



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO

***"LA RICETTIVITA' OLIMPICA NELLE VALLI DI SUSÀ
E CHISONE.***

***PROMOZIONE DEGLI INVESTIMENTI, VALORIZZAZIONE
DELL'IMPRENDITORIA, RICADUTE OCCUPAZIONALI"***

*Ricerca condotta in collaborazione con la
Federazione delle Associazioni Industriali del Piemonte*

ESTRATTO

Torino, 20 gennaio 2003

INDICE

1. *Presentazione.*
2. *Il tema delle ricettività alberghiera e paralberghiera nelle ricerche e negli interventi per Torino 2006.*
3. *Confronto con esperienze europee in materia di rinnovo e riqualificazione degli immobili ricettivi.*
 - 3.1 *Le procedure di riqualificazione dell'immobiliare per il tempo libero in Savoia.*
 - 3.2 *Le strutture ricettive turistiche in Valle d'Aosta ed il sistema degli aiuti.*
4. *La ricettività nelle Alte Valli: tipologie edilizie ricorrenti e loro costi di urbanizzazione.*
5. *Un possibile regime di ulteriore incentivazione alla ricettività alberghiera, alla luce delle esigenze imprenditoriali e dei vincoli comunitari.*
6. *Lo “sportello unico” per la ricettività alpina: facilitare per promuovere.*

La ricerca è stata condotta da:

- **Ing. Livio Dezzani, Federpiemonte**
- **Prof. Luigi Gaido, Università di Grenoble, IRE Torino**
- **Arch. Mauro Mainardi, Bardonecchia**

PRESENTAZIONE

La ricerca si pone l'obiettivo di fornire dati, idee e suggerimenti pratici per la promozione della ricettività alberghiera e paralberghiera nelle Valli di Susa e Chisone.

La ricerca parte pertanto dal presupposto che lo sviluppo della ricettività, nelle due Valli interessate dagli eventi olimpici di Torino 2006, possa e debba muoversi secondo caratteri differenziati, rispetto alle iniziative ed agli interventi studiati e promossi nell'area torinese.

La consapevolezza della differenza tra i due modelli di ricettività discende da considerazioni relative sia all'ambiente geografico ed urbanistico in cui gli interventi si inseriscono, sia alla diversa caratterizzazione dell'imprenditoria che affronta tali iniziative.

Senza nulla togliere alla capacità imprenditoriale ed alla tenacia degli operatori che agiscono nelle Valli, è peraltro indubbio che nell'ambiente montano prevalgono forme di imprenditoria familiare: la ricerca vuole rivolgersi soprattutto a questo tipo di utenti ed ai loro problemi, mettendo in luce sia quanto viene realizzato in analoghi contesti urbanistici ed economici, sia quanto occorre specificatamente realizzare per la promozione della ricettività nelle Valli.

Poste tali finalità, la ricerca si articola su cinque capitoli (oltre a questa Presentazione), così sinteticamente riassumibili.

Il Capitolo Secondo compie una ricognizione sugli studi e gli approfondimenti, recentemente dedicati al tema della ricettività alberghiera e paralberghiera, in connessione a Torino 2006. Il capitolo si pone anche l'obiettivo di fungere quale ponte di collegamento con i lavori realizzati da ITP ed ASCOM, lavori prevalentemente dedicati all'analisi delle prospettive e caratteristiche della ricettività nell'area torinese.

Il Capitolo Terzo affronta un argomento spesso citato, ma altrettanto spesso carente di documentazione originale: il confronto tra gli aiuti e gli incentivi per la ricettività, concessi nella Regione Piemonte e nelle regioni confinanti, notoriamente concorrenti del Piemonte stesso sul mercato internazionale delle vacanze montane.

Il capitolo si articola pertanto in due paragrafi, dovuti al particolare approfondimento del Prof. Luigi Gaido, relativi rispettivamente alle caratteristiche economiche e normative, nonché al relativo sistema di incentivi, riscontrati in Valle d'Aosta e nella Savoia (Francia).

Si ritiene che il capitolo possa essere quindi di particolare utilità per i decisori pubblici, nella convinzione che la definizione di un sistema di incentivi per il Piemonte non possa prescindere dalla necessità di mantenere le nostre attività ricettive su una base di solida concorrenzialità, rispetto alle regioni confinanti.

Il Capitolo Quarto entra invece nella natura tecnica ed architettonica dell'edilizia a fini ricettivi nelle Valli. E' infatti noto e consolidato che la domanda di ricettività, nelle zone alpine, privilegia ormai nettamente complessi edilizi caratterizzati da un inserimento ottimale nell'ambiente naturale e costruito: può trattarsi sia di ristrutturazioni che di nuovi edifici, sia di forme architettoniche tradizionali o di interventi contemporanei, ma comunque il cliente turistico mostra chiaramente di privilegiare edifici piacevoli sotto il punto di vista architettonico ed ambientale, percepibili come nettamente differenziati, rispetto all'edilizia residenziale della pianura.

Solo in questo caso, infatti, scatta la necessaria identificazione tra la tipologia dell'edificio ed il concetto di vacanza, identificazione che risulta altamente positiva per legare il turista al soggiorno nelle nostre Valli.

Il capitolo è sviluppato a cura dell'Arch. Mauro Mainardi, da tempo attivo nello studio e nella progettazione di tipologie edilizie ed urbanistiche consone alle tradizioni delle Valli; il capitolo si articola in una prima parte nella quale vengono forniti due esempi di tipologie edilizie ricettive, ottenute l'una quale nuova costruzione con caratteristiche tradizionali, l'altra quale ristrutturazione di un edificio esistente. In ambedue i casi vengono analizzate sia le tipologie architettoniche e distributive, sia i particolari costruttivi, con l'obiettivo di fornire anche un contenuto ma significativo catalogo di proposte progettuali, certamente consone all'ambiente delle Valli.

