

Seconde case e spazio periurbano a Cagliari

Un dato comune alla gran parte delle aree urbane in cui viviamo è la presenza, più o meno forte, delle seconde case dei cittadini. Esse vanno ad occupare porzioni delle frange periurbane e proseguono l'estensione a tessuto rado dello spazio urbanizzato, in corrispondenza di ambienti accessibili e dotati, al contempo, di attrattive naturali. Emergono, in tal modo, zone critiche aventi natura dinamica e transitoria nelle quali finisce per confluire una domanda diversificata di spazi da parte della vicina città e delle comunità locali. Può accadere, pertanto, che la pressante richiesta di aree residenziali primarie, generata dalla rapida e spesso incontrollata crescita urbana, si sovrapponga, in tutto o in parte, a quella turistico-residenziale, trasformando le zone di seconde case più prossime alla città in sobborghi permanentemente abitati, in nuove ed imprevedute direttrici di espansione della città. La "cattura" di questi spazi è alimentata da spinte diverse tra cui la ricerca di quelle soluzioni abitative che si possono trovare nei villaggi di seconde case, fatti di ville indipendenti/semi-indipendenti, ricchi di spazi verdi e di attrezzature sportive per una migliore fruizione del tempo libero.

Villaggi turistico-residenziali di facile accesso – sorti per essere abitati solo temporaneamente dai cittadini – sono stati coinvolti nei processi di decentramento di importanti centri urbani e hanno assunto la configurazione di comunità/sobborghi permanentemente abitati, pur mantenendo carichi demografici sensibilmente diversi tra i mesi invernali/autunnali e quelli primaverili/estivi¹. Considerata l'importanza di tale fenomeno nello studio dei complessi processi di crescita delle città,

questo contributo mira a verificare se e in che misura, anche nelle zone turistico-residenziali dello spazio periurbano di Cagliari, abbia avuto luogo una simile evoluzione "impreveduta" di pari passo con il processo di deconcentrazione urbana del capoluogo regionale.

I. Lo studio delle seconde case: definizione, rilevazione e alcuni indicatori statistici

Numerose, ma sostanzialmente convergenti, le definizioni di seconda casa: essa assume la configurazione di "un'abitazione stabile (diversa dall'abitazione principale) occupata interamente o in parte dal suo proprietario almeno una volta all'anno con l'obiettivo di allontanarsi dal proprio ambiente o di cambiare provvisoriamente quadro di vita"². La statistica italiana distingue le residenze secondarie o doppie abitazioni, intese come unità occupate quasi esclusivamente da una stessa famiglia che le utilizza in modo discontinuo (ferie, fine settimana, ecc.), dalle abitazioni stagionali, che corrispondono ad appartamenti (in genere ammobiliati) affittati o da affittare, per principio, solo durante le "stagioni" turistiche ed i cui abitanti cambiano di periodo in periodo. Ma la realtà è caratterizzata da un'ampia gamma di situazioni possibili. Fra la seconda casa propriamente detta e l'alloggio stagionale può esistere un interscambio anche frequente: spesso il proprietario decide di alternare l'uso personale a scopo ricreativo della seconda casa con l'affitto ai turisti per una parte dell'estate, trasformandola temporaneamente in alloggio stagionale. Non è raro, poi, che tra la



residenza secondaria e quella principale intercorra un certo dinamismo: può accadere che il proprietario, in un momento particolare della propria vita (ad es. il pensionamento) e/o in presenza di certe condizioni (rifiuto dell'ambiente cittadino e desiderio di risiedere in un luogo ad alta qualità ambientale, ecc.), trasformi la seconda casa in residenza principale. Oppure, il desiderio di realizzare un profitto potrebbe indurlo a cederla a chi, per diversi motivi, è disposto ad acquistarla o prenderla in affitto per andare a risiedervi stabilmente.

Sull'esattezza dei dati relativi alla consistenza numerica delle seconde case incide la tendenza alla dissimulazione: se non è possibile nascondere l'esistenza di un fabbricato, si può tuttavia, per motivi fiscali, celarne alle autorità competenti la sua funzione di alloggio per vacanza cosicché le cifre ufficiali sulle seconde case risultano, in genere, sottostimate. Non di rado, infatti, il proprietario residente in città, o un suo familiare, elegge a domicilio il comune in cui si trova la seconda casa pur non risiedendovi stabilmente³.

