

Cronache della provincia

Seconde case, nelle valli numero pari al Trentino Endine nuova frontiera

Sono oltre 60 mila. Il 90% resta chiuso per gran parte dell'anno. Il mercato regge se c'è qualità: il caso «hi-tech» della Presolana

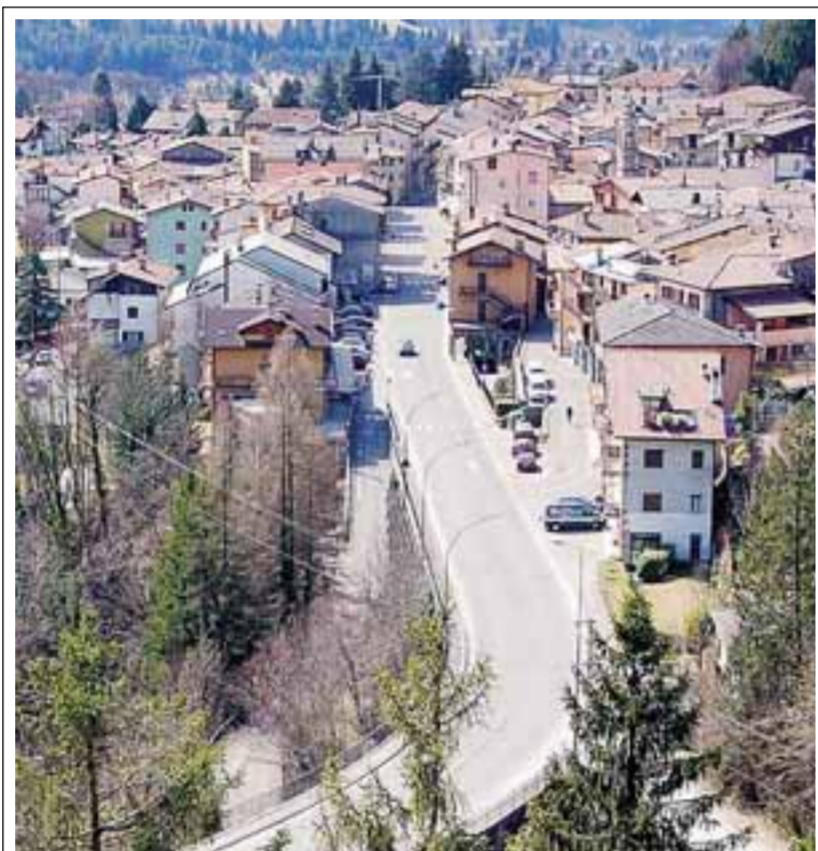
■ Case, cassette, cottages, appartamenti e chi più ne ha più ne metta. Ne sa qualcosa la nostra provincia. In fatto di abitazioni per le vacanze le due valli principali, la Brembana e la Seriana, raggiungono un numero che è pari a quello dell'intero Trentino. E se si considera che l'Alto Adige conta 11 mila abitazioni turistiche, si capisce quanto da noi la situazione sia rilevante. Le abitazioni considerate «turistiche» sul nostro territorio sono oltre 89 mila. Un patrimonio immobiliare ingombrante, che ha potenzialità ma anche problematiche. Uno su tutti la percentuale di utilizzo: nella stagione invernale, considerati weekend non di punta, si trovano mediamente aperti il 10% degli appartamenti. E le vendite? In alcuni casi sotto zero (gran parte della Valle Brembana), in altri invece in siamo crescita. Come Castione, con le sue residenze hi-tech, o alcuni centri del lago d'Endine recentemente riscoperti.