Nella seconda parte del capitolo sono invece analizzati, tramite opportuni computi metrici estimativi, i costi sia dell'edificazione, sia delle opere di urbanizzazione necessarie per realizzare le due tipologie edilizie sopra ricordate; in particolare, per quanto attiene alle opere di urbanizzazione, per ogni tipologia edilizia sono analizzati due possibili inserimenti urbanistici, l'uno in un contesto "di pianura", l'altro in un contesto "di montagna".

E' così possibile costruire una "griglia di costi" che metta in luce, sulla base di un fondato ragionamento estimativo, la differenza di costo che l'operatore deve sostenere, sia per realizzare un edificio con caratteristiche tipologiche adatte all'ambiente delle Valli, sia per inserirlo in un contesto urbano "di montagna": la conseguenza immediata è di poter confrontare tale differenziale di costo con gli aiuti concessi agli imprenditori, nell'obiettivo di porre l'operatore economico – che intende agire nel territorio montano – su un piede di parità con l'analogo operatore che agisca in pianura.

Il Capitolo Quinto parte appunto dalla considerazione sopra sviluppata, per arrivare a proporre ulteriori forme di incentivazione alla ricettività alberghiera che tengano conto dei differenziali di costo sopra illustrati, ma che si pongono anche in una forma di doveroso e realistico rispetto verso le direttive della Unione Europea che – come è noto – pongono limiti agli incentivi diretti alle imprese, al fine di mantenere omogenee condizioni di concorrenzialità.

Il Capitolo Sesto chiude invece la ricerca con un nuovo riferimento diretto agli imprenditori che intendano agire nel territorio delle Valli: partendo da una riflessione su natura e limiti dell'esperienza piemontese in tema di Sportelli Unici per le attività economiche, viene infatti sviluppata l'ipotesi di uno Sportello Unico che – appoggiandosi alla realtà delle locali Comunità Montane – fornisca un aiuto direttamente mirato alle esigenze degli imprenditori delle Valli, favorendo la diffusione delle migliori tipologie insediative ed edilizie e promuovendo il pieno e razionale utilizzo degli aiuti economici a ciò destinati.

NOTA

In questo estratto della ricerca, sono riportate note di sintesi relative ai capitoli 3°, 4° (Prima parte) e 6°; per le parti restanti si fa rinvio al testo integrale della ricerca stessa.

3. *Confronto con esperienze europee in materia di rinnovo e riqualificazione degli immobili ricettivi.*

3.1 *Le procedure di riqualificazione dell'immobiliare per il tempo libero in Savoia.*

Compiendo un excursus storico relativo all'evoluzione della pratica dello sci e alle conseguenti variazioni avvenute nella tipologia delle stazioni in Francia e, in particolare, in Savoia - territorio oggetto di questa ricerca - si può notare come lo stato e le collettività territoriali abbiano costantemente spinto e accompagnato un processo di sviluppo dell'immobiliare turistico di montagna a sostegno di una più generale pianificazione strategica del turismo montano.

Già nel 1936, lo stato francese aveva organizzato un comitato d'esperti incaricato di individuare siti e redigere progetti per centri dedicati espressamente allo sport bianco. Iniziativa, questa, bloccata dalla seconda guerra mondiale e ripresa alla fine di quest'ultima, con l'obiettivo di avere una grande stazione di sport invernali. Esaminando i vent'anni dal 1936 al 1956 si nota la crescita numerica delle stazioni, portata anche da una serie di fenomeni sociali: aumento del tenore di vita, introduzione delle settimane bianche nelle scuole e di un secondo periodo di ferie nel corso dell'anno.

Alpi del Nord	Anno 1936	N° Stazioni: 82	Anno 1956	N° Stazioni: 91
Alpi del Sud	Anno 1936	N° Stazioni: 26	Anno 1956	N° Stazioni: 38

Iniziava così l'era del turismo popolare e commerciale, con la nascita delle stazioni di sport invernali, il loro crescere di pari passo con l'aumento della domanda: tali stazioni erano correttamente viste quale unica soluzione per evitare l'esodo dalla montagna.

Per assicurare le condizioni necessarie allo sviluppo del turismo di massa in montagna risultava essenziale costruire stazioni in quota, attrezzando nuovi siti e aumentandone la capacità ricettiva, in un'ottica principalmente quantitativa, anche se le località venivano scelte con cura.

Agli inizi degli anni 60 fu varato il *Piano Neve*, che si rifaceva alle previsioni statistiche di crescita della domanda (un incremento del 10% all'anno) per valutare il numero di posti letto da creare e, di conseguenza, il numero degli impianti di risalita.

Si tratta di un modello di pianificazione auspicato dallo stato, che portò alle *stazioni integrate*: costruite su versanti piani e soleggiate, affacciate sul demanio sciabile, composte da nuclei di accoglienza e alloggio a fondo piste, in cui sono presenti tutti i servizi. In sostanza si proponeva lo sci con comfort a 360 gradi, dove la famiglia in vacanza trova le stesse comodità della residenza principale, ma su superfici decisamente più ridotte.

Questa politica - durata dagli anni 60 alla fine dei 70 - ha portato a stazioni composte principalmente da appartamenti, i cui proprietari provengono in gran parte dalla regione parigina e dalle maggiori città francesi, distanti quindi diverse ore di viaggio dalle località, e interessati di conseguenza all'investimento immobiliare tanto quanto (se non di più) che alla "seconda casa" per soggiorno di prossimità, come è avvenuto invece nello stesso periodo in Italia.

