

MEZZANA

Gli hotel devono certificarsi entro fine anno, per tenere la licenza. Dopo 40 anni, le strutture hanno bisogno di un restyling complessivo



RILLEVA

Villaggio in decadenza

Quattro alberghi e 2.770 appartamenti
Il sindaco: «Situazione preoccupante»

LORENA STABULM

MARILLEVA - Distante dall'idea di «villaggio alpino» e indicata quale simbolo di una speculazione edilizia che non si ferma davanti allo sregio del paesaggio, Marilleva 1400 è stata e rimane, per la Val di Sole, il primo polo di attrazione di un turismo di massa e dei grandi numeri e un'importante risorsa economica. Ma a distanza di quarant'anni dalla sua nascita, le strutture hanno bisogno di un restyling complessivo. Per questo l'anno scorso la Provincia autonoma di Trento ha varato un piano di rilancio e ha istituito la commissione che ha prodotto una prima bozza del bando multidisciplinare di livello europeo atto allo scopo.

«La situazione inizia ad essere preoccupante» osservano il sindaco del Comune di Mezzana **Giuliano Dalla Serra** e il suo vice **Giacomo Redolfi**. I problemi da affrontare sono numerosi e complessi e riguardano sia le strutture ricettive che le seconde case e gli appartamenti.

Gli alberghi sono quattro: l'**Hotel Marilleva 1400** e il **Sole Alto**, **Valtur** e l'**Hotel Solaria**. Dal punto di vista strutturale e della sicurezza, tutti presentano condizioni precarie. Eccetto lo stable, gestito da Valtur, che è l'unico ad essere in possesso del certificato prevenzione incendi (Cpi).

Gli alberghi hanno chiesto di poter accedere al piano biennale straordinario di adeguamento» spiega Dalla Serra. «Entro il 31 dicembre, quindi, dovrebbero provvedere a conformare le strutture alle normative. Devono compiere una serie di interventi non secondari se non vogliono perdere le licenze per le loro attività. Nella malageurata ipotesi che non riuscissero a procurarsi le certificazioni necessarie, in presenza di una segnalazione di irregolarità da parte dei vigili del fuoco, dovrebbero chiudere. E chiudere» avverte «significa non riaprire più il mio albergo Redolfi». «Se perdono la licenza» «staccare una nuova diventa praticamente impossibile per la maggior parte delle situazioni. La legge consente l'adeguamento delle strutture esistenti, ma non prevede che possano essere utilizzate come nuovo hotel. Le strutture mancano di una serie di requisiti, come ad esempio le altezze dei locali. Requisiti che non in tutti i casi potrebbero essere raggiunti vista la promiscuità tra le camere di hotel e gli appartamenti in mano a diversi soggetti. La diretta connessione tra gli alberghi e gli alloggi pone anche una domanda che è: «chieta dei servizi - piscina, animazione, bar, ristoranti e altro - che sono appunto offerti dagli hotel, non

Considerato il simbolo della speculazione edilizia, resta il primo polo di attrazione del turismo di massa della Val di Sole

solo ai propri clienti, ma a tutti i residenti. In loro assenza, verrebbero meno le attività di contorno alla pratica dello sci. Questa la situazione degli hotel. Poi ci sono gli appartamenti. In totale sono circa 2.770. Di questi quasi 500 sono gestiti in regime di multiproprietà. Se si fa una media di almeno 20 titolari di settimane

«L'indice di occupazione delle seconde case sfugge al controllo con implicazioni sulla pianificazione del Comune»

vacanza per ogni alloggio - in alcuni casi si può arrivare anche fino a 25 - , salta fuori un numero pari a 10.000 multiproprietari. Le case si presentano in gran parte con vani di ampiezza limitata e perlopiù bisognose di un complessivo intervento di ristrutturazione e di ammodernamento.

