

4. Seconda casa e turismo della seconda casa in Portogallo

di Maria de Nazaré Roca, José Antonio Oliveira e Zoran Roca*

1. Introduzione

L'espansione della seconda casa ha caratterizzato, in modo molto importante, l'uso del territorio e il cambiamento del paesaggio in Portogallo.

Nel periodo 1991-2001, il numero di seconde case è cresciuto del 40% (quello di prime case solo del 16%), e nel 2001 le seconde case erano 929.936, cioè il 20% di tutte le abitazioni portoghesi. L'incremento delle seconde case è stato evidente in diverse parti del Paese – dalla costa molto urbanizzata e dinamica all'interno rurale vecchio e stagnante – specialmente in aree di interesse paesaggistico, naturalistico e culturale.

Recenti programmi di politica di sviluppo territoriale e settoriale sono stati influenzati dall'importanza crescente delle seconde case nell'ambito del turismo portoghese e l'impatto espansivo della seconda casa è stato percepito in modo molto vario. Nel *Piano Strategico Nazionale per il Turismo* (PENT), ad esempio, il turismo residenziale è considerato come una delle prime dieci priorità da promuovere, mentre nel *Programma Nazionale di Politica di Pianificazione del Territorio* (PNPOT) si raccomanda di tenerne sotto osservazione la sua espansione a causa degli effetti che potrebbe avere sulla sostenibilità e sulla gestione del territorio e del paesaggio.

Il problema è che queste posizioni non sono basate su alcuna comprensione solidamente scientifica del fenomeno. Negli anni dal 1980 al 1990 sono stati svolti solo alcuni studi riguardanti la seconda casa in località rurali e costiere, ma non è stata mai realizzata alcuna ricerca su questo argomento a livello regionale e nazionale. Di fatto, la crescente omnipresenza di

seconde case e i loro conflitti e/o sinergie di tipo ambientale, economico, culturale e territoriale, sono oggi argomenti di frequente discussione tra i protagonisti della politica e dell'opinione pubblica, specialmente tra i *mass media*, ma, nonostante ciò, questo fenomeno non è ancora entrato a far parte dei programmi di ricerca nazionale in Portogallo.

È perciò molto probabile che le misure di politica nazionale e gli strumenti finalizzati ad incoraggiare, frenare o regolamentare il turismo residenziale, risulteranno improduttivi in termini di attuazione degli obiettivi di sviluppo territoriale e/o settoriale a livello locale e regionale. L'efficiente gestione dell'impatto attuale e futuro dello sviluppo delle seconde case è quasi impossibile se non si effettua, in primo luogo, un completo inventario e, in secondo luogo, se non si colgono le specificità delle loro diverse origini e dei caratteri territoriali.

Il presente lavoro si propone di offrire una panoramica sul livello raggiunto dalla seconda casa come argomento di ricerca e di politica in Portogallo. Saranno discussi i concetti e la legislazione sulla seconda casa e sul turismo residenziale. Sarà proposta una breve rassegna dei principali studi sulla seconda casa e dei dati disponibili sull'argomento. Si presenteranno, se pure negli aspetti essenziali, i risultati di un lavoro di ricerca che ha affrontato il tema delle tipologie territoriali delle seconde case a livello nazionale e, infine, la problematica degli impatti derivanti dalla loro espansione.

2. I concetti di seconda casa e di turismo residenziale

Ogni ricerca riguardante la seconda casa deve scontrarsi con l'assenza di consenso generale circa la sua definizione. A determinare tale situazione è la complessità del fenomeno in termini di cause/ragioni, di frequenza e scopo d'utilizzo della seconda casa. Coppock (1977) afferma che «il carattere dinamico della seconda casa, in particolare il rapporto fluttuante tra prima e seconda casa... rende l'identificazione e le misurazioni difficili».

La molteplicità dei termini usati per definire il fenomeno ("seconda casa", "casa di villeggiatura", "casa stagionale", "casa per il weekend", "casa estiva", "cottage", "casa del ritiro", "casa per vacanza") riflette l'indeterminatezza della situazione.

Hall e Müller (2004: 5) sostengono che la varietà di termini la si deve all'interesse provocato dal turismo della seconda casa non solo tra i ricercatori del turismo ma anche tra i geografi rurali, i pianificatori del territorio e i demografi.

La seconda casa è comunemente considerata un'espressione dello stile di vita moderno, basato, a sua volta, sulla fruizione del tempo per scopi ri-

* Maria de Nazaré Roca (e-GEO, Universidade Nova de Lisboa), José António Oliveira e Zoran Roca (TERCLUD, Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologia). La traduzione del saggio dall'Inglese è stata curata da Fabrizia del Vecchio.

creativi ed è un elemento centrale nel cambiamento d'uso del territorio e nelle nuove forme di organizzazione territoriale.

Butler (1998) sostiene che i cambiamenti nel consumo ricreativo dello spazio rurale possono essere considerati come un andamento significativo della ristrutturazione del rapporto rurale-urbano degli ultimi trent'anni. Mentre questo fenomeno si è già verificato in paesi come il Regno Unito, la Svezia e la Francia (Coppock 1977; Wolfe 1962), nella maggior parte degli altri paesi è stato considerato sinonimo del modello *vebleniano*¹, che spiega il processo di formazione della classe benestante. Müller (2004), a sua volta, spiega che la seconda casa rappresenta una nuova dimensione della crescente complessità degli schemi contemporanei di mobilità, poiché essa sfida sempre più il concetto (comunemente accettato) di una sola "casa", associata ai relativi servizi pubblici del luogo di residenza.

