspetti «più di massa»? Si sono redatti piani che assicurino uno sviluppo ordinato, privilegiando i valori naturali e culturali nella loro reciproca interazione? Non sembra in effetti esserci ancora quella disposizione mentale che consente di diagnosticare i malanni che stanno affliggendo, da anni, Cortina e di individuare quei punti di forza su cui far leva per proporre un turismo più vitale, senza perdere quelle singolarità che la caratterizzano. Aggiornarsi significa anche realizzare nuove infrastrutture e servizi a disposizione di una clientela maggiore e continuativa, ma questo pone inevitabilmente problemi di tutela dell'ambiente (23) e del patrimonio naturale.

Ogni passaggio da ciò che è noto e assimilato a qualcosa di nuovo pone indubbiamente delle difficoltà e il tempo di assimilazione rappresenta la variabile critica (Bernardi e Pappalardo, 1993); si tratta di ricercare un equilibrio tra esigenze economiche, sociali e culturali e di guardare la multiproprietà non come un nemico da sconfiggere, bensì come una proposta da approfondire, eliminando inutili competizioni tra i diversi organi territoriali e i vari promotori d'iniziativa. Eppure l'atteggiamento nei confronti di questa forma turistica, quando non è di aperto rigetto, è di assoluta indifferenza e neutralità; soprattutto manca nell'opinione pubblica, ma anche negli amministratori, la volontà di stabilire un dialogo tra questa e le varie componenti del territorio. Vi è resistenza a cogliere gli *input* lanciati dalla multiproprietà, per lo più vista come una «piaga» e un «male oscuro» per Cortina.

(23) La sola viabilità rappresenta uno dei principali problemi organizzativi, tant'è vero che sono scesi in campo i rappresentanti dei residenti per ostacolare il progetto di una tangenziale per snellire il traffico che attanaglia Cortina nei periodi di maggior afflusso. Non va poi dimenticato che la strada statale 51 Alemagna attraversa i centri storici dei comuni della Valle del Boite con conseguenti problemi di traffico e di inquinamento che richiederebbero attente e coordinate politiche tra i vari comuni.

9. *Azioni e reazioni di fronte alle nuove forme turistiche.* – La presenza, nel comune ampezzano, di proprietà ha prodotto una serie di problemi legati alla necessità di rivedere e far coesistere più forme ricettive. Il processo turnario è in pieno divenire, e se, da un lato, ci si chiede se e quanto questo fenomeno turnario possa veramente incidere sul territorio, dall'altro va anche valutato come la realtà territoriale sia preparata ad accoglierlo.

Già sono manifeste alcune azioni di protesta, da parte della popolazione locale, volte a ostacolare le promozioni immobiliari in formula periodica. Infatti, vista come azione speculatrice di società esterne al territorio, la multiproprietà ha suscitato atteggiamenti di vera e propria insofferenza. Un braccio di ferro tra imprese che tendono sempre più a realizzare nuove operazioni in *residences* turnari e pubblici amministratori orientati ad arginarle è, infatti, visibile nel comune, dove i segni di queste opposte tendenze tra volontà d'innovazione e conservazione della propria identità culturale sono espressione della tensione causata da una turisticizzazione esasperata. Conflittualità, questa, acuita dalle molteplici forme con cui si esplica la multiproprietà (*time sharing*, contratti societari, proprietà alberghiere ecc.) e dalla mancanza di un'appropriata disciplina legislativa in grado di regolarla, che ha contribuito recentemente (primavera 1996) a scatenare una vera e propria guerriglia tra l'amministrazione comunale e le società immobiliari. E' così esplosa una tensione latente, ma da tempo percepita, che è giunta oggi a numerose denunce su presunti scandali legati all'affare multiproprietà.

Oggetto di dibattito è la destinazione d'uso alberghiera. Il PRG (24) di Cortina ha disegnato le zone alberghiere e ha fissato per gli alberghi il vincolo di destinazione attraverso l'obbligo di proprietà unitaria (25) dell'edificio con il conseguente divieto di frazionamento. In base alla decisione del Consiglio di Stato (n. 38 del 26 gennaio 1979), che sottolineava l'utilizzazione ricettiva quale elemento caratterizzante della gestione di tipo alberghiero, si riconosceva nel mutamento solo funzionale della destinazione da albergo a residenza il legittimo presupposto per l'applicazione delle sanzioni di natura urbanistico-edilizia; decisione (824/89) (26), questa, recentemente confermata dalla Quarta Sezione del Consiglio di Stato. La *querelle* si è però

(24) Art. 19 (soprattutto a seguito della formulazione introdotta con la deliberazione comunale del 3/4/80).

