

Turismo liquido, se l'albergatore veste i panni dell'affittacamere

di **Ettore Zampiccoli** *

Sto seguendo sul *Corriere del Trentino* di questi giorni il dibattito su albergo e ospitalità diffusa e seconde case. Fanno bene gli assessori Carlo Daldoss e Michele Dallapiccola a mettere sul tappeto le problematiche delle seconde case turistiche, una volta pienamente utilizzate, oggi mezze abbandonate perché nel frattempo sono cambiate le abitudini della vacanza. Leggendo tra le righe, peraltro, mi è parso di cogliere un possibile fraintendimento soprattutto sull'uso del termine «albergo diffuso». Non a caso l'assessore Daldoss parla di «ospitalità diffusa», che è cosa ben diversa. Vediamo di intenderci sui termini. Se si pensa che l'albergo diffuso possa contribuire a smuovere il macigno delle seconde case si è fuori strada. Siamo davanti a due problemi completamente opposti, che richiedono progettualità, strategie, interventi diversi sotto il profilo degli investimenti, della gestione e del marketing.

Per meglio comprendere il mio ragionamento vediamo cos'è l'albergo diffuso. Non ce ne sono molti in Italia, si parla di poco meno di un centinaio dislocati soprattutto al centro e al sud. In Trentino tale formula non si è mai realizzata grazie anche — così mi riferiscono gli esperti — a una legge provinciale assai farraginosa che non entusiasma i possibili investitori. Ai di là di questo, l'albergo diffuso è una struttura che accanto al nucleo centrale (reception, sale ricevimento, sale pranzo, eventuali servizi come palestra, fitness ecc.) dà la possibilità ai turisti di alloggiare in camere situate in edifici adeguatamente ristrutturati e poco distanti (200-300 metri) dalla hall dell'albergo (chiamiamola così per intenderci), utilizzando quindi i servizi comuni. Per lo più si colloca in piccoli centri (mediamente di poco superiore ai mille abitanti), caratteristici per la tipologia residenziale e in grado di creare un contesto ambientale e di vacanza diverso dai soliti alberghi.

L'esperienza insegna che l'albergo diffuso ha un senso se si integra con il borgo e ne diventa un riferimento quasi esclusivo. Non a caso presenta anche risvolti urbanistici, che hanno permesso di recuperare positivamente il patrimonio abitativo del centro-paese interessato. Sarebbe assurdo pensare di applicare il progetto in centri come Canazei e Campiglio. Meglio invece collocarlo in un ambito

residenziale limitato che, proprio attraverso la «diffusione» dell'ospitalità, garantisce un'ulteriore occasione di animazione del borgo stesso. Già da questi pochi accenni si può ben comprendere come creare un albergo diffuso richieda investimenti robusti e un marketing specifico. Una simile opzione turistica, insomma, è realizzabile se risponde a certe caratteristiche in termini di collocazione, qualità — che mediamente deve essere buona —, aspettative di chi lo cerca.

Differente mi pare la proposta lanciata dall'assessore Daldoss, che non a caso parla di «ospitalità diffusa». Se ho ben compreso gli albergatori potrebbero gestire una quota di posti letto esterni, da reperire tra le seconde case nel giro di uno o due chilometri dall'hotel stesso. Va benissimo, ma ciò non è un «albergo diffuso», è semplicemente una struttura che fa l'affittacamere con l'aggravante di una serie di rischi: abbassare gli standard quantitativi del complesso, creare ospiti di serie «A» (quelli che stanno in hotel) e di serie «B» (quelli sistemati nelle case sfitte), deprimere la qualità complessiva della località, posto che — probabilmente — i costi degli alloggi gestiti dall'albergatore-affittacamere dovranno essere decisamente schiacciati verso il basso.

In questa disponibilità è chiaro l'intendimento generoso di qualche operatore di dare un contributo a riportare sul mercato qualche seconda casa, ma quel che mi chiedo ancora è: gli alberghi in Trentino hanno un tasso di occupazione — cito a memoria — inferiore al 40% e al di sotto di quello dell'Alto Adige e del Tirolo: se è così, non sarebbe più logico dedicarsi ad aumentare il livello di occupazione del proprio hotel anziché correre dietro agli affittacamere? Perché non permettere di avere la loro quota di alloggi esterni anche ad agriturismo o B&B? Sono solo alcune domande.

Dopo di che, al di là della posizione di qualche imprenditore, resta il problema enorme delle seconde case. Rimetterle nel circuito turistico non è semplice, né a buon prezzo, anche perché molte necessitano di interventi di ammodernamento. Oltretutto richiede da una parte la disponibilità del proprietario a mettere a disposizione la casa o le stanze e dall'altra un'organizzazione imprenditoriale agile che, prendendole in gestione, sia in grado poi di collocarle sul mercato. Forse i canali per tentare l'operazione, magari inizialmente a titolo sperimentale limitandola a un territorio ben



Seconde Case Fa discutere la proposta della Provincia

definito, ci potrebbero essere: sono quelli del turismo liquido alla Airbnb, del turismo dei divani, di quella fascia, comunque in espansione, di turisti che vogliono viaggiare molto ma prezzi sempre più bassi. È questo il target che vogliono gli albergatori? Meglio che a gestire tale fascia di utenza siano persone autonome proprio perché si tratta di un mercato particolare che nulla a che fare con quello classico degli hotel. Con un'attenta organizzazione, tanta buona volontà e con capacità di innovazione, si potrebbe provare (a Roma si sono sperimentate situazioni positive in tale senso) senza peraltro farsi illusioni. Dopo di che ci sarebbe anche un'altra considerazione da mettere sul tappeto: il Trentino non ha bisogno di altri posti letto. Quelli che ci sono tra hotel e strutture extra alberghiere tanto bastano e avanzano (vedi gli indici di occupazione). Ma qui il dibattito si allargherebbe troppo, anche se sarebbe utile per capire come potrà — o dovrà — essere il turismo trentino tra cinque-dieci anni.

In ogni caso se si vuole inseguire il turismo low cost liberissimi: la prateria è immensa. Basta però che poi non ci si lamenti della qualità del turismo e degli ospiti. In ogni caso auguri ai due assessori che si sono sobbarcati di una bella gatta da pelare.

*** Consulente turistico,
già direttore Apt Trentino**