

VILLE D'ANAUNIA

Una casa vuota costa 4.000 euro, l'amministrazione si affida al progetto «Ospitar»

Case sfitte le soluzioni sono a portata

VILLE D'ANAUNIA - Il Comune di Ville d'Anaunia scommette sulla riqualificazione dei centri abitati. Per questo l'amministrazione guidata dal sindaco **Francesco Facinelli** ha aderito al progetto di turismo diffuso «Ospitar», promosso dalla start up di Trento Community Building Solutions (Cbs). L'obiettivo dell'iniziativa – già avviata a Cavareno, Tenna, Terragnolo, Spormaggiore e Calceranica – è recuperare e riqualificare l'enorme patrimonio delle seconde case, lasciate sfitte e spesso abbandonate, attraverso la leva del turismo online. L'iniziativa sarà presentata ufficialmente lunedì 25 novembre alle 20.30 presso l'aula magna delle scuole a Tuenno.

I proprietari che aderiranno al progetto «Ospitar» potranno contare su un supporto qualificato per seguire le fasi di ristrutturazione della casa, per la messa online sui portali di vendita e, anche su richiesta, per la gestione delle prenotazioni. I promotori si impegneranno a promuovere l'intera comunità di Ville d'Anaunia e gli immobili con azioni mirate di web marketing.

C'è un dato che dovrebbe far riflettere: ogni abitazione lasciata sfitta comporta una spesa annuale di diverse migliaia di euro (si stima una cifra compresa fra i 3.000 e i 4.000 euro all'anno). Altro particolare: un immobile «abbandonato» perde il proprio valore nel tempo, per via dei

mancati interventi di ristrutturazione. Per ogni comunità, non solo per i proprietari, diventa prioritario trovare una soluzione a questa situazione, con strumenti in grado di generare un reddito in grado di coprire i costi di mantenimento e di riqualificare, con interventi di ristrutturazione, intere parti del proprio abitato. Il primo passaggio della collaborazione fra Cbs e amministrazione comunale è stata l'analisi dei dati catastali, per avere un quadro preciso sul numero delle seconde case, sul profilo dei proprietari, sulla frammentazione degli immobili.

Sul territorio di Ville d'Anaunia sono stati individuati 1.149 proprietari, a fronte di 1.112 seconde case. Il 45% dei proprietari è over 65 e, considerando che oggi il settore turistico si sviluppa prevalentemente su piattaforme online che permettono l'incontro tra domanda e offerta, appare plausibile ipotizzare la necessità di un supporto per i proprietari nel caso in cui volessero provare ad affittare il proprio immobile attraverso le Ota (Online Travel Agencies).

L'analisi ha permesso inoltre di rilevare la distribuzione della proprietà delle seconde case sul territorio, ossia il numero di immobili che ogni proprietario possiede. Ebbene, nel Comune di Ville d'Anaunia la proprietà è piuttosto distribuita, con la maggioranza dei proprietari che possiede



una sola seconda casa (73%).

È stata inoltre analizzata la frammentazione della proprietà, ed è stato rilevato che più del 90% delle proprietà è intestato ad una o, al massimo, a due persone. Anche il dato sulla residenza dei proprietari delle seconde case appare molto interessante: quasi il 90% dei proprietari vive in Trentino. Entrando nello specifico, tra i proprietari residenti in Trentino, l'85% risiede in Val di Non e il 68% vive nel comune di Ville d'Anaunia.

Nell'ambito di questo progetto, il Comune rappresenta l'attivatore; spetta infatti ai privati il compito di sviluppare. La start up Cbs si attiverà per trovare delle formule di contribuzione che supportino dell'iniziativa: nelle località trentine dove Ospitar è una realtà, sono state sviluppate delle formule di collaborazione con le

banche di credito cooperativo – con il confezionamento di mutui agevolati per gli interventi di ristrutturazione – con le aziende di promozione turistica e con altri enti, in primis le comunità di Valle. Il fine del progetto è la riqualificazione del patrimonio immobiliare e il turismo diventa lo strumento.

Prendendo in esame gli interventi negli altri comuni, dove Ospitar si è sviluppato, si è visto che per ogni euro investito c'è stato un ritorno di 5 euro. Vengono attivate convenzioni con artigiani del paese per le ristrutturazioni, si avviano progetti di collaborazioni con cooperative locali (si pensi la tema delle pulizie delle case ma anche alla gestione del flusso di prenotazioni), si genera un flusso inatteso, fino a pochi mesi prima, di turisti che vivono la comunità non solo nella casa ma anche, per esempio, negli esercizi commerciali e nella ristorazione.