Si arriva così ai giorni nostri. Riassumiamo nella tabella seguente il quadro della situazione attuale dell'immobiliare turistico in Savoia.

Alberghi	Posti letto alberghieri	Appartamenti ammobiliati	Posti letto appartamenti	Seconde case	Posti letto seconde case
589	42.000	60.000	250.000	n.d. (*)	400.000

(*) = dato non disponibile

Per quanto riguarda i posti letto negli appartamenti ammobiliati, un po' meno del 5% di questi è classificato in prefettura, quindi in formula "residence". Mentre, come anticipato, le seconde case appartengono per la maggior parte a proprietari residenti fuori dalla Savoia. In totale, un

potenziale consistente, che fa registrare al dipartimento savoiaro oltre 20 milioni di pernottamenti turistici ogni inverno.

Sta di fatto che questo patrimonio immobiliare, risalendo al periodo '60/'80, invecchia progressivamente e la sua manutenzione, se soddisfa chi ne fa un uso personale, ha scarsa appetibilità "commerciale". Infatti una parte cospicua dei posti letto non viene messa sul mercato della locazione, in parte perché i proprietari non lo vogliono, in parte perché troppo obsoleti per essere offerti. A ciò si aggiungono le mutate esigenze della domanda.

In sintesi gli elementi fondamentali del problema espressi anche dagli stessi attori locali sono:

- appartamenti che richiedono un adattamento alle attese dei clienti, in un contesto sempre più concorrenziale;
- la bassa proporzione di letti alberghieri che è in crescita causa strutture trasformate in residence che non consentono flessibilità di prenotazione per i soggiorni brevi, altrettanto in aumento;
- un parco locativo che sta invecchiando, costituito da appartamenti esigui e spesso degradati;
- il peso finanziario della ristrutturazione;
- il numero e la dispersione dei proprietari, poco disponibili a reinvestire.

Significativo quanto affermato nella "Guide pratique - Rénovation de l'immobilier touristique en Savoie" del Conseil Général de la Savoie: «Dove si manifesta il bisogno, va previsto un progetto locale di ristrutturazione dell'immobiliare. Dalla gestione locativa alle imprese di costruzioni, passando per le società degli impianti di risalita e i gruppi bancari, sono coinvolte numerose attività. Perché assicurare una minuziosa riconquista del patrimonio immobiliare implica uno sforzo di investimento: un'attività che non investe nei suoi strumenti è un'attività in declino».

In questo contesto, lo Stato e il Conseil Général de la Savoie hanno varato nuove disposizioni a favore della ristrutturazione dell'immobiliare turistico.

Si tratta delle **ORIL** (*Opérations de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs*) e dei **VRT** (*Village Résidentiel de Tourisme*), cui saranno dedicati i paragrafi che seguono.

ORIL (Opérations de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs)

Limitate alle stazioni a vocazione turistica, e con attività previste nell'arco di 4/5 anni, le **ORIL** permettono di agevolare l'offerta di alloggi in affitto destinati alla clientela turistica e al personale stagionale; coinvolgono la collettività locale e i diversi attori (dal comune ai proprietari, ai gestori e amministratori di stabili, alle società di impianti di risalita, ai professionisti e ai tecnici necessari) prevedendo inoltre l'ingresso di nuove attività, sia per la gestione locativa (i già citati VTR), sia di gestione e finanziamento delle opere vere e proprie (Société d'investissement/rénovation) che tratteremo ambedue in seguito.

Obiettivi e operatività

Il dispositivo **ORIL** tende a favorire la capacità degli enti locali di definire nuovi progetti, indirizzati sia al rinnovo del patrimonio immobiliare privato, sia alla riqualificazione degli spazi pubblici della stazione, dei servizi, nonché degli alloggi riservati al personale stagionale, fatto questo che ha un peso notevole se si considera come l'attività turistica generi assunzioni importanti di mano d'opera esterna, a tempo determinato, con ovvie necessità di alloggio.

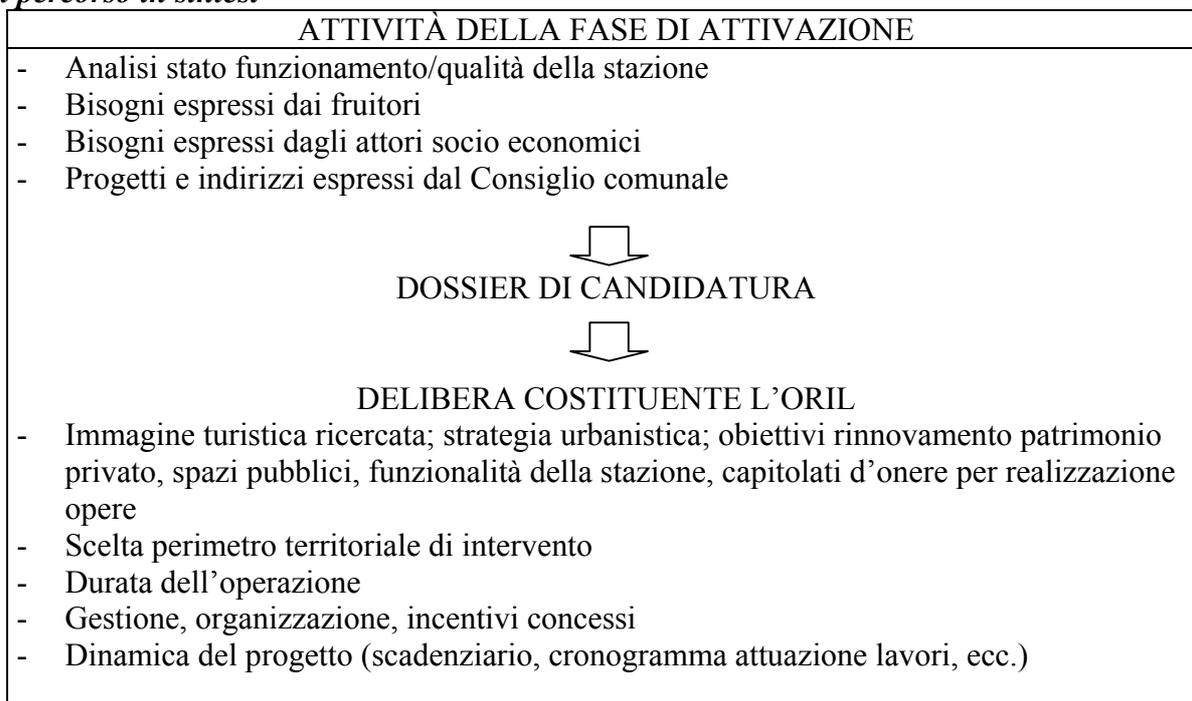
AZIONI ORIL	RISULTATI ATTESI
- Riqualificazione immobiliare	- Definire nuova immagine della stazione
- Ristrutturazione spazi pubblici e servizi	- Sviluppare offerta commerciale di livello