Per ovvi motivi di spazio, non è possibile in questo contributo soffermarsi sulla disponibilità di dati relativi alle seconde case negli stati europei ed extraeuropei e sulle metodologie d'indagine in essi prevalenti. Si ricorda che, mentre in Svezia, Francia e Regno Unito esistevano statistiche assai dettagliate fin dagli anni '70, in Italia le residenze secondarie sono rimaste praticamente ignorate dalla statistica ufficiale fino al censimento del 1981: a tale data, tra le *abitazioni non occupate* distinte per comune venivano rilevate quelle specificamente *utilizzate per vacanza*⁴. I dati censuari del 1991 distinguevano ulteriormente le abitazioni non occupate anche secondo la disponibilità dei proprietari alla loro *vendita, all'affitto, sia alla vendita che all'affitto, né alla vendita né all'affitto*. Secondo un criterio restrittivo, è corretto associare solo a queste ultime la qualifica di seconde case. Oltre ai dati censuari, anche allo scopo di effettuare aggiornamenti e/o correzioni, si può ricorrere ai dati di fonte ENEL, costituiti – su base comunale – dal numero delle utenze per usi domestici con potenza installata anche superiore a 3 KW riguardanti le famiglie non residenti. Inoltre, nelle ricerche circoscritte a piccole aree può essere utile ricorrere alle indagini sul campo che utilizzano informazioni fornite dagli uffici tecnici (autorizzazioni, piani urbanistici, ecc.) e dalle anagrafi (ad es. numero di famiglie/individui residenti in località di seconde case) dei comuni turistici. Considerato che l'aumento della componente residenziale stabile nelle aree di "turismo di prossimità" si in-

nesta nella più ampia mobilità periurbana ed extraurbana tipica della fase di "suburbanizzazione matura", l'analisi dei caratteri quantitativi dei flussi e della distribuzione di provenienze e destinazioni che interessano le aree di seconde case costituisce un buon approccio allo studio del fenomeno. In tal senso, i *fogli di famiglia* relativi alle località di villeggiatura prossime ai maggiori centri urbani consentono, opportunamente elaborati, di ricostruire le loro vicende sociodemografiche⁵. In una determinata area geografica di riferimento si può giungere, pertanto, ad identificare quegli insediamenti turistico-residenziali in cui la popolazione stabilmente insediata ha raggiunto livelli tali da averne determinato l'evoluzione in sobborghi permanenti della città e quelli che mantengono, invece, la loro configurazione di centri turistici per lo più temporanei, non coinvolti nelle dinamiche deglomerative urbane.

Alla carenza di dati quantitativi fino al 1980, ha corrisposto l'assenza di indicatori che consentissero un'accettabile valutazione del fenomeno della seconda casa all'infuori di un generico tasso di *inoccupazione delle abitazioni* (rapporto tra il numero delle abitazioni non occupate o vani non occupati ed il complesso delle abitazioni o vani complessivi). Le statistiche ufficiali attualmente disponibili consentono, invece, il calcolo di un indicatore significativo al riguardo: il *tasso di funzione residenziale turistica* (rapporto tra le case per vacanza e le prime case). Di particolare interesse è l'analisi del suo variare nella medesima unità di tempo e della sua evoluzione diacronica nelle località poste a distanze via via crescenti dalla città (fasce suburbane, periurbane, zone di seconde case, insediamenti turistici fino a regioni più propriamente rurali); una sua sensibile riduzione indicherebbe l'annessione alla città di nuovi spazi residenziali primari, attuata sia attraverso la trasformazione in senso residenziale primario delle doppie case già esistenti che attraverso la costruzione di abitazioni principali con una tipologia che magari ripropone quella della villetta uni-bifamiliare, tipica delle case-vacanza⁶. Per quanto riguarda il *tasso di funzione residenziale turistica*, valori superiori al 90% identificano località di grande attrazione turistica, per valori compresi tra il 40 ed il 90% ci si troverebbe in presenza di località turisticamente apprezzate, ma che non hanno ancora raggiunto un alto grado di specializzazione o che evolvono in senso residenziale, mentre valori inferiori al 40% connoterebbero regioni non attrattive oppure nella fase iniziale di questo tipo d'uso⁷.

Sempre con i dati censuari, è possibile calcolare su base comunale altri indici percentuali dati dai

seguenti rapporti: abitazioni non occupate destinate alle vacanze / abitazioni non occupate; abitazioni non occupate destinate alle vacanze / abitazioni totali (denominato IRS, *indice delle residenze secondarie*); vani non occupati destinati alle vacanze / vani non occupati; vani non occupati destinati alle vacanze / vani totali. Uno strumento, ancorché poco utilizzato, che consente di analizzare la distribuzione spaziale delle seconde case è il *quoziente di locazione*⁸ con cui si misura l'importanza delle seconde case in un'area rispetto ad altri usi della terra, e quindi il loro ruolo nell'economia locale, nonché eventuali concentrazioni delle stesse in zone particolari.