In buona sostanza, la seconda casa può avere diversi usi: dall'alternanza prima-seconda casa, all'uso esclusivo per fini ricreativi (Ericsson, Arnesen e Overvåg 2005). McArdle e Masnick (2001) ricordano che oggi «il termine seconda casa include una terza, una quarta o anche un più alto numero di case possedute». Allo stesso modo, Colas e Cabrerizo (2004) parlano di "residenze multiple" e Coll e Stillwell (1999) di "alternanza residenziale", quando il proprietario divide il suo tempo tra diverse località a seconda dello scopo del soggiorno. Hall e Müller (2004:5) sostengono che «la maggior parte dei ricercatori adottano un approccio pragmatico laddove l'accesso ai dati determina la definizione di seconda casa».

In questo lavoro, utilizzeremo come definizione di seconda casa quella usata per il censimento portoghese della popolazione e delle abitazioni, che in questo Paese rappresenta l'unica fonte di dati disponibili sull'argomento, secondo la quale la seconda casa è «la classica abitazione familiare di residenze stagionali o secondarie dove nessun membro della famiglia vi abita in maniera permanente». Questa definizione non comprende case mobili (es. barche) e semi-mobili (es. roulotte, tende). Per Müller et al. (2004: 26) «l'assenza di specifici dati statistici è un problema mondiale per lo studio della seconda casa».

Riguardo al concetto di turismo residenziale, in Portogallo non esiste una definizione precisa, né la legislazione turistica né la ricerca scientifica e neanche a livello politico o professionale. In effetti, ciò è in parte imputabile al fatto che, in Portogallo, essendo il turismo residenziale un fenomeno piuttosto recente, nel tentativo di recuperare il ritardo di conoscenza, spesso si usano, o addirittura si copiano, esperienze fatte in altri paesi europei.

¹ Veblen (1898) sosteneva che il consumatore potesse comprare un prodotto non per la sua utilità intrinseca ma come simbolo di ricchezza e di successo (PENG 2006).

In importanti documenti di pianificazione strategica nazionale, come i già menzionati PENT e PNPOT e così come in vari dibattiti tecnici e politici, il turismo residenziale viene concepito come un sistema che si basa su due rilevanti elementi d'investimento: a) lo sviluppo del mercato immobiliare della seconda casa; b) l'integrazione di questo mercato con una gamma, più o meno diversificata, di servizi di supporto, come hotel convenzionali, campi da golf o molto varie attività d'animazione turistica. Il risultato di questo mix di elementi si concretizza, per lo più, nelle cosiddette località turistiche integrate², che dovrebbero essere utili al rafforzamento dei legami di fedeltà, al prolungamento dei soggiorni turistici ed alla conseguente riduzione della stagionalità, in particolare di quella legata al flusso di stranieri che oggi costituisce la parte più importante del mercato turistico portoghese.

Questa interpretazione di turismo residenziale è accettabile, ma in questo lavoro viene trattata come una componente del fenomeno delle seconde case. Comunque, come si è già detto in precedenza, l'uso della seconda casa non essendo sempre strettamente legato al turismo e alle attività ricreative, al fine di indicare il turismo che si realizza attraverso le seconde case, in questa sede all'espressione "turismo residenziale" sarà preferita l'espressione "turismo della seconda casa".

3. Regolamentazione del turismo della seconda casa in Portogallo

A partire dal 2008, la legislazione portoghese (d.lgs. n. 39/2008) ufficializza la commercializzazione delle seconde case regolamentandola attraverso varie classificazioni quali "villaggi turistici", "appartamenti turistici" e "località di villeggiatura".

Tale legge è, in effetti, il risultato di un lungo processo finalizzato all'attuazione di regole per l'industria del turismo portoghese, avviatosi nel 1954 (d.lgs. n. 2073/1954) e che, passando attraverso vari aggiustamenti intermedi volti a perseguire l'obiettivo della qualità dell'offerta intesa come forma trainante dello sviluppo turistico, è culminato nel 1969 con l'emancipazione del primo provvedimento di legge contenente le definizioni dei diversi tipi

² Cioè, località turistiche con offerta di seconde case. Anche se questo termine è ampiamente usato dai decisori politici e dai *mass media*, il termine località turistica integrata non appare in alcun documento collegato al turismo.

³ In questo documento, i complessi turistici sono definiti come strutture finalizzate a fornire servizi d'accoglienza a pagamento. Essi dovrebbero offrire una serie di infrastrutture adeguate e servizi complementari. Oltre a quelli già menzionati sono inclusi anche altri complessi turistici: alberghi, turismo della casa, turismo rurale, *camping*, turismo ambientale.

di alloggi turistici e l'introduzione del concetto di località turistica (d.lgs. n. 493/99/1969). A questa legge ne sono seguite altre, proprio per adeguare la legislazione turistica alle varie trasformazioni sociali che hanno riguardato negli anni il fenomeno turistico. Tra queste, vale la pena citare quella adottata nel 1982 (d.lgs. n. 435/82) che, per la prima volta, stabilì la classificazione e le regole di gestione riguardanti i villaggi turistici.