CASE, QUANTE E DOVE

I numeri li ha certificati l'Osservatorio sui flussi turistici 2009 della Provincia di Bergamo. Nel documento c'è il numero totale di seconde case nella Bergamasca: 89.365, su 465.144 alloggi in totale. Di queste, ben 63.435 (su 146.162) si trovano sulle Orobie, 8.222 nella zona dei laghi d'Endine e Sebino, 17.708 fra pianura, Isola e Bergamo capoluogo. Percentualmente, a far la parte del leone è la Valle Seriana: l'Alta ne ospita il 28,09%, la Bassa il 12,62%. La Val Brembana arriva al 34,44%, seguita dalla Valle Imagna con il 10%. L'area dei laghi si difende bene: il 4,35% di alloggi stanno nell'Alto Sebino, il 2,35% fra Basso Sebino e Bronzone, il 4,77% Val Cavallina. In terra scalvina, poi, stanno il 3,33% delle case. «I dati sono stati elaborati su base Istat, con il censimento 2001 - spiega Andrea Macchiavelli, del Centro studi dell'Università di Bergamo, che cura il lavoro dell'Osservatorio -. Lo sviluppo turistico residenziale nel decen-

Sulle Orobie è record. Ma anche il lago è stato riscoperto: oasi di tranquillità, attira la terza età milanese

na è proseguito notevolmente, salvo poi arrivare a una stasi negli ultimi anni. Le seconde case qui sono davvero molte. Tante quante quelle del Trentino». Macchiavelli ha studiato quanto le abitazioni turistiche siano in realtà vissute: «In passato ho analizzato centri come Borno, Ponte di Legno. In inverno, è reputato che il dato calzi anche per la Bergamasca, siamo sul 10% di seconde case aperte nei weekend "normali", poco sotto il 50% nei periodi di festa come Natale o Pasqua. A Carnevale si può arrivare al 30%». Sulle Orobie, però, le maggiori presenze si verificano d'estate: «Verosimilmente siamo su un 50% di case aperte ad agosto, seguite da luglio e poi dal periodo settembre-giugno». Per il resto? «Chiuse il 90% in gran parte dell'anno». Per le stime precise sulle presenze Macchiavelli ha anche avviato una



Castione è uno dei Comuni in cui le seconde case sono più ambite (foto Fronzi)

ricognizione su quattro località specifiche: Castione, Serina, Foppolo e Selvino. «Ci basiamo su verifiche delle bollette dell'energia elettrica e i rifiuti. In progetto c'è anche la rilevazione della vendita di pane. Capire la reale occupazione delle case è fondamentale, anche per lanciare iniziative e recuperare questo patrimonio. Penso ad esempio, per i proprietari che lo vogliono, alle agenzie per l'affitto». L'ideale sarebbe arrivare alle percentuali della Svizzera, «dove tutte le case sono in media aperte quattro mesi l'anno. Qui siamo sotto i due».