2. Seconde case e processi di crescita urbana: una visione d'insieme

Laddove è presente quel turismo di prossimità dato dalla periodica frequentazione delle seconde case, il progressivo sovrapporsi di una residenzialità di tipo stabile si lega strettamente alle vicende socio – demografiche ed economiche delle città⁹. Pur con diversa intensità, nei centri urbani dei paesi industrializzati si manifestano i segnali tipici dei nuovi processi di urbanizzazione: arresto della crescita demografica; crisi del nucleo centrale delle aree metropolitane in termini di popolazione e addetti; ripresa dei centri dell'*hinterland* e, talvolta, delle aree periferiche più lontane. Il termine "contourbanizzazione" ricostruisce l'insieme di tali dinamiche e spiega la conseguente ridistribuzione della popolazione sul territorio. Considerato il passaggio da una dinamica di massima polarizzazione ad una di suburbanizzazione precoce seguita da quella di suburbanizzazione matura, è con quest'ultima che anche una seconda cintura di centri riceve flussi in uscita dalla città centrale e assorbe la maggior parte dei flussi in arrivo verso l'area metropolitana, alimentando movimenti di corona, tra i centri degli anelli urbani: i saldi negativi tendono a diffondersi dalle aree centrali delle città ai quartieri periferici e alle cinture e le destinazioni dei trasferiti si spostano dalle fasce suburbane a regioni rurali poco abitate e – proseguendo una tendenza iniziata durante fase precedente – a zone occupate dalle seconde case e da insediamenti turistici più distanti nelle quali si assiste progressivamente al passaggio da un popolamento prevalentemente stagionale ad uno prevalentemente stabile¹⁰. Gli spostamenti residenziali e delle attività produttive seguono le direzioni indicate dagli assi di comunicazione sui quali vanno quindi a modellarsi le nuove forme del ter-

ritorio. Si costruisce una nuova configurazione territoriale, una sorta di "ambiente continuo" in cui popolazioni urbane e rurali, territori costruiti e non costruiti, paesaggi antropizzati e dominanti naturali, sistemi di comunicazione si intrecciano dando origine ad una complessa aggregazione di parti. Numerosi e interrelati i fattori alla base di questi meccanismi redistributivi: qui si ricordano la conversione ad usi non abitativi di certa parte del patrimonio edilizio delle aree urbane centrali, il peggioramento dei servizi alle famiglie, la criminalità urbana e il congestionamento del traffico; una più attenta valutazione di alcuni aspetti (senso di *privacy*, libertà dal rumore, accesso alla natura, assenza di danni ambientali evidenti provocati dall'uomo, disponibilità di acqua e aria pulita) nelle scelte residenziali delle classi medio-alte che si indirizzano sempre più verso la "qualità del sito abitativo"; la rilocalizzazione degli impianti industriali e, a seguire, quella del terziario con spostamento di quote crescenti di addetti verso i centri minori¹¹.

Altrettanto numerosi e complessi gli elementi che hanno favorito la diffusione della seconda casa, tra cui il progressivo incremento del reddito e del tempo libero delle popolazioni urbanizzate, la maggior disponibilità ed efficienza dei mezzi di trasporto, l'ampliamento e il potenziamento della rete stradale e autostradale, nonché la spinta esercitata dal genere di vita urbano e il conseguente bisogno di partecipare ad attività ricreative fuori città (*outdoor recreation*). In questo contributo ha importanza ricordare che, durante il "secondo ciclo edilizio" (primi anni '60 fino ai giorni nostri), l'attività costruttiva ha puntato alla "periferizzazione" dello sviluppo edilizio: oltre all'alto costo dei terreni fabbricabili nelle aree centrali, anche la diffusione tra fasce sociali sempre più ampie della pratica del turismo residenziale ha spinto i costruttori verso i piccoli centri e le zone a vocazione turistica¹². In particolare, gli investimenti nel settore della seconda casa si sono avvantaggiati di prezzi di realizzazione più bassi, della pratica generalizzata dell'abusivismo, di una forte rivalutazione del capitale e della redditività dell'immobile locato. A partire dalla metà degli anni '70 in quasi tutta l'Italia, quindi anche in Sardegna, la pressione dei promotori turistico-immobiliari si è indirizzata non già alla campagna profonda, bensì a quella prossima alle città, più sensibile ai mutamenti d'uso del suolo e spesso dotata di un certo valore paesaggistico. In particolare, i grossi complessi turistico-residenziali sono sorti – quasi senza conflitto – laddove la crisi dell'agricoltura ha reso disponibili proprietà fondiarie medio-grandi (in



passato sedi di fiorenti aziende agricole capitalistiche) per la cui lottizzazione non si è dovuto procedere a grossi accorpamenti.

Domanda e offerta di seconde case si sono incontrate soprattutto nelle aree entro i 50 km dai centri urbani.

Alcuni modelli teorici, elaborati già alla fine degli anni '70, evidenziano come nell'area compresa tra la zona suburbana e quella extraurbana le residenze secondarie si mescolano a quelle principali generando uno spazio di transizione in cui la molteplicità degli usi è il diretto prodotto della prossimità al centro urbano e dove, nel tempo, di fronte alla richiesta di spazi residenziali primari proveniente dalla città in rapida crescita, la funzione turistico-residenziale tende a regredire per riprendere a crescere in una successiva fascia in cui la densità delle seconde case tende a superare quella delle prime e, infine, a decrescere decisamente oltre il limite dei cosiddetti *clusters* urbani¹³. Per quanto riguarda la loro distribuzione, le seconde case tendono a gravitare in settori o nuclei a seconda dell'attrattività del sito, della disponibilità e del prezzo della terra e del grado di accessibilità viaria dai luoghi di residenza cittadini.