Inoltre, nel 1986, le nuove forme di accoglienza turistica, che apparvero negli anni dal 1970 al 1980, stimolarono la revisione della legge del 1969 ed ottennero il riconoscimento legale (d.lgs. n. 328/86). Già allora, il Portogallo godeva di una situazione politica stabile, che favorì la formazione di due regioni autonome (le Azzorre e l'arcipelago di Madeira) e l'elezione democratica delle amministrazioni locali. Inoltre, successivamente al 1980, la necessità di proteggere la qualità delle strutture e infrastrutture turistiche e l'ambiente naturale divenne un fatto su cui tutti concordavano. In questo contesto, vennero adottate nuove norme per l'individuazione di aree d'attrazione turistica attuale o potenziale, e si definirono norme e parametri finalizzati a preservare, da una parte, il patrimonio ambientale e culturale e, dall'altra, la qualità delle infrastrutture turistiche da collocarvi.

Le Linee-Guida per i complessi turistici, un documento normativo basilare per l'imprenditoria turistica (d.lgs. n. 8/89), sono state approvate nel 1989. Quasi venti anni dopo è stata emanata la legge che regolamenta l'avvio ed il funzionamento delle strutture turistiche (d.lgs. n. 39/2008), che ha introdotto importanti cambiamenti legislativi, inclusi quelli riguardanti il turismo della seconda casa: stabilisce, ad esempio, che nel caso di multiproprietà tutti gli alloggi devono essere permanentemente disponibili per uso turistico e che la loro commercializzazione deve essere curata da unità gestionali, cosa che ovviamente è risultata non gradita alle agenzie immobiliari, poiché diventa illegale la commercializzazione di singole abitazioni.

Questi cambiamenti nella legislazione sono stati introdotti tenendo presente il piano regolatore territoriale portoghese, imponendo importanti restrizioni nella definizione e nell'ampliamento delle aree urbane e facendo in modo che vi fosse un equilibrio fra due approcci a volte antagonisti ma anche politicamente ed economicamente giustificati: a) il bisogno di contenere lo sviluppo incontrollato delle aree urbane; b) il bisogno di garantire la disponibilità di terreno per lo sviluppo urbano (specialmente dove ciò non crea conflitti fra amministrazioni locali e proprietari privati).

In un importante convegno delle agenzie immobiliari specializzate nel turismo della seconda casa, dal titolo "Turismo residenziale: opportunità per il futuro", svoltosi nel 2009 a Troia, una località balneare vicina a Lisbona, si evidenziarono alcune ambiguità. Ad esempio, il fatto che termini come "turismo residenziale", "località turistica", "località a turismo integrato", "seconda

da casa" e "seconda casa per stranieri" venivano usati indifferentemente, proprio a significare l'assenza di consenso generale sulla definizione (e di conseguenza sull'impatto) del turismo della seconda casa.

Se il turismo della seconda casa è considerato un prodotto turistico che fornisce ai suoi fruitori servizi che vanno al di là della semplice gestione della casa (pulizie, piccoli lavori di riparazione, manutenzione ecc.), quali, ad esempio, animazione, cultura, strutture sportive, centri termali e per il benessere, negozi, ecc., allora gli effetti del turismo della seconda casa sullo sviluppo locale e regionale meritano di essere analizzati e verificati.

4. Breve rassegna delle ricerche sulla seconda casa in Portogallo

In Portogallo, sulla seconda casa, in passato, sono stati svolti, come si è già detto, solo piccoli e occasionali studi sul campo, che hanno riguardato località turistiche rurali e costiere.

Nel 1989, Cravida presentò i risultati di una ricerca sul campo, a Louçã, sperduta e spopolata area montuosa dell'interno della regione centrale, dai quali emergeva quanto fosse importante per la conservazione del patrimonio immobiliare rurale la presenza di proprietari di seconde case appartenenti all'élite cittadina di Coimbra, la città più vicina.

Tramite una ricerca sul campo svoltasi a Sintra, una provincia nell'area metropolitana di Lisbona, Castelo e Ferreira (1988) mostrano che le strutture ricreative costruite dai proprietari di seconde case, contribuiscono a cambiamenti significativi del paesaggio tradizionale. Anche Caldeira (1995) scelse l'area metropolitana di Lisbona per studiare lo stile di vita dei proprietari di seconde case.

Le ricerche di Dinis e Malta (2001) e Carvalho (2003), realizzate sul territorio montuoso di Louçã, rilevarono che i proprietari di seconde case erano quelli che curavano maggiormente le case ma avevano pochi legami con la popolazione locale. Mendonça (1999-2000), che fece uno studio nel paese rurale di Trancoso, situato, come Louçã, all'interno della regione centrale, sottolineò l'importanza dei migranti, locali e non locali, nella ristrutturazione degli stabili.

Una particolarità dell'espansione della seconda casa in Portogallo è che l'attrazione esercitata dal turismo "sole e mare" è più importante "dell'idillio rurale", anche se quest'ultimo è in crescita. Ad ogni modo, non c'è stata alcuna ricerca sulla seconda casa nelle località costiere ad esclusione di due eccezioni: a) un'analisi dell'impatto territoriale di questo fenomeno ad Esposende, un comune situato sulla costa Nord-Est (Sampaio 1999-2000), in cui le seconde case dell'élite cittadina sono diventate un importante ele-

mento di trasformazione di quest'area periferica in uno spazio di consumo che si estende nell'area metropolitana di Porto; b) lo studio di Santos (1993) sulla seconda casa nell'ambito della geografia del tempo libero applicata a due località balneari della regione centrale.