- Miglioramento sistema accoglienza	superiore
- Aumento offerta alloggi per personale stagionale	- Avviare e sostenere un processo di crescita della qualità per tutti i partner

Di conseguenza, gli indirizzi evolutivi dell'ORIL possono essere di due tipi: il miglioramento dell'accoglienza in generale; oppure lo sviluppo dell'accoglienza mirato al soggiorno/vacanza.

Per quanto riguarda l'aspetto finanziario, è chiaro che sarà contenuto per la collettività se concerne sviluppi limitati degli spazi pubblici, mentre sarà più consistente se il progetto prevede la realizzazione di nuove infrastrutture. Senza dimenticare che l'ORIL implica il finanziamento pubblico per l'iter e l'animazione del progetto, che prevede la concertazione: dalla redazione dei dossier all'accompagnamento tecnico. Ovvie le opportunità per gli investitori privati.

Il percorso in sintesi



Per quanto riguarda invece la fase di attuazione, sono due le tipologie principali. Nella prima, la collettività considera l'insieme delle azioni descritte nella delibera ORIL come un'unica operazione, delegando - tramite convenzione - l'intera gestione a una società o a un operatore privato. Nella seconda, la collettività sceglie di condurre a regia diretta le azioni, procedendo tramite appalti pubblici alla selezione dei soggetti chiamati a realizzare e a gestire le opere.

VRT (Village Résidentiel de Tourisme)

Il VRT è un esercizio commerciale alberghiero classificato, con locali ad uso abitativo offerti in affitto a clientela turistica, quindi *non* residente, ed è dotato di attrezzature e servizi comuni per gli ospiti. Sin qui nulla di nuovo, nelle stazioni savoiarde ci sono numerose imprese che assicurano la gestione in loco del patrimonio immobiliare. Ma se il VRT si iscrive all'interno di un ORIL, beneficiando delle sue opportunità, deve essere gestito da un solo conduttore nell'ambito di un contratto di locazione per un periodo non inferiore a 9 anni. Si tratta di una

nuova attività di gestione locativa, che assicura la promozione e la commercializzazione degli immobili ristrutturati.

Opportunità dell'offerta VRT

Per il proprietario dell'immobile	<ul style="list-style-type: none"> - Interesse a rinnovare l'immobile - Sgravi fiscali (a ristrutturazione effettuata) - Diritto a prenotazione prioritaria - Garanzia di manutenzione del bene affittato - Valore aggiunto sul prezzo di vendita dell'immobile riqualificato - Maggior coinvolgimento nel rilancio della stazione
Per il gestore VRT	<ul style="list-style-type: none"> - Completa libertà tariffaria e commerciale - Portafoglio immobiliare arricchito con prodotti di buon livello e interessanti per la commercializzazione - Possibilità di acquisire immobili prima non in gestione locativa - Supporto interessante per le centrali di prenotazione
Per la stazione	<ul style="list-style-type: none"> - Nuovo marchio (VRT) con possibilità di comunicazione specifica - Riciclo qualitativo del parco immobiliare e durata previsionale di utilizzo locativo favorevole allo sviluppo della stazione - Concorrenziale ad altre formule, induce una dinamica qualitativa presso i proprietari

Société d'investissement/rénovation

La *Société d'investissement/rénovation* (che può essere costituita su ogni sito ORIL) è la soluzione proposta dal Conseil Général de la Savoie per permettere il finanziamento del prodotto immobiliare gestito dal VRT. Un'esigenza emersa da recenti ricerche presso i proprietari di immobili, il 90% dei quali ha dichiarato di non essere disponibile ad impegnare più di 4500 euro nei prossimi tre anni per un appartamento dato in locazione, mentre l'investimento necessario alla riqualificazione è stimato sui 22.000 euro. Di qui la necessità, per le stazioni, di creare un operatore in grado di proporre una ristrutturazione che comporti per il proprietario del bene una spesa limitata al 5-10% dei lavori: la società di investimento/rinnovamento, appunto. Attraverso partenariati con istituti di credito e investitori vari, e il sostegno del Conseil Général de la Savoie, si attivano i finanziamenti; mentre, in qualità di gestore d'opera, la società ha il compito di cercare e riunire professionalità diverse, dalla progettazione, all'organizzazione e alla realizzazione dei lavori. In sintesi, quando il contratto di ristrutturazione viene firmato da un proprietario, la società mobilita una capacità di finanziamento a medio termine (minimo 9 anni), calcolando di ammortizzare e rendere redditizio l'investimento previsto tramite le locazioni turistiche portate dai gestori VRT. In termini di grandezza, la società non deve oltrepassare il numero di contratti di ristrutturazione che i VRT della stazione sono in grado di garantire attraverso le risorse locative.