Numerosi i contributi che evidenziano la trasformazione, spesso problematica, dei caratteri socioeconomici e paesaggistici originari nelle aree periurbane in cui le seconde case dei cittadini hanno proliferato fino a costituire quote rilevanti dell'intero patrimonio edilizio esistente. Le questioni riguardano principalmente la perdita di terreni ad elevata qualità pedologica¹⁴, la bassa integrazione tra produzione agricola locale e domanda alimentare proveniente dal turismo di prossimità, l'ulteriore spinta alla vendita dei terreni per scopi non produttivi, la diminuzione del numero di aziende agricole, il frazionamento dei fondi e la diffusione di un'agricoltura residuale tra riquadri edificati, la forte pressione esercitata da società immobiliari non locali, l'aumento generalizzato dei prezzi (immobili, prodotti di consumo) e, infine, la limitazione alla libera fruizione degli spazi naturali pubblici. Particolarmente evidente è l'effetto negativo generato dalle seconde case quando vengono accorpate in fitte e lunghe schiere prive di aree verdi interposte, sfruttando tutto lo spazio disponibile per l'edificazione. Non di rado, esse si dispongono a gradinata sui versanti di colline e di promontori digradanti verso il mare con irreversibile alterazione del paesaggio a cui si accompagnano, talvolta, la degradazione della flora e della fauna e varie forme di inquinamento (le acque reflue insufficientemente depurate compromettono la qualità delle falde acquifere, dei corsi d'ac-

qua e delle acque balneari su cui si affacciano gli insediamenti turistici)¹⁵.

L'eccesso di urbanizzazione turistico-residenziale finisce per far perdere ai luoghi quei contrasti visivi e sostanziali – estetici e ambientali – che ne costituivano gli originari motivi di attrazione: la presenza degli edifici, il traffico stradale e l'affollamento delle spiagge, gli inestetismi derivanti anche dalla disordinata alternanza di costruzioni dalle tipologie più disparate ripropongono i caratteri deteriori della città svilendo, talvolta, l'essenza di ciò che i villeggianti ricercavano¹⁶. Se i vantaggi reali per l'imprenditoria locale (edile, commerciale) sono piuttosto discutibili, la proliferazione delle seconde case, incoraggiata spesso con leggerezza, ha sovente gravato le amministrazioni pubbliche di oneri pesanti sul piano dell'infrastrutturazione. Numerosi i servizi particolarmente gravosi nei periodi estivi (ritiro dei rifiuti, ordine e sicurezza pubblica, ecc.) che vanno ad aggiungersi alle normali richieste espresse dalla popolazione residente; resta inoltre il dubbio sul reale beneficio apportato alla popolazione locale dalle infrastrutture (miglioramento della viabilità, potenziamento delle linee elettriche e telefoniche, ecc.) richieste dallo sviluppo turistico-residenziale¹⁷.

Appartenendo al patrimonio edilizio non occupato, l'utilizzazione delle seconde case è, da un punto di vista formale, saltuaria. Frequenza e durata dell'impiego sono importanti per distinguere tra residenze per il week-end e residenze di vacanza, anche se per le seconde la tendenza a farne uso ogniqualvolta ve ne sia l'occasione fa cadere questa rigida distinzione. A parte il caso in cui l'acquisto di una seconda casa per il week-end risponde ad una strategia speculativa pre-urbana di lungo periodo che si realizza con la sua immissione nel mercato per la vendita o l'affitto, la prossimità ai sobborghi urbani e la continuità dell'uso possono configurare tali residenze per lo svago come "pre-principali". Non mancano casi in cui, per l'intensità dell'utilizzo e per la dotazione di tutte le comodità delle case "di città", le seconde case sono diventate vere e proprie "residenze alternative". Questa pratica rende sempre meno significativa la distinzione tra la residenza principale e quella secondaria: il termine *multi-locality* traduce bene questa presenza variata dell'individuo in luoghi diversi dello spazio geografico e l'allargamento dello spazio vissuto che ne deriva¹⁸.

Gli elementi fin qui evidenziati sviluppano interessanti spunti nello studio e nella valutazione dei percorsi di trasformazione delle seconde case in prime case. È infatti l'appartenenza ad un'area ur-

ba che rende le seconde case, in specie quelle che si trovano nella *inner fringe*, particolarmente sensibili alle dinamiche della mobilità residenziale connesse ai processi di crescita delle città. La favorevole posizione rispetto ai principali nodi delle reti stradali urbane e agli assi di sviluppo del territorio costituisce un differenziale territoriale decisivo per lo stabilirsi di un popolamento permanente nelle aree turistico residenziali. Inoltre, fattori locali quali mitezza del clima, accesso alla natura, *amenities*, basso grado di affollamento, disponibilità di servizi e minore criminalità urbana danno alle aree di seconde case quella certa qualità complessiva che incontra, sempre più, le aspirazioni di coloro i quali si muovono per realizzare le loro preferenze in fatto di residenza¹⁹. Nel più lungo periodo, la funzione residenziale primaria si consolida a scapito di quella secondaria (trasformazione di seconde case in abitazioni permanenti, nascita di quartieri residenziali): le nuove generazioni di case vacanza cercano nuovi spazi liberi di qualità sempre più al limite dei clusters urbani (v. fig. 1).