Più di recente, la ricerca sulla seconda casa, in particolare sul "turismo della seconda casa", ha ridestato interesse. Sono state, infatti, svolte diverse tesi e dissertazioni di Master e Dottorati sull'impatto delle località turistiche, sulla gestione del territorio (Vicente 2007) e sulla relazione tra seconda casa e urbanizzazione diffusa (Barbosa 2005). Ciò è dovuto, probabilmente, all'importanza crescente delle località turistiche integrate, dove si concentra la maggior parte del turismo della seconda casa.

Nel 2008 ha visto la luce il progetto di ricerca *Expansione della Seconda Casa e Piano di Sviluppo Territoriale in Portogallo* (SEGREX), il primo ad occuparsi della questione dello sviluppo della seconda casa e del suo impatto sullo sviluppo territoriale a livello regionale e nazionale, finanziato dal *Fondo Portoghese per la Scienza e la Tecnologia*⁴. I suoi obiettivi specifici sono stati: a) definire il fenomeno dell'espansione della seconda casa in Portogallo; b) determinare le forze strutturali trainanti e gli effetti dell'espansione della seconda casa a livello regionale e nazionale; c) identificare le forze trainanti proprie di un luogo e gli effetti territoriali e socio-economici dell'espansione di seconde case in alcuni comuni selezionati (cioè unità-base amministrativo-territoriali, della regione oggetto di studio analitico dell'area d'influenza di Lisbona); d) fornire un'analisi delle interrelazioni tra espansione delle seconde case e piani di sviluppo territoriali nei comuni selezionati; e) contribuire ad un piano/modello per la verifica degli effetti territoriali e socio-economici dell'espansione delle seconde case. Nella fase iniziale della ricerca è stata svolta una raccolta/elaborazione dati ed uno studio a tavolino, che di seguito riassumiamo.

Per prima cosa si è realizzato un inventario delle località turistiche integrate in Portogallo. Questo compito è risultato piuttosto difficile, poiché non esistono informazioni sistematiche e complete: sul numero di località turistiche integrate e sulle loro caratteristiche; sui proprietari e sulle forme di utilizzo dei suoli⁵, sulle origini, sugli scopi e sullo stato socio-economico dei fruitori. Oltre alle tipologie convenzionali di strutture alberghiere, le in-

formazioni statistiche ufficiali si riferiscono solo agli appartamenti e ai vilaggi turistici, escludendo le località turistiche che, come già detto, sono comparse nella legislazione dal 1997.

Anche se è praticamente impossibile ottenere dati ufficiali sulle località turistiche esistenti in Portogallo, il loro numero potrebbe essere desunto sulla base di alcune fonti indirette e scientificamente non affidabili, incluse quelle che appaiono in documenti sporadici prodotti dagli Enti Statali. Gli unici dati ufficiali trovati sulle località turistiche integrate, sono in uno studio recentemente finanziato dall'ente pubblico *Turismo in Portogallo*⁶, e che sono sommariamente illustrati nella tab. 4.1. I dati in tabella non includono i progetti d'investimento previsti in aree con meno di 70 ettari (sufficienti per la costruzione di almeno 700 case), ma mostrano che la regione di Alentejo, nel Portogallo meridionale, potrebbe subire una forte pressione, specialmente lungo la costa; in quest'area, fortunatamente, la costruzione di edifici è regolamentata da norme che tutelano il territorio e l'ambiente.

Una prima ricognizione sulle località turistiche integrate è stata svolta nella regione di Oeste. Attraverso una ricerca sulle pubblicazioni e sui siti Internet dedicati al mercato immobiliare: a) sono state individuate diciotto località turistiche; b) si è stabilito che in questo tipo di località turistiche una parte considerevole dei compratori di abitazioni è straniera; c) che il fattore "sole e mare" è ancora il principale fattore d'investimento, poiché si è programmato di costruire tredici località vicino o lungo la costa.

Tab. 4.1 - *Situazione futura delle Regioni Turistiche Portoghesi*

Regione	Cifra d'investimento (milioni di Euro)	Dimensione totale (ettari)	Area di costruzione (m ²)
Oeste	1.600	2.000	700.000
Ribatejo	1.500	2.000	370.000
Coast Axial	2.500	10.000	5.250.000
Coast Alentejana	1.500	20.700	300.000
Alentejo Interior	1.700	5.500	1.816.000
Algarve	3.000	4.500	169.000
Totale	12.700	44.700	26.470.000

Fonte: *THR - Asegores en Turismo Hotelaria y Recreación, S.A. (2006) "Turismo residencial e Resorts Integrados". Lisboa, Turismo de Portugal, I.P., p. 33*

Il gruppo di progetto di SEGREX ha anche prodotto un'analisi territoriale basata sulle caratteristiche delle seconde case, con l'obiettivo di: a) migliorare la comprensione dell'impatto territoriale; b) favorire l'integrazione sostenibile dell'espansione delle seconde case all'interno delle linee di sviluppo

⁴ Gli autori di questo capitolo sono i membri coordinatori del team del Progetto.

⁵ Questa è tuttora la situazione, nonostante l'attuale legge (art.40) stabilisca che tutti debba essere reso disponibile sul sito web del Registro Nazionale dei Complessi Turistici (Rnet), ed in particolare ai dati aggiornati sui complessi turistici con licenza in corso di validità, contenente il nome, la classificazione, la grandezza e l'ubicazione del complesso, la denominazione dell'ente di gestione e il periodo di attività.

