



# Val di Fiemme | Val di Fassa



**Piramide** La struttura incompiuta di Campitello di Fassa, esempio di struttura alberghiera (incompiuta) che deturpa il paesaggio.

## Incompiuti o chiusi: gli hotel-relitti da «vergogna» a possibile risorsa

### L'inchiesta

La «piramide» simbolo negativo. Ma alcune strutture sono rinate e c'è il progetto-foresteria per gli stagionali

di **Gilberto Bonani**

**VAL DI FASSA** Il 21 dicembre prossimo, nello studio del notaio Alfredo Dondi, si terrà la vendita competitiva dei terreni e dell'albergo in costruzione a Canazei, località Cerenà (ma su terreno comunale di Campitello). Il rilancio minimo, in caso di gara, è di dieci mila euro. Sarà l'ultimo capitolo della «piramide mostro» come ormai viene chiamata da anni l'opera incompiuta? Tutti lo sperano, desiderosi di cancellare dal paese un cantiere fermo da troppi anni. Ma non è l'unico caso. Sempre in vendita c'è l'Hotel Corona, storico albergo nel centro di Moena. La gara è prevista per il 2023 ma prossimamente bisognerà intervenire per mettere in sicurezza le murature. Agli esempi citati si aggiungono in Fassa almeno 14 tra alberghi dismessi o chiusi da anni: una presenza ingombrante nel tessuto urbano dei sei comuni della valle. Ci sono poi vecchie case non attrattive per il mercato immobiliare. Il fenomeno è comune a tutto il Trentino. Secondo uno studio svolto da un gruppo di lavoro dell'Osservatorio del paesaggio sono 143 gli alberghi complessivamente dismessi, male in arnese o incompiuti nella nostra Provincia per un volume di 680 mila metri cubi e circa 19 ettari di superficie. Diverse le cause del fenomeno. Si va da sopravvenute difficoltà economiche a interventi di ristrutturazione troppo onerosi fino a un passaggio generazionale mancato.

Il risultato è sempre lo stesso: insegne spente, persiane chiuse, mura rabberciate. Che fare? Sono quattro le vie indicate dalla commissione per mettere una toppa al problema: si va dalla ripresa dell'attività ricettiva, passando per la demolizione oppure l'adeguamento per offrire un supporto residenziale al personale alberghiero. Infine c'è la possibilità di rivedere la destinazione d'uso per creare centri servizi, uffici ma anche case per l'edilizia pubblica. Ovviamente il primo obiettivo è dare nuova vita alle strutture facendole tornare alla loro funzione originaria. Ma non è semplice. Ci vogliono risorse e, soprattutto, professionisti capaci di far navigare aziende arenate.

Un esempio virtuoso arriva dal Comune di San Giovanni. Tutto è iniziato con la realizzazione delle terme. Una cordata di 133 soci, in maggior parte fassani, è riuscita a realizzare quattro mila metri quadrati di vasche termali, percorsi Kneipp, cascate e bagni giapponesi. Attualmente la gestione è affidata alla blasonata QC Terme, il più grande gruppo italiano nel settore del benessere. Un successo che ha spinto una parte dei partecipanti a costituire una seconda società, la Fassa Village, che ha acquistato Villa Margherita nella frazione di Pera di Fassa. Una vecchia struttura in posizione strategica, pochi minuti a piedi dalla seggiovia Gardeccia, è diventata l'XAlp Hotel. Camere con arredi in stile alpino, ampio ristorante e bar. Sauna e bagno turco arricchiscono un'accoglienza a 4 stelle. «Per rilanciare l'azienda – spiega Roberto Arghenini commercialista e consigliere della società – abbiamo puntato su quattro obiettivi: stagionalizzazione, assunzione del personale con contratto a tempo indeterminato, elevato numero di servizi offerti, pernottamento flessibile non vincolato a un numero di giorni prefissato. Visto il successo iniziale la società Fassa Village ha acquisito l'hotel Montanara a Ziano di



### L'XALP HOTEL ESEMPIO VIRTUOSO

Sono quattordici solo in val di Fassa (143 in Trentino) le strutture alberghiere dismesse o chiuse. Il caso più eclatante è quello della «piramide» di Campitello, ma c'è anche il Corona di Moena (nella foto). Ci sono però esempi virtuosi come quello di Villa Margherita, a Pera di Fassa, una vecchia struttura oggi diventata XAlp Hotel. Stesso destino (positivo) potrebbe avere l'Hotel Montanara di Ziano, acquistato dalla stessa società che ha acquisito Villa Margherita, la Fassa Village.

Fiemme con l'intento di realizzare una piccola catena alberghiera tra Fassa e Fiemme». La seconda ipotesi messa in campo dall'Osservatorio è quella della demolizione, destinando le aree degli edifici dismessi a zone verdi attrezzate, oppure a servizi di pubblico interesse. Strada in salita perché nessuno vuole demolire senza ricostruire. C'è un caso emblematico che ha fatto scuola: il «mostro» realizzato negli anni Sessanta da un privato nella conca di Gardeccia e successivamente acquisito dall'amministrazione separata degli usi civici di Pera. Raccogliendo lo spirito della «Cordanza del Ciadanac»

(un piano di riqualificazione del Catinaccio) l'edificio, mai completato, è stato demolito nel 2011. A quel tempo escursionisti, visitatori, giornalisti, scrittori di varie provenienze avevano fatto da cassa di risonanza al problema. Ma c'era voluto l'arrivo del Giro d'Italia per dare l'accelerazione a quella che doveva essere la soluzione definitiva: la demolizione. Costo dell'operazione 33 mila euro coperto dall'allora Comune di Pozza.

Passiamo alla terza possibilità esplorata dal gruppo di lavoro: quella di trasformare un albergo dismesso per accogliere personale che lavora in valle. Nel tempo c'è stata qualche iniziativa sporadica e temporanea. Ora in questo campo si cimenta la società Santa Giuliana, una creatura nata sempre nell'ambito della Fassa Village. Un gruppo di soci sta realizzando il progetto Sweet Home (Dolce Casa) modificando una struttura alberghiera di Vigo di Fassa con l'obiettivo di ospitare una settantina di persone, lavoratori presenti in valle che non riescono a trovare un alloggio. «Saranno disponibili – spiega Roberto Arghenini – camere singole, doppie o bilocali. Funzionerà una cucina comune e chiunque potrà accedere per un periodo variabile in base alle esigenze lavorative». Il gruppo di lavoro dell'Osservatorio ha proposto una quarta opzione: quella di trasformare un albergo in alloggi Itea per prima casa o in servizi, pubblici o privati. Possibilità più complessa vista la presenza di vincoli alberghieri. Un modo per superare la limitazione è offerta dal così detto condhotel (o condo hotel) strutture turistiche che abbinano le camere d'albergo a più ampi appartamenti da acquistare per le vacanze o per risiedere. Per ora non ci sono esempi da riportare. Il problema degli alberghi in difficoltà o dismessi non è solo un fattore che indebolisce l'offerta turistica di valle ma può diventare una via di ingresso per capitali di dubbia origine.