LUCI E OMBRE DI MERCATO

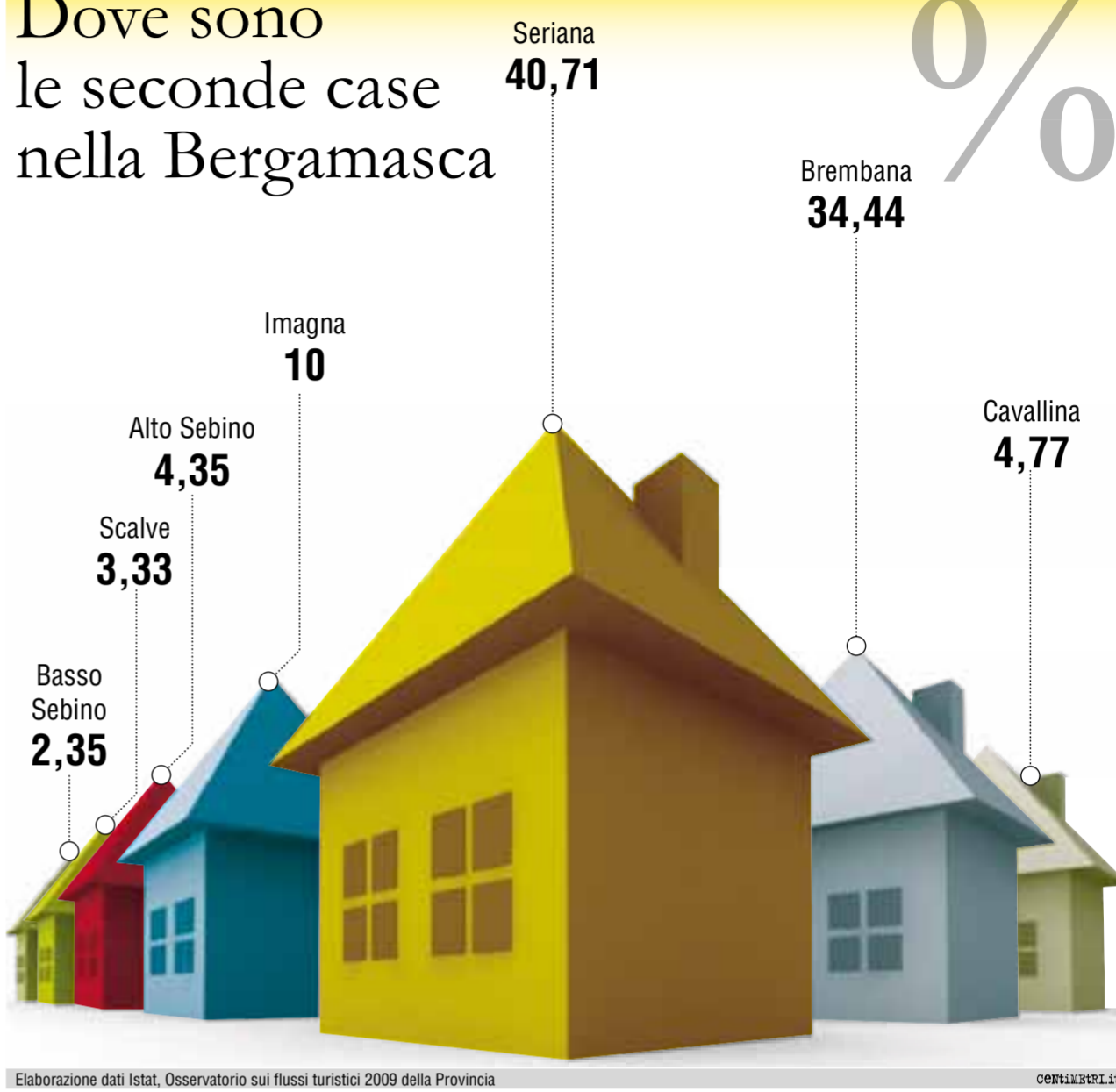
Come proceda il mercato della villeggiatura nella nostra provincia l'abbiamo chiesto a Gianfederico Belotti, direttore di «Case e Terreni». «La nostra zona turisticamente parlando è meno attiva, ad esempio, del Garda ma fino al 2007 si è registrato un buon fermento - afferma -. Poi è arrivata la crisi, che si delinea diversamente in Valle Brembana e Seriana. Nella prima, a parte alcune nicchie, come Foppolo, si è assistito a un calo deciso. Ed era la zona in cui si puntava sui prezzi contenuti, ricordo una pubblicità che lanciava appartamenti a 56 mila euro. Il Valle Seriana i prezzi non sono mai stati stracciati, ma soprattutto nell'area alta l'intervento di imprenditori che hanno puntato su

la qualità e dei Comuni che hanno vigilato sui giusti sviluppi ha fatto sì che il mercato restasse attivo». Addirittura nella conca della Presolana oggi si costruisce in classe energetica B, «e capita spesso che villeggianti, soprattutto milanesi, acquistino qui case di livello più alto che quelle di residenza». Bratto e Dorga sono eccellenze, spiega Belotti, dove le abitazioni sorgono «tecnologiche» con materiali ricercati, legno e pietra della Presolana. «E queste case si vendono molto bene». A conferma di quanto l'acquisto sia visto anche come investimento.