⁶ Un Istituto pubblico che da Aprile 2007 mette insieme le responsabilità dell'ex Direzione Generale del Turismo.

territoriali, particolarmente di quelle riguardanti la conversione d'uso del territorio, a livello locale e regionale. Insomma, vista l'assenza di precedenti ricerche di questo tipo in Portogallo, risultava indispensabile una classificazione dei territori in funzione dell'espansione delle seconde case ed una descrizione delle caratteristiche essenziali degli impatti di questo fenomeno in ogni tipo di territorio. I principali risultati sono illustrati nel paragrafo che segue⁷.

5. Tipologie territoriali del turismo della seconda casa

Come già si è detto, in Portogallo gli unici dati disponibili sulla seconda casa provengono dal *Censimento della Popolazione e delle Abitazioni*, ma sono piuttosto limitati poiché non forniscono alcuna informazione sui proprietari di seconde case e sulle caratteristiche delle abitazioni (es. la grandezza, il numero dei locali). Le uniche informazioni disponibili a livello comunale negli ultimi due censimenti sono state: a) il numero complessivo di seconde case; b) l'anno di costruzione dello stabile in cui la seconda casa è ubicata; c) il numero di seconde case per stabile. A livello distrettuale (la suddivisione territoriale dei comuni), viene fornito solo il numero di seconde case⁸. Nonostante la scarsità di dati, è stato possibile ricostruire i seguenti cinque indicatori a livello comunale:

- 1) percentuale di seconde case sul numero totale di abitazioni nel 2001 (indicatore di diffusione di seconde case), largamente impiegato per determinare l'intensità e la pressione dell'espansione delle seconde case sul territorio (Di et al. 2001; Casado-Diaz 2004);
- 2) percentuale delle seconde case dal 1991 al 2001 (indicatore del loro andamento), indicatore usato da Muller (2002) e da Casado-Diaz (2004);
- 3) percentuale di seconde case in edifici residenziali costruiti tra il 1991 ed il 2001 sul numero totale di seconde case nel 2001 (indicatore di diffusione delle seconde case di recente costruzione), che può significare l'intensità delle seconde case di proprietà da parte di popolazioni senza precedenti legami con il luogo dove le stesse sorgono;

⁷ Vale la pena specificare che nella letteratura mancano le tipologie territoriali multicriterio relative alla seconda casa, probabilmente perché in Nord America e nell'Europa di Nord Ovest, dove sono state condotte la maggior parte delle ricerche, questo fenomeno è specifico di un luogo, perciò la ricerca si è concentrata solo sugli impatti - sociali, economici, territoriali, ambientali - locali (e non nazionali) dell'espansione della seconda casa (Muller et al. 2004). Paradossalmente, nell'Europa Meridionale, dove le seconde case sono molto più diffuse, sono state fatte poche ricerche sull'argomento.

⁸ Sfortunatamente, sembra che nel censimento del 2011 le informazioni sulla seconda casa non saranno maggiori.

4) percentuale di seconde case in edifici residenziali unifamiliari sul numero totale di seconde case nel 2001 (indicatore di diffusione delle seconde case singole, per lo più presenti in aree rurali);

5) percentuale di seconde case in edifici residenziali con dieci o più abitazioni sul numero totale di seconde case nel 2001 (indicatore dell'importanza delle seconde case in edifici a più piani). In Portogallo, così come in Spagna (Leal 2006), le seconde case in edifici a più piani sono una caratteristica molto comune delle località di villeggiatura. Partendo da tali indicatori e utilizzando metodi d'analisi statistici sono stati selezionati i seguenti modelli territoriali di distribuzione delle seconde case in Portogallo⁹.

1) La frangia peri-urbana

Questo gruppo comprende 86 contee nei confini rurali-urbani di Lisbona e Porto e di centri urbani costieri ed interni regionali e sub-regionali (fig. 4.1). È caratterizzato dalla presenza più o meno debole di seconde case (18,8%)¹⁰ ma con un tasso di incremento (41,2%) superiore alla media nazionale (40%) e una forte presenza (28,7%) di seconde case di recente costruzione.



Fig. 4.1 - La frangia peri-urbana

Le aree peri-urbane sono state identificate in molti studi come quelle dove maggiore è la presenza di seconde case. A breve distanza dai grandi centri urbani, Jansson (1994, in Pettersson 1999) individua lo "spazio ricreativo del week-end". Halseith e Rosenberg (1995) la "campagna rurale-

⁹ Informazioni sulla metodologia utilizzata possono essere richieste agli autori del presente saggio.

¹⁰ Le percentuali tra parentesi rappresentano il valore medio di un indicatore in un gruppo.

ricreativa", e Langren (1974) "l'hinterland ricreativo". Muller (2002) mostra che molti abitanti delle città svedesi scelgono le periferie delle aree metropolitane per la loro seconda casa, la stessa cosa è stata rilevata per l'Olanda (Dijst et al. 2005) e la Spagna (Casado-Díaz 2004).

Le seconde case nell'area peri-urbana si presentano sparse. Ma, in conseguenza dell'adozione dei Piani Regolatori comunali e delle scelte dei costruttori, dal 1990 è più facile trovarle organizzate in quartieri residenziali privati, ed i paesaggi rurali portoghesi stanno sempre più diventando "posti abitati" (Halseth 1998) soggetti a trasformazione in "quartieri rurali residenziali" (Hoogendoorn e Visser 2004).