Il Département de Savoie per il settore alberghiero

Si è già detto come il settore alberghiero in Savoia risulti numericamente di gran lunga inferiore all'offerta di appartamenti. Ciò non significa però che non siano attivi dispositivi di sostegno al settore, considerato componente importante per lo sviluppo turistico del territorio. Il Conseil Général de la Savoie ha avviato il “*Terzo piano di ammodernamento*”, per mantenere la qualità del parco alberghiero e rilanciare gli investimenti nell'attività.

In sintesi, sono questi i contenuti di tale 3° Piano:

- Interessati gli *stabilimenti situati in comuni rurali* e gli stabilimenti localizzati in altri comuni, purché coerenti con le disposizioni della normativa.
- *Beneficiarie le strutture classificate “Hôtel de Tourisme”* e quelle che presentano progetti per la classificazione nella categoria suddetta, purché a gestione individuale o familiare.
- *I finanziamenti riguardano lavori di:* rinnovamento immobiliare, diversificazione delle prestazioni, ampliamento, creazione di nuovi stabilimenti.
- *Gli impegni del beneficiario:* garantire la gestione alberghiera dell'esercizio per 10 anni, oppure restituire la sovvenzione. Il piano auspica anche che il beneficiario partecipi all'impegno turistico della località in cui è ubicato l'esercizio, con l'iscrizione all'Ufficio del Turismo e assicurando l'apertura quando gli impianti della stazione sono in funzione.
- Sempre nel quadro del “Terzo piano di ammodernamento”, il Consiglio sovvenziona inoltre la creazione di alloggi per il personale stagionale.

La Région Rhône-Alpes per il settore alberghiero

Da una dozzina di anni, la Regione ha adottato una politica di sostegno all'investimento per l'ammodernamento del settore alberghiero e per il suo sviluppo nelle zone rurali e a frequentazione turistica stagionale. Dove per ammodernamento si intendono gli elementi essenziali al comfort dei servizi, con priorità a norme e regolamenti quali sicurezza antincendio, igiene, accesso ai disabili, lotta antifumo. Anche in questo caso sono accettati lavori di diversificazione (piscine, garage, parcheggi) e di ammodernamento (ad esempio, un ristorante alberghiero) con un tetto massimo del 25% sul progetto finanziabile.

Gli aiuti agli ampliamenti e alla costruzione ex novo di strutture alberghiere possono invece essere attivati solo in casi di un “*Contrat global de développement*”, riguardante le collettività locali (raggruppamenti comunali o intercomunali) che si associano in un progetto di sviluppo territoriale sostenibile per un'area identificabile rispetto all'insieme regionale.

In sintesi

- *Beneficiari* sono (purché a gestione individuale o familiare) gli esercizi alberghieri stagionali; gli esercizi non stagionali delle stazioni termali o di sport invernali; le strutture rurali non stagionali di comuni con meno di 10.000 abitanti non facenti parte di agglomerati con più di 10.000 abitanti.
- Tra gli *impegni del beneficiario:* garantire la gestione dell'esercizio per una durata minima di 10 anni (pena la restituzione dell'intero importo della sovvenzione); partecipare allo sviluppo turistico del territorio e alla valorizzazione dei prodotti locali; iscriversi all'Ufficio del Turismo; garantire l'apertura dell'esercizio durante l'intero periodo in cui gli impianti della stazione o del comprensorio sono in funzione.
- Le *domande di sovvenzione*, presentate prima dell'inizio lavori, vanno corredate da un dossier completo di piano finanziario, licenze edilizie, ecc. *Tempi dei lavori:* 2 anni.

3. *Confronto con esperienze europee in materia di rinnovo e riqualificazione degli immobili ricettivi.*

3.2 *Le strutture ricettive turistiche in Valle d'Aosta ed il sistema degli aiuti.*

Occorre premettere che il settore della ricettività turistica extra alberghiera in Valle d'Aosta risulta poco conosciuto, in quanto le statistiche ignorano - per problemi di reperimento dati - i calcoli relativi agli alloggi in affitto e alle seconde case.

Per quanto riguarda invece il settore alberghiero, un quadro significativo è dato dalla stima dell'ADAVA (Associazione albergatori valdostani) sull'andamento degli esercizi e dei posti letto dal 1957 al 2002.

anno	1957	1963	1970	1973	1993	2000	2002
n. alberghi	394	515	582	592	503	492	488
n. posti letto	11.400	16.644	20.951	20.510	22.938	23.271	23.247

Si nota come, a partire dagli anni '70, si sia contratto il numero degli alberghi e sia aumentato quello dei posti letto: le strutture alberghiere si stanno ingrandendo e - secondo i responsabili dell'associazione - ciò a causa della crescita di grossi complessi turistici a discapito dei piccoli hôtel a gestione familiare.

Un secondo dato (relativo ai primi anni '90) riguarda i posti letto: per stessa unità di superficie territoriale (100 kmq), i posti letto turistici in Valle d'Aosta erano 670, contro i 2.030 della provincia di Bolzano e i 1.410 della provincia di Trento, due realtà abbastanza simili a quella in esame in fatto di stazioni di sport invernali.

