

Recupero di case vuote

VILLE D'ANAUNIA - Il Comune di Ville d'Anaunia, supportato dalla Cassa Rurale Val di Non, dall'Apt e dalla comunità di Valle ha deciso di sposare il progetto «Ospitar» di turismo diffuso, con l'intento di recuperare l'ingente patrimonio immobiliare di seconde case che, per tutta una serie di ragioni, non sono utilizzate, comportando un costo per i proprietari (si stimano 3.000/4.000 euro annui) e un degrado nel tempo del valore dell'immobile.

Il turismo diventa, lo strumento, il volano attraverso il quale raggiungere questo obiettivo. Si genera una nuova forma di reddito che, se investita nella casa, permette di riqualificare e ristrutturare gli immobili a vantaggio dell'intera comunità. Ma non solo: si intercetta un turismo diverso, con persone che non ricercano la classica formula dell'hotel classica ma, al contrario, la peculiarità più viva ed emozionale dei paesi montani. Se a questo aggiungiamo le grandi attrazioni del comune di Ville d'Anaunia - dal lago di Tovel, passando per i

castelli fino ai meleti - il cerchio dell'offerta si chiude alla perfezione.

I proprietari che aderiranno avranno un supporto qualificato, per seguire le fasi di ristrutturazione della casa e per la messa online sui portali di vendita e anche, su richiesta, per la gestione delle prenotazioni successiva. Cbs promuoverà l'intera comunità di Ville d'Anaunia e gli immobili con azioni mirate di web marketing.

Lunedì sera, oltre un centinaio di persone hanno partecipato alla presentazione del progetto, elaborato dalla start up di Trento Community Building Solutions.

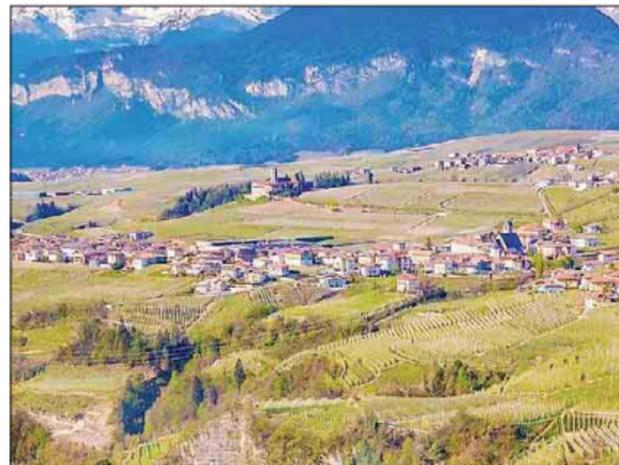
Il primo passaggio della collaborazione fra Cbs e il comune è stata l'analisi dei dati catastali, per avere un quadro preciso sul numero delle seconde case, sul profilo dei proprietari, sulla frammentazione degli immobili.

Sul territorio sono stati individuati circa 1.149 proprietari a fronte di 1.112 seconde case. Nel Comune di Ville d'Anaunia,

il 45% dei proprietari è over 65, dunque, considerando che oggi il settore turistico si sviluppa prevalentemente su piattaforme online che permettono l'incontro tra domanda e offerta, appare plausibile ipotizzare un supporto ai proprietari nel caso in cui volessero provare ad affittare il proprio immobile attraverso le OTA (Online Travel Agencies).

L'analisi ha permesso di rilevare la distribuzione della proprietà delle seconde case sul territorio. Quando si parla di distribuzione della proprietà ci si riferisce al numero di immobili che ogni proprietario possiede. 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 poi analizzata la frammentazione della proprietà, ossia è stato rilevato il dato su quante persone condividono la proprietà di un unico immobile. Il risultato è estremamente positivo: più del 90% delle proprietà è intestata ad una o



al massimo due persone. Anche il dato sulla residenza dei proprietari delle seconde case appare molto interessante. Per prima cosa, possiamo vedere come quasi il 90% dei proprietari viva in Trentino. Se poi andiamo ad approfondire il dato dei residenti in Trentino, possiamo vedere che la proprietà delle seconde case rimane "iperlocale", con il 68% dei proprietari che vive nel comune di Ville d'Anaunia, che diventa un 85% se si prende in considerazione la sola Val di Non. Cbs si è attivata con tutti i soggetti istituzionali del territorio, per trovare delle formule di contribuzione e di sup-

porto. La Cassa Rurale si è resa disponibile a trovare delle formule convenienti per concedere mutui agevolati. 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.