In Portogallo esistono anche casi di persone che dividono il proprio tempo tra "prima" e "seconda" casa, dove quest'ultima non è usata solo a fini ricreativi, ma anche come luogo da cui lavorare, grazie al miglioramento dei mezzi di trasporto, ai rapporti di lavoro più flessibili e all'uso, sempre più crescente, di efficaci ed efficienti tecnologie d'informazione e comunicazione. In questi casi, i fruitori di seconde case diventano residenti part-time, sia in città che in campagna (Ericsson 2006).

Inoltre, grazie al progresso dei mezzi di trasporto, molte persone che lavorano si sono trasferite a vivere in quella che prima costituiva la loro seconda casa, altri ne hanno acquistato una nella frangia peri-urbana con l'intenzione di risiedervi dopo il pensionamento. Questi *trend*, che sono stati osservati anche nell'area metropolitana di Madrid (Valenzuela 2003), trasformeranno parte della frangia peri-urbana in periferia.

In più, nelle aree peri-urbane del Portogallo, i proprietari di seconde case, affascinati dalla campagna, competono per l'uso del territorio, rendendo difficile alla popolazione locale l'acquisto di terreni (Deller et al. 1997). L'espansione delle seconde case genera anche una domanda crescente di altri impieghi del territorio urbano (commercio, servizi, infrastrutture viarie, strutture ricreative, ecc...). Tali utilizzazioni del territorio portano alla scomparsa dei paesaggi culturali tradizionali, a nuove relazioni di potere tra i costruttori, e alla creazione di nuove identità territoriali (Roca e Oliveira-Roca 2007).

2) La campagna adiacente

In questo gruppo, la proporzione di seconde case (22,1%) è al di sopra della media nazionale (20%). Si tratta per lo più di case singole (89%) e registrano la crescita più bassa (14,8%). Le 52 contee che la compongono sono contigue alle aree peri-urbane di Lisbona, o a centri urbani regionali o sub-regionali della costa e dell'interno (fig. 4.2).

Nella campagna adiacente, un notevole numero di seconde case sono di proprietà di ex-residenti emigrati a Lisbona, in centri regionali o sub-regionali, oppure all'estero, in aree urbane la cui la recente crescente do-

manda di prime abitazioni a prezzi competitivi è stata soddisfatta dalla campagna adiacente, attraverso la conversione di seconde case in prime case o attraverso la costruzione di nuove abitazioni. È stato possibile assecondare questo *trend* grazie al miglioramento del sistema viario, che ha favorito il pendolarismo e l'espansione dell'area di Lisbona e dei centri regionali e sub-regionali, ed alla trasformazione delle aree rurali in aree peri-urbane. Un processo simile è stato registrato anche in Grecia (Andriouts 2006) e in Spagna (Aledo e Mazón 2004).

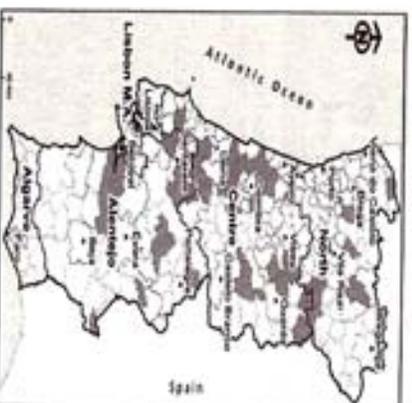


Fig. 4.2 - La campagna adiacente

3) La campagna spopolata

Questo gruppo è contraddistinto dalla percentuale più alta di seconde case (31,2%), per lo più abitazioni singole (92,7%), e da un tasso di crescita (48%) al di sopra della media nazionale. La maggior parte delle 83 contee appartenenti a questo gruppo sono situate in aree rurali spopolate e presentano una popolazione piuttosto anziana - risultato della forte emigrazione dei decenni precedenti (fig. 4.3).

Anche in altri paesi dell'Europa Meridionale, un gran numero di seconde case è situato nella campagna spopolata (in Spagna, Collantes e Pinilla 2004; in Grecia, Deffner et al. 2002). Allo stesso modo, le seconde case appaiono in aree periferiche spopolate di paesi dell'Europa del Nord e del Nord-Ovest, come Irlanda (Paris 2006), Galles (Davies e O'Farrel 1981), Scozia (Downing e Dower 1977) e Svezia (Aronsson 2004), ma, ad ogni modo, la loro presenza è meno intensa che nell'Europa Meridionale.



Fig. 4.3 - La campagna spopolata

In Portogallo, segmenti ampi e piuttosto giovani di popolazione della regione del nord e della parte settentrionale della regione centrale emigrarono, tra il 1960 ed il 1970, verso il Nord-Ovest d'Europa, mentre una forte emigrazione interna verso l'area metropolitana di Lisbona ha caratterizzato le aree meridionali della regione centrale e di Alentejo. Questi emigrati mantengono forti legami con i loro luoghi d'origine, molti hanno ristrutturato le loro vecchie abitazioni, che oggi sono quindi seconde case che vengono utilizzate principalmente durante le vacanze estive o nei *week-end*. Ciò ha reso possibile il possesso di una seconda casa non solo ai benestanti ma anche alla popolazione meno abbiente. Anche in Spagna, l'alta quantità di seconde case in aree rurali è il risultato di una precedente emigrazione interna (Leal 2006; Collas e Cabrerizo 2004). Duval (2004) sottolinea, inoltre, come molti emigrati desidererebbero ritornare nel luogo d'origine, anche se, molto spesso, questo desiderio rimane irrealizzato, essenzialmente a causa dei legami familiari sviluppatisi nelle zone in cui vivono.