Le Valli Brembana e Imagna le ha studiate al dettaglio Pierandrea Gallo di Brembana: «Nella Media Valle - da San Giovanni Bianco a Sant'Omobono - le vendite di seconde case si sono quasi azzerate. Bene vanno invece Foppolo, Branzi, Carona». Poi c'è il lago. Spiega Belotti: «Il Sebino è in controtendenza, ha sempre mantenuto prezzi stabili. Le vendite vanno moderatamente bene, con una chiosa: la casa vista lago può costare il doppio di quella senza vista. Il Sebino resta area d'interesse lombardo, non solo provinciale». Ma la new entry è il lago d'Endine: «Prima molto bistrattato, oggi anche grazie all'attenzione degli amministratori che hanno garantito servizi e attrattive, vede alcune aree, ritenute vere oasi di quiete, oggetto di grande interesse da parte della terza età milanese. Sono Ranzanico, Monasterolo, Spinone, Endine».

Anna Gandolfi

Dove sono le seconde case nella Bergamasca



Il caso C'è la crisi, stop ai viaggi esotici Tornano nei paesi i figli dei turisti storici

VALLE SERIANA Case di proprietà, acquistate come investimento o per le vacanze. Case che però troppo spesso sono disabitate, «paese nel paese» che pesa calce e mattoni sul territorio. I Comuni sono chiamati a fronteggiare tutto questo, così come ben conoscono la necessità di mantenere «vive» queste unità immobiliari.

«Le amministrazioni di paesi turistici sanno che, in alcuni periodi dell'anno, i loro servizi e le loro infrastrutture devono essere adeguate a una popolazione che cresce esponenzialmente - rileva Andrea Macchiavelli, del Centro studi sul turismo dell'Università di Bergamo -. Di contro, se questi appartamenti molto spesso vuoti l'apparato esterno, con i negozi, i ristoranti, finisce col soffrire. Se le case sono vuote e non c'è richiesta gli esercizi devono alzare i prezzi, e se hanno prezzi alti gli utenti preferiscono la grande distribuzione. Così c'è la crisi, la chiusura. Un territorio senza servizi non attira turisti, e questo diventa un circolo vizioso. Ecco perché è importante valorizzare il patrimonio di seconde case, tenerlo vivo». In pratica: bisogna passare alla controtendenza. A Selvino, per esempio, la ricetta del Comune si basa su servizi e iniziative. Spiega l'assessore al Turismo Angelo



Bertocchi: «Sul territorio abbiamo il piazzetto, il pattinaggio sul ghiaccio. Poi c'è un calendario ricco di iniziative: oggi cerchiamo di proporre tutto l'anno, non solo nei periodi di festività. Il Comune fa parecchio e sarebbe importante che anche gli imprenditori locali facessero di più. Perché avere alloggi chiusi è un problema». Anche perché sull'altipiano Selvino-Aviatico di seconde case ne esistono quasi 3 mila. Bertocchi rileva poi un fenomeno particolare: «In passato i villeggianti che prendevano in affitto alloggi se avevano un budget limitato si accontentavano di strutture semplici. Oggi, invece, pur con budget limitato tendono a non accontentarsi. Dicono: piuttosto che una casa non nuova non vengo. E appartamenti che prima erano appe-

tibili ora restano vuoti». Un'altra constatazione: «Col senno di poi - riflette Bertocchi - dico che sarebbe stato un bene non snaturalizzare i quattro-cinque alberghi esistenti in paese per farne dei residence. Mi sono trovato a dire di no al ritiro dei calciatori perché, pur avendo il campo, non avevo l'hotel. Oggi di alberghi c'è un'altissima richiesta. La sfida, per tutti, è il rinnovamento: investire sulle strutture e adeguarle alle esigenze degli utenti».

A Castione, area che secondo le analisi della pubblicazione «Case e terreni» risulta isola felice del mercato, il vicesindaco Tiziano Tomasoni conferma: «Dopo il calo degli ultimi due anni si vede una buona ripresa nelle vendite». A Castione si costruisce anche il residenziale turistico in classe energetica elevata: «La certificazione rende edifici più efficienti maggiormente appetibili come investimento. E il mercato funziona».