Tre i modelli che contribuiscono all'interpretazione dei meccanismi con cui la città riesce a catturare – spesso senza alcuna pianificazione – spazi turistico residenziali di un certo pregio ambientale caratterizzati in precedenza da un popolamento periodico-stagionale: il modello *push-pull* (collega la mobilità di residenza alla valutazione delle con-

dizioni attrattive/repulsive dei luoghi di provenienza/destinazione), quello del mercato immobiliare (ingloba le seconde case nel quadro della domanda/offerta urbana di abitazioni principali) e, infine, il modello sistemico (rinviene le relazioni tra la mobilità residenziale in direzione degli spazi di seconde case, quella dell'età del ritiro dalla vita attiva e quella legata ai processi di decentramento residenziale)²⁰.

Il raggiungimento di uno stile di vita ispirato a quello che si conduce nei luoghi di villeggiatura, la possibilità di vivere circondati da uno scenario ad alta qualità ambientale e di fruire in maniera diretta e continuativa delle risorse ambientali locali, esercitano un potere attrattivo che spinge le famiglie, appartenenti in genere alle classi medio-alte, e insoddisfatte dell'ambiente cittadino, a volersi trasferire nelle zone di seconde case, sia trasformando in residenza principale quella che per anni è stata una residenza secondaria che andandovi a risiedere ex novo. Le buone condizioni microclimatiche, come già detto in precedenza, rappresentano un ulteriore fattore attrattivo anche in quanto presupposto necessario per un più completo godimento delle bellezze ambientali. Il fatto stesso di poter risiedere in un'abitazione unifamiliare, dotata di ampi spazi per il *bricolage* e di luoghi per il *gardening*, è tra le determinanti al trasferimento.

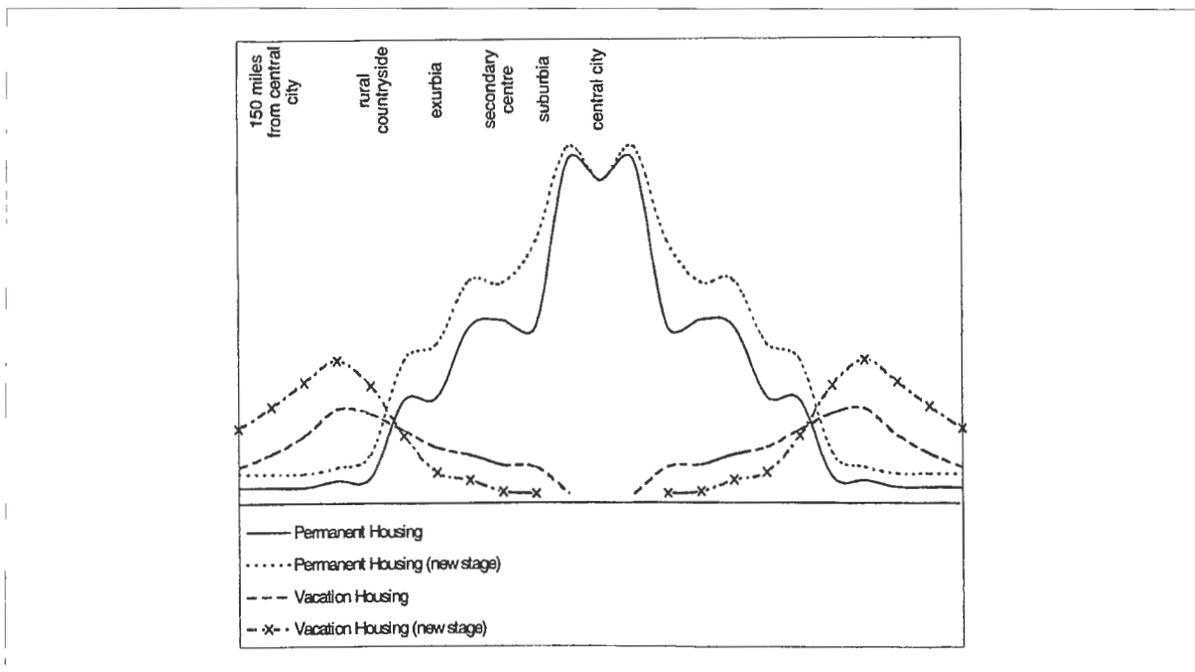


Fig. 1 - Variazione della distribuzione delle prime e delle seconde case nelle aree urbane, al crescere delle città.