(25) Si intende per albergo «l'esercizio pubblico a gestione unitaria, appartenente a un'unica ditta (persona fisica o Società legalmente costituita) che fornisce alloggio al pubblico, con possibile annesso ristorante, bar e altri servizi accessori. Si considera modificazione della destinazione d'uso la vendita separata anche di parte dell'edificio destinato ad albergo, salvo che essa sia determinata da modifiche strutturali dell'azienda alberghiera e come tale autorizzata dal Consiglio Comunale, sentita la Commissione Comunale edilizia, fenna la destinazione alberghiera per la parte residua» (PRG, art. 19, 1985).

(26) E' stato, infatti, ribadito, tenendo conto anche della legge quadro sul turismo, che l'attività alberghiera non può che esprimersi attraverso «atti di offerta al pubblico» dei servizi a essa inerenti e che viene meno tale destinazione quando «il godimento degli alloggi e dei servizi promana esclusivamente dalla titolarità della quota (di frazionamento dell'immobile), configurandosi come diretta espressione del relativo diritto di proprietà».

aperta quando, sulla base del decreto convertito in legge n. 724 del 1994 sul condono edilizio (che consentiva, a chi avesse compiuto e completato i lavori di ristrutturazione entro il 31 dicembre 1993, di presentare domanda di sanatoria), tutte le 11 comproprietà alberghiere hanno chiesto il cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza (27). Sono così sorte polemiche e vere e proprie dispute tra l'amministrazione comunale, le società immobiliari e gli albergatori, acuitesi da quando (marzo 1996) la commissione edilizia sembra aver dato parere positivo alla richiesta di sanatoria (consentendo di trasformare gli alberghi in condomini).

Manomissioni e superficialità, di fronte a spinte speculative, sono le denunce più frequenti apparse sui quotidiani locali, che stanno dando voce alle varie istanze di opposizione e alle azioni e campagne promosse contro i presunti abusi edilizi. Inoltre, ad alimentare la battaglia e ad aggravare la posizione già traballante delle comproprietà si è aggiunto il sospetto che queste siano oggetto di infiltrazioni mafiose sulle quali, da due anni, stanno indagando la Direzione investigativa antimafia del Veneto, e le procure antimafia di Venezia, di Roma e di Palermo. Sembra, infatti, che i migliori alberghi di Cortina siano in mano alla criminalità organizzata, destinati a essere trasformati in appartamenti e quindi rivenduti per riciclare denaro frutto di attività illegali. L'inchiesta della magistratura si è fatta ancora più attenta da quando la commissione edilizia del comune ha dato, all'unanimità, parere favorevole alla concessione della sanatoria. In particolare, si intende accertare se esistano le condizioni per concedere i condoni, se le domande siano regolari, se i lavori siano stati effettivamente terminati entro il 1993, come prescrive la legge, e se i limiti di cubatura siano stati rispettati. Se così non fosse scatterebbero i sequestri delle multiproprietà non in regola e le denunce per tentata truffa e false dichiarazioni.

Abusi comunque sono stati già rilevati per l'Alaska, il Bellevue, il Mirage (fig. 3), il Tre Croci e il Verokay (ex hotel Umbria). Quest'ultimo è stato chiuso e posto sotto sequestro nel febbraio 1996, perché trasformato abusivamente in appartamenti turnari, essendo stato negato ai diversi proprietari il condono edilizio (28). Con alterne vicende, nell'agosto del 1995 venne emesso un provvedimento da parte del sindaco di inagibilità dell'albergo, con ordine di sgombero immediato, ma i proprietari ricorsero al TAR del

(27) Questa operazione di passaggio da hotel a miniappartamenti, come è facile intuire, renderebbe alle società proprietarie centinaia di miliardi, tant'è vero che comproprietà non ancora aperte quali l'Hotel Grignes a cui è stata concessa l'agibilità alberghiera, e ancora oggi non ritirata, hanno chiesto il condono.