«Mediamente gli appartamenti in multiproprietà sono meglio tenuti rispetto a quelli tradizionali» rilevano Dalla Serra e Redolfi. «Le società di gestione si occupano della manutenzione. Inoltre, le multiproprietà garantiscono un'occupazione più alta. I multiproprietari, oltre a usufruire del loro periodo, diventano essi stessi i primi venditori della propria settimana in caso di non utilizzo. Il proprietario unico, invece, nell'arco della stagione si accontenta di fare pochi giorni». In inverno, dicono, il loro tasso di occupazione può raggiungere anche il 60%, che nei periodi buoni arrivava anche al 70%. «L'indice reale di occupazione delle seconde case», continua Redolfi «però sfugge al controllo con implicazioni sulla pianificazione da parte dell'amministrazione comunale e per il riconoscimento degli abitanti equivalenti. Ci auspichiamo un monitoraggio in questo senso». In questo settore operano quattro agenzie.

MEZZANA

Il vicesindaco Giacomo Redolfi: «In piena stagione invernale ci troviamo a guidare un territorio che conta almeno 12.000 abitanti con i mezzi di un Comune con una popolazione inferiore a 1.000»

«Sci ai piedi» da Marilleva 900 a quota 1.400

La richiesta del Comune: ripristinare la pista da sci abbandonata nel 1990



Giacomo Redolfi, vicesindaco

MEZZANA - La riqualificazione della valle, ma anche il collegamento «sci ai piedi» delle stazioni di Marilleva 900 e Marilleva 1400. L'amministrazione comunale di Mezzana ritiene strategico che, in un quadro di rilancio complessivo del turismo della stazione, venga ripristinata anche la pista che un tempo metteva in connessione la località in quota con il fondovalle. Il percorso sciistico fu abbandonato nel 1990 causa l'insufficienza dell'ineveamento naturale, che non riusciva a garantire le condizioni adeguate per lo sci. «Questo problema» evidenziano il sindaco **Giuliano Dalla Serra** e il vicesindaco **Giacomo Redolfi** «oggi troverebbe soluzione grazie all'ineveamento programmato». L'eventuale estensione del demanio sciistico grazie alla pista di rientro è stata inserita dal Comune nelle osservazioni al Piano territoriale, che la Comunità



della Val di Sole sta affrontando. «Marilleva 900 è nata sulla stessa lungimirante idea «sci ai piedi» dell'insediamento di alta quota» sostengono Dalla Serra e Redolfi «e l'abbandono della pista ha inevitabilmente impoverito la stazione del fondovalle che, da allora, ne sta risentendo sia a livello economico sia di immagine. Annettiamo che la morfologia del territorio non sia proprio ottimale, ma oggi una soluzione si può rintracciare facilmente». Il vicesindaco, quindi, introduce un altro aspetto. Quest'ultimo più attinente alla gestione e alla pianificazione degli interventi legati, direttamente o indirettamente, al villaggio turistico di alta quota e al riconoscimento degli abitanti equivalenti. In sostanza, Redolfi sottolinea come «l'amministrazione di Mezzana debba affrontare problemi grandi con strumenti piccoli». «In piena

stagione invernale» chiosa Redolfi «ci troviamo a guidare un territorio che conta almeno 12.000 abitanti. E i mezzi che abbiamo a disposizione sono quelli di un Comune con una popolazione inferiore a 1.000 abitanti. L'effettiva potenzialità di Marilleva» rileva ancora «è tenuta in scacco rilievo e al Comune di Mezzana non vengono riconosciute le fasce più elevate per la fornitura dei servizi e dei sottoservizi alla cittadinanza. Cosa questa che ci crea non poche difficoltà nella pianificazione e nella programmazione. Recentemente abbiamo operato un investimento di 1,5 milioni di euro sull'acquedotto comunale per supplire ai picchi di richiesta di acqua che si raggiungono durante l'inverno. Sarebbe utile una partecipazione agli investimenti secondo la classe che ci spetta in realtà».



Dal Pup di Bruno Kessler del 1967, alla nascita di Marilleva spa, ai progetti di Giovanazzi e Perini, all'indagine voluta dal Pci per fare luce sull'operazione immobiliare in quota