Fonte: nostra elaborazione da Ragatz (1977).



Nell'ambito delle scelte di decentramento produttivo verso le aree periurbane, le imprese – in specie quelle del terziario avanzato – oltre le dotazioni di servizi considerano anche le caratteristiche ambientali, paesaggistiche, climatiche dei luoghi in cui far sorgere i nuovi siti. Quando la scelta localizzativa ricade in un'area periurbana prossima a lottizzazioni di seconde case può accadere che il personale impiegato trovi necessario, oltre che conveniente, stabilire in esse o nei loro pressi la propria residenza piuttosto che sostenere i costi elevati e i disagi del pendolarismo²¹.

La rarefazione degli alloggi e degli spazi edificabili in città, da un lato, e la disponibilità potenziale del patrimonio edilizio di seconde case a breve distanza dal centro urbano, dall'altro, innescano un complesso sistema di interferenze e condizionamenti reciproci che ha l'effetto di inserire le abitazioni turistiche – dotate di un certo livello di comfort o adattabili a residenza stabile – nel mercato immobiliare urbano. L'elevato costo degli immobili cittadini può indurre quelle famiglie giovani che, come alternativa, avrebbero la coabitazione con i familiari o il trasferimento in sobborghi più lontani dalla città, a scegliere come propria residenza una abitazione ubicata in una vicina località di seconde case, acquistandola o prendendola in affitto magari già ammobiliata. La rigidità del mercato immobiliare urbano può, inoltre, indurre un giovane che si sposi a stabilire la propria residenza nella seconda casa di famiglia o per questa soluzione potrebbero optare i genitori, cedendogli l'appartamento in città. Accade frequentemente che il proprietario di una residenza secondaria trovi conveniente offrirla sul mercato per l'affitto e/o la vendita a prezzi concorrenziali rispetto a quelli delle case del centro urbano. Diffusa è anche la pratica di affittare tali residenze ai trasfertisti che, per ovvi motivi, ricercano case ammobiliate possibilmente in ambienti gradevoli e per periodi limitati; la breve durata dei contratti di locazione consente al proprietario di ripristinare nei mesi estivi la destinazione turistica del suo immobile, magari per il proprio utilizzo.

Il mancato decollo o il declino delle località turistico-residenziali prossime ai centri urbani può talvolta, rafforzare ed essere rafforzato dal processo spontaneo di immissione delle seconde case nel mercato immobiliare cittadino. Seppur in misura diversa, numerose località turistiche sono passate attraverso un processo evolutivo (o involutivo) in cui allo sviluppo sostenuto è seguita la saturazione, la crisi e l'abbandono: la fase di declino è stata caratterizzata dalla rapida perdita di turisti a vantaggio di altre località, dall'aumento dei trasferi-

menti di proprietà degli immobili, dalla massiccia conversione delle seconde ad altri usi²². La realizzazione di un progetto turistico-residenziale a breve distanza da una città può impedire lo sviluppo della funzione abitativa primaria suburbana in tale direzione costringendola verso altri spazi disponibili. Quando il progetto non riesce a realizzare le aspettative iniziali e i promotori turistici decidono di commercializzare le seconde case come residenze primarie, il risultato è quello di orientare la funzione residenziale primaria nella loro direzione, in maniera rapida e non programmata²³.

Il prolungarsi della città verso le zone di seconde case ha, quindi, l'effetto di inserirle nel più ampio sistema territoriale della mobilità residenziale intraurbana e periurbana: il risultato è l'evoluzione di parte della circolazione a scopo ricreativo in uno spostamento di residenza, alimentato sia dai flussi in uscita dalla città che da quelli in entrata tipico dello stadio della suburbanizzazione matura. In questa fase può accadere che nelle agglomerazioni di seconde case e nei loro pressi vengano costruite abitazioni destinate specificamente alla residenza stabile.

Tra le varie fasi del ciclo di vita in cui è altamente probabile che un individuo o una famiglia operino un trasferimento di residenza, il pensionamento può essere il momento decisivo per il trasferimento nella seconda casa di proprietà: col passare degli anni e con lo stabilirsi di una rete di relazioni sociali nella località in cui si è abitualmente trascorsa la villeggiatura può accadere che essa venga considerata ideale per stabilirvisi al momento del ritiro dalla vita attiva. D'altra parte, la seconda casa può essere stata acquistata proprio con questo intento magari dopo avervi stabilito una residenza semi – permanente, con una frequenza e durata dei soggiorni sempre più elevati fino al momento del trasferimento definitivo²⁴. Il cambiamento di residenza associato alla ricerca di un ambiente più confortevole e gradevole in cui trascorrere con serenità gli ultimi anni di vita interessa principalmente quelle persone pensionate che sono ancora relativamente giovani e in buona salute, in genere coniugate, con reddito elevato, buon livello di istruzione e precedente esperienza di spostamento²⁵. Quanto detto evidenzia come l'evoluzione dei centri turistico-residenziali suburbani verso forme insediative stabili sia un fenomeno complesso di "metamorfismo urbanizzante" che nasce dalla combinazione dei diversi elementi introdotti dai modelli interpretativi a cui si è accennato più sopra. Esso rappresenta oramai un fatto comune nei processi di crescita delle città nei paesi avanzati e, quindi, anche in Italia dove, par-

ticularmente coinvolte risultano le aree costiere di seconde case nei comuni limitrofi ai capoluoghi provinciali ²⁶.