L'aumento di seconde case (48%) in misura superiore alla media nazionale (40%), nella campagna spopolata portoghese dipende da due processi molto diversi tra loro: il persistere dell'emigrazione dalle aree rurali in molte contee, in particolare del Nord; dal crescente interesse degli abitanti delle città che non hanno radici nelle aree rurali, verso l'acquisto e la ristrutturazione di vecchie case abbandonate, specialmente nei villaggi rurali con un patrimonio immobiliare tipico delle regioni centrali e di Alentejo¹¹.

¹¹ Anche nell'Europa del Nord e del Nord-Ovest, la campagna spopolata attira acquirenti di seconde case, non solo in conseguenza dei legami di parentela, ma anche per la grande

I proprietari di seconde case, dunque, giocano un ruolo importante nella conservazione di paesaggi antropizzati in aree a rischio di estinzione, impatto segnalato come positivo da Wallace (et al. 2005). In Portogallo, l'interesse verso questi territori come luoghi di residenza temporanea può dipendere, anche in questo caso, dal potenziamento delle infrastrutture viarie che collegano la campagna spopolata alle aree metropolitane di Lisbona e Porto, ed ai centri urbani regionali e sub-regionali delle zone costiere e interne del Paese.

Il moltiplicarsi del numero di residenti durante i mesi estivi provoca una forte pressione sulle infrastrutture comunali della campagna spopolata. L'offerta spesso non è in grado di rispondere alla domanda, per cui urgono nuovi investimenti che vale la pena fare poiché, in primo luogo, essi verranno compensati dalle tasse¹² introitate dalle amministrazioni locali e, poi, perché saranno finanziati dall'Unione Europea. La crescita della domanda, però, fa lievitare i prezzi delle case, talvolta rendendole inaccessibili alla popolazione locale, che potrebbe essere costretta ad andarsene (Miller et al. 2004). Inoltre, la disponibilità di servizi sociali e sanitari potrebbe essere insufficiente, poiché la popolazione presente, non conteggiata, è superiore a quella residente.

La campagna spopolata del Portogallo è, inoltre, caratterizzata dall'importanza decrescente della terra ad uso agricolo e dal sorgere di nuove attrazioni per il tempo libero, quali la creazione di riserve destinate alla caccia e l'utilizzo delle acque di superficie a scopi ricreativi (es. crociere sul fiume Douro al Nord; sport nautici sul lago di Alqueva nell'Alentejo), ad uso e consumo degli abitanti delle città (Ilbery e Bowler 1998). Ciò sta portando ad alterazioni irreversibili del paesaggio culturale tradizionale, anche se lo stesso spopolamento può essere causa altrettanto importante di degradazione.

4) Località turistiche estive

Questo gruppo è caratterizzato dalla più alta percentuale di seconde case di nuova costruzione (32,3%), da un'alta percentuale di seconde case ubicate in costruzioni con più abitazioni (37%) e da un alto tasso di crescita globale (64%) di seconde case. La maggior parte delle 26 contee appartenenti a questo gruppo sono disseminate lungo la costa occidentale o concentrate nelle aree centrali dell'Algarve (fig. 4.4).

In molti paesi europei e di altre parti del mondo, le località di villeggiatura sono quelle in cui è possibile rintracciare alte concentrazioni di seconde case, specialmente nelle aree costiere e montuose, come è il caso della

quantità di case abbandonate.

¹² Dati simili sono riportati da Paris (2006) nella sua rassegna della letteratura sull'espansione della seconda casa nell'Europa Nord-Occidentale, e da Torres (2006) riguardo alla tassa sulla seconda casa nella Spagna costiera.

attrazioni naturali è causa di importanti impatti negativi, ambientali e paesaggistici, quali: la diminuzione di paesaggio naturale; la radicale trasformazione dei paesaggi tradizionali; l'erosione costiera; l'impermeabilità delle pendici; peggioramento della qualità delle acque; pressione sui sistemi fognari e aumento dei rifiuti solidi, ecc.. Nella campagna ricca di attrazioni culturali, le strutture ricreative e sportive (es. piscine, campi da tennis, campi da golf) vengono costruiti vicino alle vecchie case ristrutturate, con ripercussioni sul paesaggio tradizionale.

6) Località turistiche tradizionali dell'area metropolitana di Lisbona

Questo gruppo comprende la città di Lisbona e nove contee suburbane della sua Area Metropolitana (fig. 4.6). Esso è caratterizzato dalla più bassa percentuale di seconde case (11,5%), dal basso tasso d'incremento (16,8%) e, allo stesso tempo, dalla percentuale più alta di seconde case in costruzioni multi-abitative (48,1%).



