CORRIERE IMPRESE
NORD EST

L'analisi

di Antonio Ferrarelli, Riccardo Dalla Torre*

Nella città balneare c'è un «mare» di seconde case da riqualificare

Prima della pandemia, il settore turistico operava da tempo con una domanda in continua crescita. Le misure di limitazione degli spostamenti e la chiusura delle attività hanno quindi rappresentato un vero shock, determinando da subito una forte riduzione del movimento turistico, ma influenzando in seguito anche i comportamenti dei viaggiatori. Infatti, non appena il miglioramento della situazione sanitaria l'ha permesso, le persone hanno ripreso a muoversi anche per turismo, ma con modalità nuove ed esprimendo bisogni diversi. Il protrarsi delle condizioni di incertezza anche per 2021, tra chiusure e riaperture, green pass e tamponi, ha condizionato la domanda turistica, che ha imparato a convivere con il Covid-19, anche modificando le proprie abitudini di vacanza.

L'effetto più evidente è stato la scelta di destinazioni considerate sicure dal punto di vista sanitario, in base all'andamento dei contagi e alle azioni di prevenzione messe in campo dalle strutture ricettive e, più in generale, dalle località. Il clima di incertezza ha poi ridotto la lunghezza degli spostamenti, determinando il ritorno a un turismo di prossimità: l'anno scorso il Veneto ha visto prevalere gli ospiti italiani su quelli stranieri, come non accadeva dagli anni '90. Questa estate 2021 è invece contraddistinta dal ritorno degli stranieri, tedeschi e austriaci in primis, soprattutto lungo le spiagge dell'Alto Adriatico. Si è poi osservata una tendenziale riduzione della durata della vacanza, una netta prevalenza dell'auto privata rispetto ai mezzi di trasporto collettivi, la preferenza per gli spazi aperti e i luoghi meno affollati, la scelta di sistemazioni autonome.

Quando l'emergenza sanitaria sarà superata, è ragionevole attendersi una competizione molto serrata a livello internazionale tra destinazioni turistiche. Nel frattempo, si possono cogliere i cambiamenti nei comportamenti e nelle preferenze, al fine di adeguare l'offerta ricettiva e le proposte di intrattenimento.

continua a pagina 2-3

L'analisi

La sfida per essere ancora competitivi: valorizzare migliaia di seconde case

SEGUE DALLA PRIMA

Uno dei punti di forza dell'Alto Adriatico è la grande varietà dell'offerta ricettiva: tra alberghi, camping e alloggi privati, gli ospiti possono contare su oltre 450 mila posti letto da Grado a Rosolina. In particolare, la ricca offerta extra-alberghiera si basa su più di 200 mila posti letto in case e appartamenti di vacanza: una soluzione particolarmente apprezzata dai turisti durante l'emergenza sanitaria, in quanto si tratta di strutture indipendenti, che garantiscono il distanziamento sociale, evitando la condivisione di spazi comuni.

È però doveroso chiedersi se questo patrimonio immobiliare sarà in grado di intercettare a lungo le esigenze sempre più sofisticate dei turisti, anche nella prospettiva di un'evoluzione dell'offerta delle spiagge al fine di attirare nuove tipologie di clientela. Per continuare a offrire soluzioni appetibili è quindi fondamentale stimolare la riqualificazione degli appartamenti vacanza dell'Alto Adriatico e favorire l'immissione delle seconde case nel mercato della locazione turistica.

In questa prospettiva, si possono studiare soluzioni ad hoc, come per esempio contributi a fondo perduto o incentivi fiscali, per chi ristruttura e contemporaneamente mette a disposizione di un'agenzia turistica la propria casa per un numero minimo di anni. Il Friuli Venezia Giulia ha di recente promosso misure di questo tipo. Si tratta di strumenti in grado di rilanciare non solo il sistema dell'accoglienza (con un ritorno d'immagine per tutta la destinazione), ma anche l'edilizia e la sua lunga catena di fornitura, che include moltissime piccole e medie imprese del Nordest, artigiani e professionisti.

D'altro canto, l'Alto Adriatico è oggi un sistema turistico molto articolato, che nel periodo estivo si popola di vacanzieri, pendolari delle spiagge e proprietari di seconde case. E in questa prospettiva vanno individuate soluzioni in grado di gestire i consistenti flussi da e per le spiagge, limitando al minimo i disagi per turisti e residenti. Il sistema della viabilità deve essere potenziato attraverso importanti interventi, dall'Autostrada del Mare al casello di Bibione, dal miglioramento degli accessi verso Cavallino alla realizzazione di quello di Bibione Pineda. Al tempo stesso, i sindaci del litorale stanno giustamente perseguendo il riconoscimento dello status di «città balneare», per poter gestire con più risorse (economiche e umane) una residenzialità temporanea che trasforma le località costiere in vere e proprie città.

Un nostro studio di qualche anno fa aveva stimato, da Bibione a Cavallino, un patrimonio di seconde case, utilizzate (o meno) dai soli proprietari, tra le 35.000 e le 40.000 unità. Considerando i numerosi interventi in corso soprattutto a Jesolo (dove negli ultimi anni è aumentata anche la popolazione residente), oggi questi numeri sono sicuramenti più alti.

Gli scenari del turismo post-pandemia sono ancora incerti, ma se l'Alto Adriatico vuole rimanere una destinazione competitiva a livello internazionale, deve investire sulle proprie strutture ricettive. E questa è una certezza.

Antonio Ferrarelli
Riccardo Dalla Torre
*Fondazione Think Tank Nord Est

© RIPRODUZIONE RISERVATA