La rete dei servizi alle persone ed alla collettività costituisce un elemento indispensabile per consentire e poi favorire la stabilità dell'insediamento. Nei complessi turistico-residenziali, gli esercizi presenti rispondono alle esigenze dei vacanzieri, sia per tipologia che per stagionalità del servizio offerto, incontrando, solo in parte, i ben più articolati bisogni di una popolazione stabile. A questo livello di popolamento "esclusivamente temporaneo" o quasi, i primi nuclei familiari permanenti debbono rivolgersi al centro urbano più vicino per ogni necessità. Quando però il decentramento urbano in queste località comincia a farsi più intenso e viene superato il numero minimo di famiglie residenti per l'apertura di alcuni servizi essenziali o per dare continuità a quelli già presenti, nel centro turistico si può assistere ad un aumento della popolazione permanente che a sua volta imprime un ulteriore impulso all'irrobustimento delle strutture di pubblica utilità: l'apertura degli esercizi, almeno di quelli essenziali, durante l'inverno, è quindi un sintomo e un segno di una trasformazione già avviata. Al progressivo popolamento seguono, seppur con intensità variabile, l'estensione delle linee pubbliche di trasporto urbano, il decentramento di alcuni uffici pubblici l'istituzione di luoghi di culto e di aggregazione sociale. L'adeguamento dei servizi di pubblico interesse alle esigenze di una popolazione residente in crescita non sempre avviene in maniera contestuale: il consolidarsi dell'area permanentemente abitata avviene senza alcun tipo di pianificazione, rendendo particolarmente gravoso il compito delle amministrazioni competenti a cui si richiede innanzitutto di impiantare e/o potenziare le infrastrutture. I costi degli interventi sono più elevati se il decentramento urbano coinvolge le agglomerazioni spontanee di seconde case, già di per sé carenti dal lato dei servizi di base. Il disagio della popolazione residente alimenta la protesta nei confronti dell'amministrazione locale. Nei casi più estremi, la mancanza di pianificazione, la proliferazione urbana e i disservizi trasformano aree periurbane ad elevato contenuto paesaggistico in comuni periferie degradate della città centrale.

3. Le seconde case nell'area urbana di Cagliari: il passato e le evoluzioni più recenti nei processi di diffusione urbana

È sul finire dell'Ottocento che una ristretta schie-

ra di individui, appartenenti alle più facoltose famiglie cagliaritano, cominciarono a considerare come luoghi di svago alcuni paesini ben situati e le amene località di mezza collina poste nei dintorni della città. Fu così che si svilupparono alcuni piccoli centri di villeggiatura tra cui S. Gregorio e S. Barbara, rispettivamente a 20 e 17 Km da Cagliari, entrambi situati tra i 250 ed i 300 metri sul mare. Qui i cittadini villeggianti edificarono le loro seconde abitazioni ed avviarono lo sviluppo delle borgate. Per quei "signori cagliaritano" era importante il rapporto con la terra e con le risorse del bosco. La caccia rappresentava lo sport preferito dai membri maschili di queste piccole comunità e dai loro amici. La loro frequentazione risultava particolarmente intensa nel periodo estivo, durante le vacanze di Pasqua e per i fine d'anno. Chi aveva avviato un'attività di produzione agricola destinata al redditizio mercato urbano vi si recava con maggior frequenza anche per regolare i rapporti con la manodopera locale. Ma la crescente attrazione del mare e la diminuzione dell'interesse economico e ludico per la zona montano-collinare, andata progressivamente spopolandosi a vantaggio delle aree litoranee, giocarono a sfavore di queste località che cominciarono una lenta decadenza già dagli anni '50/60. Sempre tra '800 e '900, l'élite cagliaritano poteva celebrare il rito della villeggiatura appena fuori porta: rispetto ai casolari dei contadini e agli insediamenti conventuali che punteggiavano l'agro della periferia storica della città, si distinguevano le ville e i casali delle famiglie aristocratico-borghesi, locali e continentali. Dalla cartografia di quegli anni, emerge l'immagine di un vasto territorio organizzato in funzione dell'agricoltura, in specie della viticoltura, ma anche di uno spazio che è sede di attività di tipo ricreativo all'interno delle proprietà dei facoltosi cittadini. Anche alcune località in direzione del sistema lagunare di S. Gilla si prestarono alla duplice funzione produttiva (olivo-viticultura) e ludica: oltre ai casali sorsero ville di pregio come sede di villeggiatura. Ma l'influenza della città non si limitò all'agro, penetrando anche all'interno dei centri abitati vicini (Pirri, Quartucciu, Quartu) nei quali diversi cagliaritano possedevano case "villerecce" di buona fattura.