Il sistema degli aiuti nei settori alberghiero ed extra alberghiero

Le sovvenzioni sono erogate unicamente dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta, e la loro attribuzione disciplinata da leggi regionali. In base alle direttive europee, si osserva il regime "de minimis" (soglia massima di 100.000 euro per triennio erogabili a una singola impresa).

Occorre dire che il sistema è piuttosto complesso e non consente al singolo di effettuare in autonomia un calcolo degli importi, per cui gli interessati si rivolgono all'assessorato competente e alla finanziaria regionale (Finaosta) per la valutazione del proprio caso.

In sintesi

- Per il settore alberghiero (alberghi e residenze turistico-alberghiere) e per il settore extra alberghiero (affittacamere, case e appartamenti per vacanze e complessi turistici ricettivi all'aperto) non esistono politiche territoriali indirizzate a incentivare lo sviluppo di determinate aree.
- Sono *soggetti beneficiari*: imprese esercenti attività alberghiera; imprese di ricezione turistica all'aperto (camping); proprietari di immobili alberghieri e camping; imprese esercenti attività di affittacamere; imprese esercenti attività di case e appartamenti per vacanze iscritte al Registro.
- Le *iniziative agevolabili* riguardano costruzione, ristrutturazione, ammodernamento e riqualificazione per alberghi e campeggi, nonché ristrutturazione e arredamento di immobili per ricavarne strutture alberghiere, camping, strutture per l'esercizio di affittacamere e di case e appartamenti per vacanze. Infine la realizzazione di strutture complementari all'attività (bar, ristorante, piscina, centro fitness, camere per il personale...).
- Per quanto riguarda le *spese ammissibili*, queste comprendono: lavori e opere edili, impianti tecnici (inclusi progettazione, direzione lavori e collaudi); l'acquisto di fabbricati solo per le attività alberghiere e di camping; l'acquisto di macchinari, attrezzature, arredi, ecc., funzionali all'esercizio dell'attività; studi e consulenze per

marketing, pianificazione e organizzazione aziendale; attestazioni di qualità e - limitatamente agli esercizi alberghieri - la costituzione di liquidità nel caso della creazione di una nuova azienda.

- *Vincoli*: i soggetti beneficiari sono obbligati a mantenere la destinazione d'uso e a non cedere i beni finanziati per periodi differenti a seconda del tipo di contributi concessi.
- Le *domande di agevolazione* vengono presentate all'ufficio regionale competente, che effettua un'istruttoria *automatica* quando le richieste di contributo hanno importi di spesa ammissibile non superiori ai 100 milioni di lire: l'istruttoria in questo caso consiste nell'accertare la regolarità delle domande e della documentazione allegata. Per importi superiori e per mutui, interviene l'istruttoria *valutativa*, che comprende anche la valutazione economico-finanziaria del progetto e garanzie qualora ci sia richiesta di mutuo.

B&B, un caso a parte

Esula dai settori alberghiero ed extra alberghiero, l'attività di B&B (strutture a conduzione familiare condotte da privati utilizzando parte della loro abitazione, che offrono servizio di alloggio e prima colazione). Ad oggi - data anche la "novità" di questa tipologia di accoglienza, regolamentata in Valle d'Aosta nell'agosto 2000 - le leggi regionali non prevedono agevolazioni per il suo avvio, tuttavia l'Agenzia del lavoro di Aosta ha avviato percorsi formativi tramite il Fondo Sociale Europeo.

L'agriturismo

In quest'ambito sono state espresse precise indicazioni, per vincolare l'attività di accoglienza a quella agricola, che deve mantenere un ruolo predominante: una struttura agrituristica è, in Valle d'Aosta, un'azienda agricola che offre ospitalità e/o ristorazione, e non una struttura turistica con un vago sottofondo rurale.

In sintesi

- I *beneficiari* devono essere imprenditori agricoli a titolo principale e il fabbricato in cui si svolge l'attività classificato come "rurale".
- Quali *requisiti* sono richiesti la partecipazione a uno specifico corso di formazione e il superamento di un esame di idoneità, nonché la successiva iscrizione all'albo degli operatori agrituristici. Nello svolgimento dell'attività può essere impiegato unicamente personale familiare e i prodotti alimentari offerti in prevalenza di produzione dell'azienda stessa.
- Il *finanziamento regionale* è di contributo in conto capitale del 50% della spesa ammessa (cioè per costruzione o ristrutturazione del fabbricato o acquisto degli arredi), oppure del 30% e il restante 70% con mutuo a tasso agevolato.
- La legge viene applicata sull'intero territorio regionale, ma negli anni scorsi - nel quadro degli aiuti comunitari - sono stati effettuati interventi puntuali nei 29 comuni in Phasing Out, erogando contributi per aumentare la ricettività turistica attraverso il recupero di edifici rurali. Ciò ha consentito la ristrutturazione di 27 esercizi (1 centre de rencontres, 3 agriturismo, 23 affittacamere) tutti attualmente funzionanti.

4. Definizione ed analisi delle tipologie ricorrenti, per alberghi di piccole dimensioni, in caso sia di nuove costruzioni, sia di ristrutturazioni.

Nel capitolo – avvalendoci dell’esperienza di studioso e di realizzatore dell’Arch. Mauro Mainardi di Bardonecchia - sono analizzati due esempi di tipologie edilizie ricettive, ottenute l’una quale nuova costruzione con caratteristiche tradizionali, l’altra quale ristrutturazione di un edificio esistente. In ambedue i casi vengono analizzate sia le tipologie architettoniche e distributive, sia i particolari costruttivi, con l’obiettivo di fornire anche un contenuto ma significativo catalogo di proposte progettuali, certamente consone all’ambiente delle Valli.

