

GLI INSEDIAMENTI TURISTICI DI MARILLEVA: ANALISI DELLA RICETTIVITÀ TURISTICA E DELLA SITUAZIONE PROPRIETARIA

LA RICETTIVITÀ TURISTICA NEL COMUNE DI MEZZANA

Gli insediamenti turistici di Marilleva 1400 e Marilleva 900, nel comune di Mezzana, ospitano una quota importante della ricettività turistica della Valle di Sole.

Prima di entrare nel merito dei due poli insediativi realizzati negli anni '70 con gli intenti ampiamente illustrati nel "Quadro urbanistico" che precede questa relazione, si fornisce un **inquadramento della consistenza ricettiva di Mezzana nell'ambito della Valle di Sole**, segnalando che già l'Atto di indirizzo sul Turismo del 2000 aveva indicato come detto comune presentasse la maggiore **densità turistica** (rapporto tra posti letto e popolazione) dell'intera porzione centro-orientale dell'arco alpino.

	COMUNE DI MEZZANA			VAL DI SOLE			%letti Mezzana su Val di Sole
	nr	u.a.	letti	nr	u.a.	letti	
ALBERGHIERO	14		2.006	146		11.248	17,8%
*	0		0	5		118	0,0%
**	1		25	14		687	3,6%
*** e ***S	8		1.178	112		8.339	14,1%
**** e ****S	5		803	15		2.104	38,2%
EXTRALBERGHIERO	15		4.108	121		9.244	44,4%
AFFITTACAMERE	3		234	12		357	65,5%
CAV	12		3.874	38		4.662	83,1%
ALTRO EXTRALB.	0		0	71		4.225	0,0%
APP. per LOCAZIONI	357		983	2.393		10.311	9,5%
SECONDE CASE	1.107		4.303	4.803		19.586	22,0%
TOTALE	1.493		11.400	7.463		50.389	22,6%

DATI SERVIZIO STATISTICA (31/12/2010)

Il comune di Mezzana (dati Servizio Statistica 2010) ospita 11.400 dei 50.400 posti letto della valle (22,6%). In particolare ricadono nel comune di Mezzana il 18% dei posti letto alberghieri della valle, il 44% dei posti letti extralberghieri imprenditoriali, il 9,5% dei posti letto in alloggi dati in locazione ed il 22% dei posti letto nelle seconde case. **Va evidenziato come Mezzana ospiti i due terzi dei posti letto in affittacamere dell'intera Val di sole e l'83% di quelli in appartamenti locati in forma imprenditoriale (CAV).**

Il comune, poco più di 800 abitanti (gran parte dei quali residenti nel capoluogo), è costituito da 6 nuclei ben distinti: sulla sinistra orografica del Noce il capoluogo Mezzana e le tre frazioni “della montagna” (Roncio, Ortisé e Menas). Sulla destra orografica i due insediamenti di Marilleva (uno in fondovalle; l’altro a mezza montagna).

Le tre frazioni “della montagna” del versante solatio non hanno posti letto turistici. Le strutture ricettive sono tutte situate a Mezzana paese e nei due nuclei di Marilleva.

Vi è una distinzione netta nella distribuzione tipologica delle strutture: a Mezzana trovano collocazione alberghi di stile tradizionale, di qualità piuttosto elevata e del tutto in linea con le tipologie tipiche della montagna trentina; a Marilleva 900, tre alberghi degli anni '70 ed una CAV di 38 appartamenti; a Marilleva 1400, 4 alberghi di grandissime dimensioni, risalenti agli anni '70, adiacenti (in qualche caso inseriti in promiscuità nello stesso immobile) a CAV, affittacamere e condomini ospitanti centinaia di appartamenti.

La seguente tabella indica i dati di sintesi ricavabili dal Sistema informativo del Turismo della PAT distintamente per le tre località turistiche del comune di Mezzana. Si tratta di dati amministrativi, relativi alle autorizzazioni all’esercizio (oggi s.c.i.a.) in essere alla data odierna (dati che differiscono da quelli del Servizio Statistica aggiornati al 31.12.2010 e che necessitano di adeguamento per le tipologie extraalberghiere).

	MARILLEVA 900			MARILLEVA 1400			MEZZANA paese			COMUNE DI MEZZANA		
	nr	u.a.	letti	nr	u.a.	letti	nr	u.a.	Letti	nr	u.a.	letti
ALBERGHI	3	101	227	4	536	1.210	8	291	589	15	928	2.026
*	0		0	0		0	0		0	0	0	0
**	0		0	0		0	1	13	25	1	13	25
*** e ***S	3	101	227	2	318	711	4	125	260	9	544	1.198
**** e ****S	0		0	2	218	499	3	153	304	5	371	803
EXTRALB.	2	46	154	14	1.025	5.105	5	45	158	21	1.116	5.417
AFFITTACAM.	1	8	18	3	142	611	1	4	8	5	154	637
CAV	1	38	136	11	883	4.494	4	41	150	16	962	4.780
ALTRO EXTR.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	5	147	381	18	1.561	6.315	13	336	747	36	2.044	7.443

dati Sistema informativo del Turismo (16/04/2012)

Nei due nuclei di Marilleva, in non più di 30 ettari di territorio (poco meno di 25 ha a Marilleva 1400; poco più di 5 ha a Marilleva 900), trovano collocazione oltre 11.000 posti letto turistici (6.300 posti letto in strutture gestite, ai quali vanno aggiunti i letti negli appartamenti dati in locazione, stimabili in 850, oltre ai 4.000 circa nelle seconde case).