(28) In realtà la vicenda inizia nel 1990 con la chiusura forzata (di 5 mesi) per esercizio senza licenze e senza iscrizione al REC. Ma la situazione si aggrava nel 1992, quando l'amministrazione comunale avvia un procedimento amministrativo, in quanto erano avvenute vendite separate di tutti i locali in contrasto con il 3° comma dell'art. 19 del PRG. L'attività alberghiera quindi non poteva più essere esercitata in quanto si precludeva la fornitura di alloggio a chi ne facesse richiesta.



FIG. 3 – L'HOTEL MIRAGE, UNA DELLE TANTE COMPROPRIETÀ ALBERGHIERE DI CORTINA D'AMPEZZO.

Veneto ottenendone la sospensiva. Di fatto però per la Procura della Repubblica quelle *suites* sono appartamenti autonomi e indipendenti (in quanto dotati di impianti di gas e luce) e come tali non hanno l'abitabilità. Il caso Verokay è emblematico di vicende poco chiare attorno alle comproprietà (29), che da tempo si trascinano tra carte bollate e aule di tribunali.

L'affare multiproprietà ha così scatenato, da parte di alcune forze politiche, attacchi al sindaco, per aver dato parere favorevole al condono di tutte le comproprietà indagate e non aver preso in seria considerazione il problema, studiandolo, pianificandolo, cercando di integrare la multiproprietà con il patrimonio turistico preesistente, oppure risolvendolo drasticamente. Non mancano però neppure esposti contro la magistratura per non aver ostacolato la sanatoria, essendo le proprietà turnarie sotto inchiesta; denun-

(29) Anche l'Hotel Tre Croci è sotto il ciclone scandali; a metà maggio del 1995 è stata portata in Consiglio l'approvazione della vendita separata della *dépendance* dell'hotel, ma tale operazione è prevista esclusivamente per gli alberghi, al fine di poter ristrutturare il corpo centrale del fabbricato, alienandone una parte secondaria. L'imbarazzo legislativo risiede nella questione se sia possibile considerare il Tre Croci ancora albergo, pur esistendo domande (formulate nel gennaio e nel marzo 1995) con cui si chiede il condono edilizio per il cambio della destinazione da alberghiera a residenziale, quando, in effetti, dal 31 dicembre 1993, secondo la proprietà, non era albergo, ma condominio. E non mancano ambiguità su alcune scelte relative all'ex Hotel Silvano, oggi Park Hotel Faloria.

ce di immobilismo, di connivenza e di accondiscendenza, di legalizzare ciò che è illegale, stanno alimentando un ciclone di scandali che intaccano l'immagine del comune. Si legge in un periodico locale: «L'amministrazione continua a stupire l'opinione pubblica per le madornali ambiguità dimostrate e i risultati ottenuti in tema di alberghi e multiproprietà» (Raffaelli Ghedina, 1995).

Il passaggio albergo-*residence* è comunque al vaglio del TAR che dovrà pronunciarsi sulla questione (30); se si approvasse la liberalizzazione dai vincoli del PRG si innescherebbe tutta una serie di reazioni a catena che potrebbero forse, nel tempo, portare alla scomparsa degli alberghi.

La presenza di multiproprietà non è vista di buon occhio, come è facile intuire, dagli albergatori, in forte mobilitazione contro le trasformazioni di alberghi in *residences*.

La presunta incompatibilità tra multiproprietà e attività alberghiera e il rischio, per quest'ultima, della perdita di attrattiva appaiono come le note più dolenti e si sente il pericolo di veder trasformata Cortina in «stazione-dormitorio» per turisti. E' speculazione, quella delle multiproprietà, secondo gli albergatori, tant'è vero che questi evidenziano gli aspetti illegali di quelle strutture che «camuffate da albergo, albergo non sono», pur beneficiando di tutte le agevolazioni che le leggi concedono alle strutture aperte al pubblico.

In un convegno sul tema *Cortina: casa prima e seconda al servizio del turismo?*, il responsabile della Federazione Italiana Alberghi ha così esposto il disagio di fronte alla attuale situazione turistica: «Gli alberghi di Cortina stanno sparendo. La speculazione selvaggia, che imperversa ormai da qualche anno nel più completo disinteresse, sta soffocando le tradizioni di ospitalità che hanno reso Cortina famosa nel mondo [...] Occorre impedire la scomparsa di imprese per ogni altro verso vitali, o che comunque possono nuovamente diventarlo se adeguatamente accompagnate nel sentiero dello sviluppo. Occorre impedire alle ragioni squisitamente finanziarie, quando non meramente speculative, di impoverire ancora un patrimonio alberghiero alla cui costruzione hanno lavorato tre generazioni di albergatori [...] Cortina ha bisogno ancora di turisti e di turismo di qualità. Le seconde case, e specialmente gli appartamenti in multiproprietà, possono certo garantire molti più arrivi e presenze rispetto all'albergo. Ma l'albergo è un'altra cosa [...] Cortina deve ritrovare la propria identità e proprie tradizioni di ospitalità» (Colombo, 1991, p. 91).