Cinquant'anni del cemento

MARILLEVA - L'esperienza di Marilleva si inserisce nel quadro del Piano urbanistico provinciale del 1967 voluto da Bruno Kessler. Il piano dava ampio rilievo al turismo come elemento di sviluppo del Trentino e suggeriva la creazione di poli turistici di portata nazionale e internazionale. Le indicazioni trovavano diretta sperimentazione in Val di Sole, che allora aveva da affrontare problemi come lo spopolamento, l'emigrazione, la crisi dell'economia tradizionale, incentrata ancora sull'agricoltura, e la disoccupazione. Lo studio, che promosse in valle la stagione turistica invernale, partì nei primi anni '60. Nel 1968 quindi si costituì la Spa Marilleva che aveva come scopo la valorizzazione turistica della zona di Malga Copal. Vi facevano parte il Comune di Mezzana, l'Asuc, l'Azienda di soggiorno, la Comunità di Valle, albergori e costruttori. La presidenza venne affidata all'architetto Sergio Giovanazzi, che nel 1970 assunse anche la presidenza della Impianti Marilleva spa, creata in quell'anno. Le amministrazioni pubbliche concessero in esclusiva alla società il diritto di realizzare impianti e piste sulla montagna di Mezzana, avviarono le trattative per la cessione dei terreni, e vendettero il fabbricato di Malga Copal, cedettero leugame, intrapresero le procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni idrogeologiche e parteciparono agli oneri di realizzazione della strada a servizio della stazione. Mezzana, che si fece carico di potenziare insieme alla Provincia anche la rete dei sottoservizi e dell'illuminazione pubblica, si assunse l'impegno di definire le modalità dello sviluppo mediante la redazione di un Programma di fabbricazione (1970). La Spa Marilleva si

impegnava alla realizzazione degli impianti e della costruzione di strutture ricettive per almeno 1.500 posti letto nell'arco di sei anni. I progetti furono affidati agli studi dell'architetto Giovanazzi e ingegner Luciano Perini e Giulio Giovanni collaborò nel disegno delle piste. Per l'impianto dei due nuclei edili, Marilleva 900 e Marilleva 1400, si scelse il modello dell'architettura razionalista, che non esitava a sacrificare l'estetica alla funzionalità e dettava canoni comuni per un'architettura universale. Gli insediamenti turistici in quota contribuirono a migliorare le condizioni di vita della popolazione locale, ma nel contempo favorirono un acceso dibattito inerente ai modelli di sviluppo economico. La contestazione si riversò sul Piano urbanistico comprensoriale, che, adottato nel 1975 e approvato definitivamente nel



1978, prevedeva la necessità di raggiungere in valle 30 mila posti letto. Nel 1977 le critiche, giunte da più parti, culminarono con un referendum sul futuro del turismo in alta quota, che sancì la fine delle stazioni sciistiche e bloccò il completamento dei centri turistici in quota. Nel 1987, a seguito di una mozione dei

consiglieri provinciali del Pci, fu nominata una commissione d'indagine amministrativa per far luce su tutta l'operazione Marilleva. Dall'indagine non emersero particolari responsabilità a carico dell'amministrazione. Si evidenziarono però una serie di irregolarità e furono contestati anche aspetti strutturali della stazione. L. S.

MARILLEVA 1400

Un'idea per rimettere a nuovo gli alloggi

Seconde case: la proposta di Vichi

MARILLEVA - Una proposta per la riqualificazione di Marilleva 1400 arriva da un'operazione della stazione turistica. È Danilo Vichi, titolare di un'agenzia che a Marilleva affitta appartamenti. «Mi chiedo come l'amministrazione potrà intervenire sulle proprietà private rispetto alle seconde case e agli hotel», afferma. L'ostacolo è di difficile soluzione. Vichi avanza l'ipotesi di coinvolgere chi a Marilleva lavora e opera quotidianamente sul mercato turistico: in una parola, le agenzie. «Con Fulvio Rigotti (l'ex ad di Funivie Folgarida Marilleva spa, ndr) avevamo ragionato su un progetto di intervento per la rimessa a nuovo degli alloggi», spiega Vichi. Si tratterebbe di affidare alle agenzie il compito di chiedere ai proprietari la disponibilità degli appartamenti, che se le prendono in gestione per tre anni a costo zero. Dal canto loro, gli operatori si impegnano a realizzare nelle abitazioni gli interventi migliorativi necessari. Nel frattempo, per il privato si potrebbe costruire con l'Api e le Funivie un piccolo pacchetto fatto di benefit e un contribu-