La crisi? Si sente anche qui ma ha anche lati positivi: «Ho visto case chiuse da anni tornare abitate da villeggianti. Sono i figli dei turisti storici, quelli che prima preferivano viaggiare altrove, che dato il momento economico non facile riscoprono questi luoghi a portata di mano».

A. G.

dal 1965 PASSIONE E PRECISIONE

Società del Gruppo Sesaab, Litostampa soddisfa ogni necessità di grafica e stampa con impegno e dedizione. È una questione di professionalità e, soprattutto, un fatto di carattere.

Litostampa, passione e precisione.

Bergamo Via Corti, 51
Tel. 035 327911 • Fax 035 327934
info@litostampa.it • www.litostampa.it

LITOSTAMPA
istituto grafico
GRUPPO SESAAB

Alta Valle Brembana Il mercato tiene bene nel comprensorio di Bremboski A Foppolo e Carona si continua a costruire

ALTA VALLE BREMBANA Se nella media Valle Brembana (Zogno, San Giovanni Bianco, San Pellegrino) il mercato delle seconde case si è quasi azzerato - secondo l'agenzia Brembanica - tiene invece nel comprensorio di Bremboski, a Carona, Foppolo e Valleve. Trainato molto probabilmente dagli ultimi investimenti e dai piani di sviluppo pronti a partire.

Foppolo oggi dispone di circa 2.000 seconde case e altre 200 arriveranno con il nuovo piano integrato che sarà realizzato sul piazzale degli alberghi (che prevede anche alberghi per mille posti letto).

Gli ultimi complessi residenziali sono stati costruiti vi-

cino alla piscina coperta Peggiera (una trentina di alloggi), quindi in zona Rocky (una sessantina) e sopra l'albergo Sant'Ambroeuus (11 alloggi). I prezzi? Si va dai 2.000 euro al metro quadrato ai 4.000 degli appartamenti nei pressi delle piste da sci. «Il mercato è ripreso dopo alcuni anni di stallo - spiega il sindaco di Foppolo e presidente della società degli impianti Brembosuper-ski Beppe Berera -. Anche se al piazzale alberghi, per esempio, il mercato ha sempre tenuto. Le nuove costruzioni so-

I prezzi? Si va da 2.000 euro al metro quadrato ai 4.000 degli appartamenti nei pressi delle piste da sci

no comunque il segno di un momento positivo per la stazione sciistica».

Si costruisce a Foppolo ma anche a Valleve, a Cambrembo e in località Arale, a San Simone, nei pressi della pista di pattinaggio, dove si è arrivati al primo lotto: qui sono previsti una sessantina di appartamenti.

Quindi Carona, l'altra località dell'alto Brembo da cui si raggiunge il comprensorio sciistico di Foppolo. Gli appartamenti realizzati negli ultimi anni sono ormai tutti venduti e in autun-

no dovrebbe partire il completamento di un piano di lottizzazione.

«Le ultime abitazioni sono state realizzate ormai tre anni fa - spiega il sindaco Giovanni Alberto Bianchi -, una cinquantina di appartamenti sotto la partenza degli impianti di risalita. Poi sono state recuperate alcune case nel borgo storico ed è stata realizzata una lottizzazione nei pressi della chiesa. Dopo qualche anno di stop in autunno dovrebbe partire il completamento di un piano di lottizzazione, sempre nei pressi della chiesa. Sono previsti appartamenti, ma anche bed & breakfast. Segnali di ripresa del mercato, comunque, ci sono».

Per la pubblicità su questo giornale

SPM vi mette a disposizione la più articolata e completa gamma di soluzioni comunicative, dalla stampa alle più innovative tecnologie multimediali, per raggiungere con il massimo dell'efficacia ogni tipo di utenza sul territorio bergamasco.



Più energia alla vostra comunicazione

Società Pubblicità & Media
Viale Papa Giovanni XXIII, 124 - 24121 BERGAMO
Tel. 035.35.8777 - Fax 035.35.8877
www.spm.it