Il lettore troverà pertanto una **prima serie** di tavole, che – sotto il titolo di “Costruire in montagna” – analizzano una serie di particolari, che costituiscono la specificità della tecnica costruttiva tradizionale, nell’Alta Valle Susa e nella Val Chisone.

Si tratta di elementi fortemente riconoscibili e di sicura presa sul turista-utente: l’esperienza comprova che edifici alberghieri, realizzati con il ricorso a tali tipologie tradizionali, risultano molto più graditi agli ospiti, riuscendo a far scattare l’atteso “effetto-fedeltà”, più e meglio che non edifici anonimi, realizzati fuori dai canoni della tradizione.

E’ tuttavia importante che tali particolari costruttivi vengano realizzati secondo i corretti canoni della tradizione, evitando quell’aspetto di falso e posticcio, che viene subito colto dal turista più avveduto e che annulla la positiva impressione di “autenticità”.

Va inoltre ricordato il grande rilievo che è svolto dalla riproposizione di tipologie edilizie tradizionali, ai fini della sopravvivenza, dello sviluppo e del rinnovo dell’artigianato locale. L’auspicio è pertanto che le Olimpiadi 2006 divengano anche occasione per riproporre e far sviluppare le diverse tipologie dell’artigianato edili di tradizione, dalla già più nota lavorazione del legno, all’attenzione per la costruzione in pietra e per gli intonaci tradizionali, alla realizzazione di serramenti e ferramente secondo dimensioni e linee che, pur tenendo nel necessario conto le moderne necessità, le sappiano sposare con il senso delle proporzioni che era vivissimo in epoca tradizionale (1), soprattutto per quanto attiene al gioco dei vuoti e dei pieni, nelle facciate degli edifici e nell’accostamento degli edifici a comporre le borgate.

E’infatti ormai chiaro che l’utente della montagna – soprattutto se è utente di tipologie alberghiere – esprime verso l’edificio una domanda molto diversa, rispetto alla domanda che quella stessa persona avanza verso la sua abituale residenza cittadina. In montagna, sono tollerabili spazi più piccoli, illuminazioni naturali più ridotte, scale più ripide ed in generale un maggior tasso di “scomodità”: ma non deve mancare un insieme di accorgimenti – compositivi, architettonici ed urbanistici – che ricordino, sempre e con forza, che ci si trova in un ambiente montano e che si sta vivendo una vacanza, fatti che – da soli – giustificano e rendono tollerabili quei piccoli sacrifici, imposti dal rispetto di alcune regole costruttive della tradizione.

Una **seconda serie** di tavole vuole portare l’attenzione sulla possibile tipologia di un piccolo albergo di montagna, realizzato ex novo, dunque quale esempio di nuova costruzione.

(1) Con il termine “epoca tradizionale” si vuole intendere il lungo periodo – durato dal XV secolo all’arrivo della ferrovia ed alla nascita del turismo (ultimo quarto del XIX secolo) - in cui l’architettura delle Valli si sviluppò in maniera lenta e continua, dando origine a sue particolari e riconoscibili forme di edilizia e di occupazione degli spazi naturali. A partire dall’inizio del novecento, l’architettura tradizionale è stata rapidamente abbandonata, per essere poi riscoperta e riproposta solo verso il 1970-80.

Seguendo la logica ispiratrice di questa ricerca, si tratta di un tipo di esercizio che riteniamo particolarmente adatto alla struttura economica ed insediativa delle Valli, essendo realizzabile e gestibile con le forze demografiche ed economiche localmente presenti.

L'esempio portato offre solamente 8 ampie camere/alloggio per un totale di 25 posti letto, tutte dotate di angolo di cottura e di soggiorno/letto trasformabile, completate da una zona bar per la prima colazione: un'interpretazione moderna delle esigenze ricettive in montagna, molto adatta ad una gestione familiare, cui si è volutamente dare la veste architettonica di un edificio altamente rispettoso delle tradizioni costruttive delle Valli.

Tale voluta forma di rispetto delle tradizioni si può leggere da una pluralità di elementi:

- La composizione urbanistica dei corpi di fabbrica che, nonostante la modesta volumetria dell'edificio (circa 1400 mc), sono articolati in quattro elementi, accorpatisi tra di loro in una logica di apparente casualità, come avveniva nei processi di lenta crescita e di progressiva integrazione degli edifici in epoca tradizionale.
- La riproposizione di numerosi particolari architettonici di natura sicuramente tradizionale, già osservati nelle tavole precedenti.
- La realizzazione delle facciate con una corretta sovrapposizione di parti in murature e di parti in legno, secondo i collaudati moduli della tradizione.
- Un gioco dei pieni e dei vuoti, nella composizione delle facciate, che sia anch'esso rispettoso della tradizione, pur senza rinunciare ad ampie vetrate, che si immaginano aperte sulle montagne delle Olimpiadi 2006.

Come meglio vedremo nella seconda parte di questo stesso capitolo, la realizzazione di un edificio di queste caratteristiche – un piccolo hotel de charme nelle Alpi Olimpiche – viene a costare circa il 30% in più rispetto ad un ipotetico edificio di eguale capacità, ma realizzato “in pianura”, secondo i correnti canoni dell'edilizia contemporanea: un maggior onere non secondario, in parte compensato da un regime di tariffazione alberghiera più favorevole, ma certamente non affrontabile senza una razionale politica di incentivazione e sostegno da parte pubblica.

In una **terza serie** di tavole il tema dell'albergo di dimensioni medio/piccole (questa volta sono presenti 60 posti letto, in un edificio di circa 2580 mc) è invece sviluppato tramite un esempio di ristrutturazione, applicata non tuttavia ad un edificio di epoca tradizionale, ma ad uno dei tanti edifici di epoca più o meno recente, che – con minore o maggiore decoro – hanno occupato gli spazi dei nostri abitati montani.