Il passaggio da albergo in multiproprietà è spesso dovuto alle ridotte capacità di reddito delle imprese, agli alti costi per le eventuali ristrutturazioni e alle oggettive difficoltà di adeguare le strutture, proprio per i vincoli urbanistici, ai tempi e alle richieste del mercato. Si sente quindi l'esigenza di apportare modifiche al PRG e il Comune sta lavorando per aggiornarlo, indivi-

(30) Nel mese di aprile 1996 è stato dato parere favorevole al cambio d'uso dell'Hotel Verokay, ma tutt'ora la questione è insoluta per il ricorso al Consiglio di Stato, contro la delibera, da parte del Comune.

duando zone con destinazione multiproprietaria e introducendo sistemi più elastici per facilitare opere di restauro o di ristrutturazione degli alberghi tradizionali.

Questa forma turistica, spesso tacciata di essere «senza regole» rappresenta una vera e propria spina nel fianco della tradizionale articolazione socio-economica ampezzana e ha messo in crisi un ordine ormai costituito su specificità tipiche che sembravano essere inattaccabili proprio per la loro simbolicità.

Sostanzialmente si è venuta a verificare una conflittualità di uso del territorio, una competizione tra forme turistiche storicamente affermate e nuove proposte. Cortina sta vivendo una fase di transizione, in cui ancora non riesce a sganciarsi dal passato e vive il presente in maniera conflittuale. In un articolo apparso sul quotidiano «la Repubblica» (Barbieri, 1995) si legge: «Oggi Cortina appare come imbambolata di fronte al 'nuovo che avanza', al turismo che ha cambiato pelle, all'invasione del visitatore 'mordi e fuggi' [...] I segni sono chiari, ormai da qualche anno. Li simboleggia – uno per tutti – il vecchio Cristallo, l'albergo per eccellenza: disperatamente chiuso, in vendita per 30 miliardi ma senza uno straccio di acquirente». Il tipo di clientela è cambiato; a fronte di un turista frequentatore dei più grossi alberghi di Cortina, monopolio esclusivo di una certa fascia sociale, oggi in crisi (e non è un caso che siano proprio questi a chiudere i battenti), esiste una differente e più ampia clientela che trova una risposta alle proprie richieste in tutta una serie di alberghi di categoria intermedia, affiancati da pensioni e *meublés*. Ma son proprio queste strutture che sentono maggiormente il pericolo della multiproprietà, essendo la loro fascia di utenza quella che più facilmente investe nelle proprietà turnarie. Difatti, i tradizionali e storici alberghi riciclati in residenza turnaria fungono da alternativa, per chi volesse avere una proprietà, seppur periodica, nel comune, a tradizionali seconde case, appannaggio di personaggi del mondo dello spettacolo o di imprenditori, a causa degli alti costi. La proprietà turnaria sembra quindi alterare un equilibrio tra due diverse forme turistiche, in certo qual modo limitatamente competitive, proprio per la loro intrinseca differenza funzionale, perché nell'abbinare il binomio albergo-residenza vuol proporre invece una nuova una realtà socio-economica.

La questione sembra ruotare attorno alla scelta se cambiare o no fruitore turistico. Il fenomeno turnario rappresenta in ogni caso un'innovazione e come tale va studiato, modificato ed eventualmente alimentato; la consistenza con cui si è imposto necessita da parte delle autorità locali di una profonda analisi, che non deve esaurirsi in una diatriba puramente legale; la sua esistenza implica che qualcosa non funziona più nell'attuale organizzazione locale. Che non sia proprio la comproprietà la chiave per poter rivedere il modello turistico del comune e stabilire nuovi rapporti anche con le aree contermini? D'altronde Cortina con il suo turismo storico ha inevitabilmente trasformato la fisionomia di alcune cellule montane, soprattutto quelle più vicine (basti pensare a San Vito di Cadore, Borca di Cadore), che

pertanto gravitano, volenti o nolenti, nella sua sfera. La distribuzione sul territorio provinciale della proprietà turnaria ha seguito i tradizionali schemi di accumulazione in aree con una consolidata esperienza turistica, e benché questo processo sia in linea con una generale tendenza espansionistica della multiproprietà, sarebbe invece interessante provare a intessere una capillare rete di impulsi in grado di esercitare una forza tale da realizzare una connessione e integrazione tra i diversi comuni montani.