to ridotto. Alla scadenza dei tre anni, se permane la volontà, si continua con la stipula di un contratto normale. «Esiste una marea di alloggi non utilizzati», continua Vichi «che sono nelle stesse condizioni di 45 anni fa. Certo per fare questo, ci vuole un'amministrazione e una classe dirigente che abbiano una capacità di trattativa tale da riuscire a far spostare gli investimenti provinciali da una valle all'altra. La Val di Sole deve ripartire da Marilleva», aggiunge - il 50% dei ricavi di Funivie, ai quali si sommano quelli dell'Indotto, viene da questa stazione. L'auspicio è che gli hotel rimangano aperti perché danno il prestigio di una località: se chiudono, devono rimanere chiusi e non devono diventare appartamenti. In valle ce ne sono fin troppi. Ma si rilanciano gli appartamenti esistenti o l'economia della valle è destinata a andare a rotoli». Durante la stagione, il rapporto appartamenti/hotel vede un'occupazione settimanale di 2,5 (alloggi) a 1 (alberghi) in periodi, dice Vichi, in cui le cose vanno male.



10.000 multiproprietari

Una delle difficoltà a intervenire a Marilleva deriva dalla frammentazione delle proprietà. In pagina alcune foto di Marilleva 1400. A sinistra, un albergo; qui sopra la chiesa dedicata alla Trasfigurazione e una veduta invernale; in alto a destra, alcune immagini storiche.



MARILLEVA 1400

Giuliano Dalla Serra, sindaco di Mezzana: «Temiamo che l'acquirente del marchio non venga poi in val di Sole»

Degradato edilizio e guai finanziari

Preoccupazione per la perdita del brand «Valtur»

MARILLEVA - I problemi a Marilleva 1400 non riguardano esclusivamente la sistemazione interna ed esterna delle strutture, hotel o appartamenti che siano. Al degrado degli edifici si sommano anche le questioni finanziarie delle società, nazionali e internazionali, che hanno in gestione la maggior parte degli immobili. Gestione che molto spesso non coincide con la proprietà. È il caso del villaggio vacanze di Valtur. Il tour operator, big nell'organizzazione dei viaggi turistici, si trova nel bel mezzo di guai finanziari. Il personale, compreso l'unico soltanto assunto, è in cassa integrazione. La paura si allaccia alle sorti di un'eventuale cessione del nome. «Non sappiamo se chi

comprerà il prestigioso marchio intendeva poi venire anche in Val di Sole», spiega il sindaco di Mezzana Giuliano Dalla Serra. «Al rischio concreto che a Marilleva scompare un brand importante, capace di attrarre i turisti mantenendo i prezzi a un livello elevato, si aggiunge la possibilità che, in un'inchiesta che si voglia continuare con la gestione della struttura di Marilleva, che non appartiene a Valtur. Non mi stupirei se quest'estate aprisse e quest'inverno no». Altra società coinvolta è quella dell'Hotel Solaria. L'albergo è inserito in un complesso residenziale che conta 400 appartamenti (140 a multiproprietà) e un centro commerciale. Anche in questo caso i problemi sono

di natura economica e finanziaria e si intersecano con le questioni legate a Cit, l'industria del turismo di Stato finita nel 2006 in amministrazione straordinaria, e di Soglia Hotel Group, anch'esso in amministrazione controllata. La vicenda è stata ricostruita passo passo dalla trasmissione «Inchiesta» di Milena Gabanelli. «Report», in onda il 7 aprile scorso su RaiTre. Difficoltà economiche anche per l'ipercubo cui fanno capo le strutture del residence Vigo. Il villaggio di 250 appartamenti è gestito da un comitato di sorveglianza. Per tutta la prima parte della stagione invernale, lo stabilimento è chiuso a causa dei danni subiti dagli impianti idraulici e di riscaldamento in seguito

Un'immagine del degrado di Marilleva 1400: il residence Vigo (250 alloggi) nella prima parte della stagione invernale è stato chiuso a causa dei danni subiti per il congelamento dell'impianto idraulico



alla sospensione delle utenze nel mese di novembre e alle basse temperature. «Ogni struttura presenta un

problema» afferma il sindaco. «Alcuni sono simili, ma molti sono specifici. Trovare una soluzione unica non è semplice». L. S.