La ristrutturazione di questo edificio, dalla pianta regolare e dall'ampia disponibilità di pareti finestrate, non presenta problemi particolari, se non a causa del rispetto dei severi standard di sicurezza, risolti tramite la realizzazione ex novo di un nodo scale, sul lato posteriore.

Tuttavia, anche in questo caso – tornando ad anticipare risultato che leggeremo nella seconda parte di questo capitolo (non riprodotta in questa sintesi) – i costi di costruzione, rispetto ad un ipotetico edificio gemello “in pianura”, crescono sempre del 30%, confermando come sia comunque necessaria, per ogni tipologia di intervento edilizio, un corretto intervento pubblico di incentivazione.

6. *Lo sportello unico per la ricettività alpina: facilitare per promuovere.*

Come già anticipato, questo lavoro si muove nello spirito di favorire, nelle Valli Olimpiche 2006, la nascita di esercizi alberghieri di medie e piccole dimensioni, possibilmente realizzati da membri delle collettività locali ed in grado di confrontarsi con una concorrenza esterna (abbiamo analizzato i casi della Valle d'Aosta e della Savoia) dotata di buoni mezzi economici e di validi strumenti d'azione e d'intervento.

In tale logica, riteniamo interessante concludere queste riflessioni portando l'attenzione sugli strumenti di incentivazione all'investimento, che possano essere concretamente realizzati in tempi brevi, dando pertanto positive ricadute in tempo utile per il 2006.

Il tempo a disposizione non è molto: l'anno 2003, ora agli inizi, sarà cruciale per il varo delle iniziative edilizie ed imprenditoriali, che potranno concretamente contribuire al patrimonio ricettivo delle Olimpiadi 2006, avvicinandolo alla soglia dei 25.000 posti letto.

Riteniamo pertanto che possa essere concretamente messa in atto una particolare forma di sportello unico per le imprese, che – pur muovendosi nell'alveo normativo del DPR n° 440/2000, modificante il precedente DPR n° 447/1998 – si avvicini alla specifica realtà demografica ed imprenditoriale delle Valli.

Pensiamo pertanto ad una forma di aiuto agli investimenti che dia concretezza alle iniziative incentivanti previste soprattutto dagli articoli 1, 2 e 3 del DPR n° 440/2000, fornendo tutte le informazioni che possono risultare utile all'imprenditore che – volendo creare o potenziare l'offerta ricettiva – voglia intraprendere le relative operazioni edilizie.

Pensiamo dunque ad uno sportello in grado di fornire informazioni precise e puntuali sui temi che si sanno essere di maggior preoccupazione per l'investitore, oppure (ma la finalità è esattamente la stessa) per il professionista cui l'investitore si rivolge, quali:

- Accesso ai finanziamenti;
- Definizioni di domande e di progetti, corretti non solo sotto il profilo formale, ma anche come qualità delle iniziative e delle soluzioni proposte;
- Normative tecniche specifiche per il settore ricettivo;
- Rapporti con la strumentazione urbanistica locale, soprattutto nel caso in cui la realizzazione dell'intervento proposto sia condizionata da un qualche tipo di variante urbanistica.

Si tratta, come è immediato cogliere, delle attività normalmente svolte dagli sportelli unici, già operanti: la novità, nella nostra proposta, consiste nella specializzazione dello sportello stesso e della necessaria rapidità con cui esso deve lavorare, per rispettare la rigida tempistica imposta dalle Olimpiadi 2006.

Per rispondere ai due requisiti sopra definiti – specializzazione e rapidità – ci pare necessario che l'ipotizzato sportello unico abbia sede nelle Valli: solo così facendo si potrà infatti offrire quel servizio puntuale e personalizzato, che pare assolutamente necessario per dare concreti risultati già nel corso del 2003.

Non riteniamo, peraltro, che tale sportello unico possa e debba svolgere solo un ruolo "passivo", ponendosi al servizio delle domande emergenti dall'imprenditoria, locale ma anche esterna: crediamo, al contrario, che esso possa anche sviluppare un ruolo attivo e propositivo, sempre in accordo con gli imprenditori e le loro Associazioni, soprattutto sul delicato e complesso versante della gestione a fini ricettivi del patrimonio edilizio esistente.

L'esperienza della Savoia (cfr. il precedente capitolo 3.2), creando strumenti quali le "Operazioni di riqualificazione dell'immobiliare per il tempo libero – ORIL" ed il "Villaggio residenziale turistico – VRT", ha chiaramente mostrato che complessi processi di riconversione immobiliare, toccando gli interessi economici di una pluralità di investitori (spesso di natura familiare), non possono essere affidati allo spontaneismo, ma richiedono una regia attenta e prolungata nel tempo.

La stessa cosa vale per le Valli Olimpiche 2006, con l'aggravante che la citata vicinanza alle grandi conurbazioni rende più difficile, per le famiglie proprietarie di seconde case, fare il passo di affidarle in gestione ad organismi stabili, privandosi quindi della possibilità di libero utilizzo.

I forti condizionamenti dell'ambiente edificato, che non consentono nuovi inserimenti residenziali, rendono peraltro obbligatoria la via del riutilizzo delle seconde case, riutilizzo da compiersi con tenace convincimento ed offrendo modelli economicamente validi: per questi motivi riteniamo che lo "Sportello unico delle Valli Olimpiche" possa svolgere un proficuo ruolo di incubatore per questo tipo di soggetto economico, la cui validità ed utilità superano naturalmente la pur rilevante contingenza dell'evento olimpico.