Fig. 4.6 - Località turistiche tradizionali nella Lisbona Metropolitana

Le contee appartenenti a questo gruppo, con l'eccezione di Lisbona, sono località turistiche tradizionali. Le seconde case, molte delle quali di proprietà di stranieri, sono per lo più concentrate nelle contee di Sintra e Cascais, attrattive destinazioni turistiche sin dal XIX secolo. Negli ultimi decenni, però, nell'area metropolitana di Lisbona la crescita delle seconde case non ha seguito l'andamento espansivo della prima casa a causa di un'accelerata sub-urbanizzazione. Inoltre, la maggior parte delle seconde case vengono acquistate non a scopo ricreativo ma, piuttosto, a scopo speculativo (Paris 2006).

6. Considerazioni finali e suggerimenti per ulteriori ricerche

Quanto abbiamo detto circa l'attuale e futura espansione della seconda casa in Portogallo evidenzia la crescente complessità di questo fenomeno in termini di utilizzo del territorio ed alterazione del paesaggio.

Vi è, come abbiamo visto, una sostanziale carenza di dati di censimento e di statistiche riguardanti l'industria turistica. A livello locale, regionale e nazionale, si avverte il bisogno di una sistematica raccolta ed analisi delle variabili riguardanti non solo le caratteristiche della seconda casa (es. data d'acquisto, grandezza, numero di locali, elettrodomestici ed infrastrutture), ma anche quelle dei proprietari (es. stato di proprietà, sesso, età, occupazione, cittadinanza, struttura familiare, frequenza, durata e scopo del soggiorno).

Sono emersi tre tipi molto distinti di contee portoghesi in cui l'espansione della seconda casa è un fenomeno importante: a) le contee della frangia peri-urbana; b) le contee della campagna spopolata; c) le contee della campagna ricca di attrazioni naturali e culturali. Gli impatti positivi o negativi riguardo l'uso del territorio e del paesaggio differiscono a seconda della diversità delle caratteristiche prevalenti e delle dinamiche di espansione della seconda casa per ogni singolo gruppo. Ogni tipo di contea, dunque, richiede specifiche ricerche sul campo - incluse ricerche su conoscenza, atteggiamenti e modi di agire dei diversi protagonisti - mirate ad integrare i risultati nell'ambito degli utilizzi del territorio e dello sviluppo del paesaggio.

I proprietari di seconde case dovrebbero essere considerati importanti protagonisti dello sviluppo locale poiché il loro contributo alle finanze locali è molto rilevante. Infatti, i proprietari di seconde case non sono esenti dal pagamento della tassa sulla casa, come nel caso dei proprietari della prima casa. Le tasse sulle proprietà sono la fonte principale di guadagno delle amministrazioni comunali, mentre il resto delle risorse economiche arrivano dal governo centrale, attingendo dai *Fondi Strutturali e di Coesione* dell'Unione Europea. Altri protagonisti coinvolti nel turismo della seconda casa, tra cui i politici locali, gli operatori turistici, gli agenti immobiliari, gli urbanisti, gli imprenditori locali, i potenziali investitori turistici e-steri, dovrebbero essere oggetto di ricerca.

Nella frangia peri-urbana, la ricerca si dovrebbe concentrare sulla risoluzione dei conflitti riguardanti l'utilizzo del territorio e sull'individuazione di sinergie tra proprietari di seconde case e popolazione locale. I proprietari di seconde case possono giocare un ruolo molto importante, anche perché il loro attaccamento al luogo è molto simile a quello della popolazione autoctona. Andrebbero attivate sinergie tra i due gruppi, al fine di creare iniziative di sviluppo locale legate alla fornitura di servizi e di strutture ricreative e culturali.

Nella campagna spopolata, la priorità di ricerca dovrebbe prevedere in-

dagini sul campo sugli emigrati locali, specialmente quando presenti per le vacanze estive, al fine di raccogliere informazioni sulle loro intenzioni di ritorno. I risultati della ricerca potrebbero essere usati per progettare o migliorare infrastrutture e servizi, specialmente per gli anziani. Un'altra linea di ricerca dovrebbe riguardare l'impatto fisico della ristrutturazione di case, per comprendere in quale misura gli stili architettonici non locali siano penetrati nella campagna e come abbiano mutato i paesaggi culturali. Sarebbe, inoltre, importante fare un inventario delle vecchie case disabitate in vendita e analizzare il ruolo degli agenti immobiliari circa l'aumento dei prezzi del mercato immobiliare, che spesso costringe la popolazione locale, e specialmente i giovani, ad andarsene.

Nella campagna ricca di attrattive, al fine di pianificare infrastrutture e servizi, dovrebbe essere svolta una ricerca sul campo sulla popolazione straniera temporanea, con domande sul profilo socio-economico e sulla intenzione di stabilirvisi definitivamente, e sarebbe anche interessante comprendere il grado d'integrazione dei proprietari di seconde case stranieri nel *milieu* locale per evitare future auto-segregazioni e possibili situazioni di conflitto.

Più in generale, un altro importante argomento di ricerca riguarda l'impatto della concentrazione delle seconde case sulla capacità di carico, in località che erano disabitate prima che vi sorgessero complessi di seconde case. In questo contesto, sarebbe altrettanto importante studiare la conversione nell'uso del territorio che di solito porta alla speculazione edilizia.

Infine, come conseguenza del possibile diffondersi di grandi e complesse località turistiche integrate in tutto il Portogallo, ricerche dettagliate sul ruolo del governo centrale e degli agenti immobiliari e sulle leggi di utilizzo del territorio, dovrebbero essere progettate e realizzate in tutte le contee dove il fenomeno è più intenso, al fine di neutralizzare l'impatto negativo dovuto alla concentrazione territoriale di seconde case.