Parlare della validità della proposta turnaria per Cortina è ancora troppo presto: vale però la pena di operare quei giusti accorgimenti che possano intanto regolarne e analizzarne le effettive potenzialità, quindi rapportarla, plasmarla e riadattarla alle esigenze locali per poter poi decidere se, e in quale modo, possa divenire un punto di forza per il territorio; abbatterla sarebbe forse un grave errore e un segno di stoltezza amministrativa e di incapacità pianificatoria.

BIBLIOGRAFIA

- ALPA G., *La multiproprietà: aspetti giuridici della proprietà turnaria e della proprietà turistico-alberghiera*, Bologna, Zanichelli, 1980.
- AMORUSO O., *Dalla repulsione alla congestione: dinamica dell'arco adriatico del Salento*, in VITERBO D.D. (a cura di), *Turismo e territorio. Contributi per una geografia del turismo pugliese*, Lecce, ARGO, 1995, pp. 105-122.
- BARBIERI F., *Cortina vive nel ricordo dei tempi d'oro*, in «La Repubblica», Roma, 28 luglio 1995, p. 23.
- BARTALETTI F., *Le grandi stazioni turistiche nello sviluppo delle Alpi italiane*, Bologna, Pàtron, 1994.
- BECHERI E., *I mutamenti del turismo e il caso della multiproprietà*, in «Sofinturitalia», Atti del Convegno svoltosi a Milano il 26 gennaio, 1986, pp. 13-20.
- BERNARDI R. e PAPPALARDO M.L., *La Val Badia: un futuro nel rispetto del passato (Dall'economia tradizionale al turismo)*, Bologna, Pàtron, 1993.
- BIANCHI E., PERUSSIA F. e ROSSI M.F. (a cura di), *Immagine soggettiva e ambiente*, Milano, UNICOPLI, 1987.
- BONAPACE U., *Il turismo della neve in Italia e i suoi aspetti geografici*, in «Riv. Geogr. Ital.», Firenze, 1968, pp. 157-186 e 322-358.
- BONAPACE U., *Lo sviluppo di Cortina d'Ampezzo dal 1918 al 1968*, in «L'Universo», Firenze, 1968, pp. 1041-1084.
- BRUNETTA G., *Appunti sul turismo a Cortina d'Ampezzo e conseguente sviluppo topografico e demografico*, in «Atti XX Congr. Geogr. Ital., Roma, 1967», IV, pp. 97-111.
- BUZZETTI L., *Gli effetti territoriali dell'internazionalizzazione del turismo europeo verso i paesi in via di sviluppo*, in CITARELLA F. (a cura di), *Studi geografici in onore di Domenico Ruocco*, Napoli, Loffredo, 1994, pp. 63-84.
- CALAFIORE G., *Il Cadore nella geografia del turismo (The «Cadore»: A Tourist Re-*