Considerato che la comunità della Valle di Sole ha una superficie di 61.000 ettari, è come dire che **un quinto dei posti letto turistici della Val di Sole è concentrato su un duemillesimo del suo territorio.**

MARILLEVA 1400

Marilleva 1400 (1.200 letti alberghieri; oltre 5.000 extralberghieri; 3-4.000 in appartamenti privati) è il nucleo collocato all'arrivo delle piste da sci ed è collegato al fondovalle da una strada provinciale lunga poco meno di 10 km. e dalla cabinovia.

Sopra la strada provinciale vi è il complesso "Sole Alto". Dal bivio per il "Sole Alto" la strada scende brevemente nel nucleo principale di Marilleva 1400, caratterizzato da alcuni grandi complessi edilizi di varia destinazione ricettiva, ma di analoga tipologia architettonica (Marilleva 1400, Villaggio Valtur, Albaré, Artuik, Il Vigo di Marilleva, Lorés, Copài, Solaria), nonché da alcuni limitati servizi (chiesa, farmacia, centro commerciale, scuole di sci, noleggi, ecc.). Caratterizza i grandi complessi **un'articolata commistione tra diverse tipologie ricettive.**

Le seguenti schede indicano le caratteristiche dei 4 complessi che ospitano anche attività alberghiera. Non si dispone dei dati relativi ai grandi complessi comprendenti solo strutture private non gestite in forma imprenditoriale (Albaré, Artuik, Il Vigo di Marilleva, Lorés, Copài, ...).

I dati sono ricavati dal Sistema Informativo del Turismo – PAT e non comprendono, pertanto, quelli relativi agli alloggi in locazione turistica ed alle seconde case (indicati come condominio). Va segnalato che sono presenti contratti di multiproprietà (sono riportati i complessi rispetto ai quali l'informazione è stata acquisita; a tale proposito è in corso un approfondimento con il Servizio Libro Fondiario)

COMPENDIO IMMOBILIARE "SOLE ALTO" - LOC. MARILLEVA 1400			
TIPOLOGIA STRUTTURA	UNITA' ABITATIVE	POSTI LETTO	CAMERE
ALBERGO (p.ed. 360)	43	88	43
CAV	76	388	149
AFFITTACAMERE	34	104	42
CONDOMINIO (anche MULTIPROPRIETA')	?	?	?
TOTALI	153 + condominio	580+ condominio	234+ condominio

COMPENDIO IMMOBILIARE "MARILLEVA 1400" - LOC. MARILLEVA 1400			
TIPOLOGIA STRUTTURA	UNITA' ABITATIVE	POSTI LETTO	CAMERE
ALBERGO (p.ed. 319)	98	217	106
CAV	32	130	52
AFFITTACAMERE	31	122	59
CONDOMINIO (anche MULTIPROPRIETA')	?	?	?
TOTALI	161+ condominio	469+ condominio	217+ condominio

COMPENDIO IMMOBILIARE "VILLAGGIO VALTUR" - LOC. MARILLEVA 1400			
TIPOLOGIA STRUTTURA	UNITA' ABITATIVE	POSTI LETTO	CAMERE
ALBERGO	275	623	275
TOTALI	275	623	275

COMPENDIO IMMOBILIARE "SOLARIA" - LOC. MARILLEVA 1400			
TIPOLOGIA STRUTTURA	UNITA' ABITATIVE	POSTI LETTO	CAMERE
ALBERGO (p.ed. 358-359)	120	282	120
CAV	81	463	162
AFFITTACAMERE	77	385	42
CONDOMINIO (anche MULTIPROPRIETA')	?	?	?
TOTALI	278+ condominio	1130+ condominio	324+ condominio

La dimensione degli alberghi, degli affittacamere e, soprattutto, delle CAV, insieme con il numero di appartamenti privati (con diffusa presenza di contratti di multiproprietà) rende la struttura proprietaria dei complessi di Marilleva 1400 estremamente articolata e complessa.

I proprietari di diritti reali - proprietari degli alberghi, proprietari degli affittacamere, proprietari delle CAV (11 CAV con quasi 900 appartamenti!), proprietari delle centinaia di appartamenti privati (dati o non dati in locazione, in proprietà o in multiproprietà...) - superano certamente il migliaio.

MARILLEVA 900

Marilleva 900 (220 letti albergheri; 150 extralberghieri; 1-2.000 in appartamenti privati) è il nucleo di fondovalle, da cui partono la strada provinciale e la cabinovia per Marilleva 1400. A Marilleva 900 è posto l'attuale capolinea della ferrovia Trento-Malé.

La località è caratterizzata da **dimensioni più contenute** rispetto a quella in quota e la ricettività è **prevalentemente costituita da seconde case inserite in tre grandi complessi edilizi** (residence) ed in altri minori di analoga tipologia architettonica. Nel piazzale di fronte alla partenza della cabinovia sono collocati alcuni pubblici esercizi, negozi e servizi.

L'extralberghiero si limita ad una CAV di 38 appartamenti e ad un piccolo affittacamere. **Gli alberghi sono 3, di dimensioni medio-piccole** e classifica pari a 3 stelle (un 3S).

Sono in corso approfondimenti circa l'assetto proprietario dei grandi complessi, che ospitano qualche centinaio di appartamenti (non è noto, per il momento, se vi siano contratti di multiproprietà). Si stimano, comunque, alcune centinaia di possessori di diritti reali sugli immobili.