- gion in Geography), in «Geografia», Roma, 1979, pp. 166-178.
- CALO' E. e CORDA T.A., *La multiproprietà: principi teorici, precedenti dottrinari e giurisprudenziali, leggi straniere, formule usuali*, Roma, Stamperia Nazionale, 1984.
- CASELLI G., *La multiproprietà. La direttiva comunitaria 94/47 del 26 ottobre 1994*, Milano, Giuffrè, 1995.
- COLOMBO G., *La postzione della federazione italiana alberghi sulla multiproprietà*, Atti del Convegno *Cortina: casa prima e seconda al servizio del Trentino?* (Cortina d'Ampezzo, 2 giugno 1990), Treviso, 1991, pp. 89-92.
- COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO, *Cortina: casa prima e seconda a servizio del turismo?*, Atti del Convegno (Cortina d'Ampezzo, 2 giugno 1990), Treviso, 1991.
- COMUNE DI CORTINA D'AMPEZZO, *L'edilizia e le funzioni locali nel territorio tutelato*, Atti del Convegno (Cortina d'Ampezzo, 6 giugno 1992), Cortina d'Ampezzo, 1992.
- CONFORTINI M., *La multiproprietà*, Padova, Cedam, 1983.
- CORNA PELLEGRINI G., *Studi e ricerche sulla regione turistica: i Lidi ferraresi*, Milano, Vita e Pensiero, 1968 (ripubbl. in CORNA PELLEGRINI G., *La ricerca geografica urbana. Contributi per una metodologia*, ibid., 1979, pp. 189-317).
- CORNA PELLEGRINI G., *Geografia e percezione dell'ambiente: un rapporto da approfondire per la conoscenza e la programmazione del territorio*, in «Riv. Geogr. Ital.», Firenze, 1980, pp. 1-5.
- CORNA PELLEGRINI G., *La cultura del turismo*, in AA.VV., *90 anni di turismo in Italia*, Milano, Touring Club Italiano, 1984, pp. 10-17.
- CORNA PELLEGRINI G., *Il contributo della ricerca scientifica a un turismo «sostenibile»*, in CITARELLA F. (a cura di), *Studi geografici in onore di Domenico Ruocco*, Napoli, Loffredo, 1994, pp. 321-328.
- CORNA PELLEGRINI G. e FRIGERIO A. (a cura di), *Turismo come e perché. Modello di ricerca geografica e psicologica. Il territorio varesino*, Milano-Varese, UNICOPLI-ASK, 1985.
- CUCAGNA A., *La Conca di Sappada. Una piccola subregione tra la Carnia e il Comelico*, in «L'Universo», Firenze, 1965, pp. 151-162.
- CUCAGNA A., *Personalità e limiti del Cadore*, in «La Geogr. nelle Scuole», Novara, 1969, pp. 201-207.
- DEFERT P., *Structure économique et localisation dans les régions touristiques*, Ginevra, Inst. Intern. de Recherche Touristique, 1956.
- DE VECCHIS G., *L'ampliamento di Roma nella costa laziale mediante la casa seconda*, Roma, 1979 («Pubblicazioni dell'Istituto di Geografia dell'Università di Roma», serie A, 23).
- DE VECCHIS G., *Recupero e riuso di ville e residenze di campagna nella provincia di Roma*, Atti del Convegno di studio *Ville suburbane residenze di campagna e territorio* (Palermo, 1986), Napoli, Ist. Grafico Ital., 1987, pp. 129-142.
- DE VECCHIS G., *Da problema a risorsa: sostenibilità della montagna italiana*, Roma, Kappa, 1996.
- DEVOTI L., *Costi e benefici economici del turismo*, in CORNA PELLEGRINI G. e FRIGE-

- RIO A. (a cura di), *Turismo come e perché. Modello di ricerca geografica e psicologica. Il territorio varesino*, Milano-Varese, UNICOPLI-ASK, 1985, pp. 383-458.
- FABBIANI G., *Breve storia del Cadore*, Belluno, Magnifica Comunità di Cadore, 1977.
- FREGONESE M. e MUSCARÀ C., *Gli spazi dell'altrove*, Bologna, Pàtron, 1995.
- GALVANI A., *Proposte per il tempo libero a Cortina*, in «Cortina Oggi», Cortina d'Ampezzo, 1986, n. 6, pp. 9-11.
- GALVANI A., *Economia e psicologia nel movimento turistico di Cortina d'Ampezzo*, in BIANCHI E., PERUSSIA F. e ROSSI M.F. (a cura di), *Immagine soggettiva e ambiente*, Milano, UNICOPLI, 1987, pp. 415-424.
- GALVANI A., *Origine et mouvements de la main d'oeuvre touristique à Cortina d'Ampezzo*, in «Hommes et Terres du Nord», Lille, 1987, pp. 240-246.
- GALVANI A., *Il turismo a Cortina d'Ampezzo dalle origini agli anni '90*, Bologna, Lo Scarabeo, 1992.
- INNOCENTI P., *Il turismo in provincia di Livorno*, Pisa, Pacini, 1987.
- INNOCENTI P., *Geografia del turismo*, Roma, NIS, 1990.
- LAGO L., *La vita pastorale nel Comélico dopo il ritorno al frazionamento territoriale regoliero*, Trieste, Ist. di Geogr. della Fac. di Magistero dell'Univ. di Trieste, 1970.
- MARINELLI O., *I limiti altimetrici in Comélico*, in «Mem. Geogr.», Firenze, I, 1907, pp. 9-97.
- MARINUCCI M., *Considerazioni sulla struttura insediativa veneta*, in «Geografia», Roma, 1984, pp. 71-81.
- MIGLIORINI E., *Veneto*, Torino, UTET, 1962 (coll. «Le Regioni d'Italia», IV).
- MIOSSEC J.M., *L'image touristique comme introduction à la géographie du tourisme*, in «Annales de Géogr.», Parigi, 1977, pp. 55-70.
- MIRLOUP J., *Éléments méthodologiques pour une étude de l'équipement hôtelier: l'exemple des départemens de la Loire moyenne*, in «Norois», Poitiers, 1974, pp. 443-452 e 563-583.
- MUSCARÀ C., *Gli spazi del turismo*, Bologna, Pàtron, 1983.
- PAGETTI F., *Caratteristiche e tendenze evolutive del turismo a Tenerife (Canarie)*, in CITARELLA F. (a cura di), *Studi geografici in onore di Domenico Ruocco*, Napoli, Loffredo, 1994, pp. 231-240.
- PALAGIANO C., *Ville suburbane e residenze di campagna nel Reatino*, Atti del Convegno di studio *Ville suburbane residenze di campagna e territorio* (Palermo, 1986), Napoli, Ist. Geogr. Ital., 1987, pp. 119-128.
- PANIZZA M., *Turismo e cultura dell'ambiente: l'esempio di Cortina d'Ampezzo*, in DI BLASI A. (a cura di), *L'Italia che cambia. Il contributo della Geografia* «Atti del XXV Congr. Geogr. Ital.», Taormina, 1989, Catania, AGEI, 1989, III, pp. 423-427.
- PANIZZA M., *Cortina d'Ampezzo e il Bicentenario delle Dolomiti. Un progetto culturale per il turismo*, in *Turismo e ambiente nella società post-industriale* (Milano, 9-10 marzo 1989), Atti del Convegno, Federazione delle Associazioni Scientifiche e Tecnologiche -Touring Club Italiano, 1989, pp. 327-332.
- PETRONE M., *Multiproprietà, individuazione dell'oggetto e schemi reali tipici* (Pro-

- fili sostanziali e criteri di qualificazione giuridica*), Milano, Giuffrè, 1985.
- RAFFAELLI GHEDINA R., *Scandalo bis: Verokay Tre Croci*, in «Cortina Oggi», Cortina, settembre 1995, p. 6.
- RICHEBUONO G., *Ampezzo di Cadore - Dal 1156 al 1335*, Belluno, Tip. Vescovile, 1962.
- RICHEBUONO G., *Storia di Cortina d'Ampezzo*, Milano, Mursia, 1974.
- RICHEBUONO G., *Cenni storici sulle Regole d'Ampezzo*, Cortina, Regole d'Ampezzo, 1986.
- SAIBENE C., *La complementarità dell'agricoltura e del turismo nello sviluppo economico della montagna*, in *Atti della tavola rotonda sulla geografia della neve in Italia*, suppl. al «Boll. Soc. Geogr. Ital.», Roma, 1973, pp. 367-379.
- SCARIN E., *Le «Regole» e l'insediamento stagionale della «Magnifica comunità di Ampezzo»*, in «Annali di Ricerche e Studi di Geogr.», Genova, 1946, pp. 118-170.
- TONDINELLI M., *La multiproprietà in Italia*, in «Semestrale di Studi e Ricerche di Geografia», Roma, 1996, 1, pp. 73-151.
- VITERBO D.D. (a cura di), *Turismo e territorio. Contributi per una geografia del turismo pugliese*, Lecce, ARGO, 1995.

THE TOURIST INNOVATION IN CORTINA D'AMPEZZO: THE HOTEL MULTI-PROPERTY. – The author examines a particular kind of residential tourism in the Cortina d'Ampezzo area: hotel multiproperty which represents an important segment in the local area estate market. Its development is in fact so remarkable to make Cortina an emblematic model for the whole region. In the first part of the article the concept of hotel multiproperty is analysed from the legal point of view with a geographic outlook of the main social and economic aspects and of the reasons which have led to its growth. The social and economic organization of a region may be very deeply influenced by the cyclical structure of hotel multiproperty, but this opportunity has not yet been fully exploited by the local people. The article ends with the analysis of the reason of the aforesaid non-integration between territory and multiproperty and of the reaction by the local authority against the tourist phenomenon.

Università di Roma «La Sapienza», Istituto di Geografia.