Al crescere di Cagliari, l'ampia fascia di terreno agricolo che bordava l'antico centro urbano esaurì presto la sua funzione produttiva, ma anche quella ricreativa: la stretta prossimità al centro urbano, la facile accessibilità e la morfologia piana dei terreni che fecero di questo uno spazio utile anche per la villeggiatura di campagna, ne determinarono la rapida trasformazione ad uso esclusi-



vamente residenziale urbano. Così, le ville ed i casali che punteggiavano l'agro cagliaritano sono state inghiottite dai complessi abitativi e dalle infrastrutture urbane e, in qualche caso, oggi continuano ad esistere, ma con funzioni completamente diverse (centri di manifestazioni culturali o sedi di enti pubblici).

A partire dalla seconda metà dell'800, anche tra i cagliaritani iniziò a diffondersi la pratica delle bagnature marine. Ma è con la valorizzazione del litorale sabbioso del Poetto ad est della città – zona militare fino al 1913 – che ha inizio la rivoluzione balneare cagliaritana. Il processo di antropizzazione del territorio posto tra la spiaggia e le saline prese avvio negli anni '20; prima d'allora esso si caratterizzava per la presenza di padiglioni in legno a carattere provvisorio sparsi qua e là nella *garrigue* che i pastori utilizzavano come pascolo. Dinanzi al mare lungo il Viale Poetto, andò formandosi un agglomerato di eleganti ville in stile *liberty* appartenenti ad alcuni ricchi borghesi cagliaritani i quali le utilizzavano esclusivamente nella stagione estiva. L'isolamento rispetto al centro abitato e le difficili condizioni climatico-ambientali ne scoraggiavano decisamente l'uso per il soggiorno durante l'inverno. Col tempo, gli eredi dei vecchi proprietari o i nuovi acquirenti vi hanno stabilito la loro residenza principale, spesso dopo averle ristrutturare rispettandone l'antica forma. Al 1931, la superficie occupata dalle costruzioni risultava già pari a 6 ettari e la spiaggia era oramai quasi tutta attrezzata di stabilimenti e di *casotti*. Entro gli anni '50, la strada litoranea fu prolungata per diversi chilometri, stimolando ulteriori fatti insediativi, ed alla fine degli anni '60 il percorso stradale venne esteso a tutto il litorale. Gli anni '50 videro un rapido intensificarsi dell'attività edilizia. Oltre ai numerosi villini utilizzati dai cittadini come seconda casa, vennero realizzati fabbricati condominiali di varia altezza e abitazioni unifamiliari poi affittati soprattutto alle famiglie dei militari e dei civili stranieri della NATO. La presenza degli stranieri incentivò quella crescita di servizi urbani e di approvvigionamento al minuto funzionale alla progressiva conversione delle seconde case in insediamenti permanenti²⁷. A cavallo tra gli anni '70 ed '80, molte famiglie straniere cominciarono a guardare con sempre maggior interesse al litorale di Quartu S. Elena, ma le case del Poetto – anziché restare inoccupate – sono spesso diventate residenza primaria del proprietario che le aveva affittate o di qualche componente della sua famiglia. Caratteristiche poi le vicende edilizie che hanno caratterizzato zone circoscritte del Poetto: successivamente all'acquisto di piccoli

lotti per la costruzione di villini a pianta quadra, sollevati da terra, i proprietari hanno sistematicamente proceduto ad una serie di consistenti modifiche nell'ottica di trasferirvi la propria residenza primaria o di affittarli a terzi. Gli attuali residenti, non di rado, vi si sono trasferiti al momento del pensionamento. Al 1996, la popolazione residente al Poetto aveva raggiunto le 1.248 unità, con un indice di vecchiaia ed uno di giovinezza pari rispettivamente al 54,8 e 182,5%, più giovane di quella residente nel complesso della città, per la quale stessi indici assommano infatti al 83,4 e 119,9%. Tre, dunque, i meccanismi sulla base dei quali la componente stabile della popolazione del Poetto è andata via via crescendo, trasformandolo in quartiere/sobborgo residenziale: la domanda di abitazioni da parte dei militari della NATO (rotazione d'uso), il degrado del centro storico ed una certa rarefazione degli alloggi urbani (fattori espulsivi), nonché la preferenza da parte della popolazione insediata per i suburbi che consentono un migliore accesso alla natura (fattori attrattivi). Questo quartiere residenziale-balneare, non è esente da problemi, specie nella stagione estiva durante la quale i residenti devono convivere con una popolazione gravitante per scopi ricreativi che raggiunge soglie molto elevate. L'intenso traffico veicolare, l'elevato numero di persone che stazionano su un'area stretta da un lato dal mare e dall'altro dalle saline, diminuiscono, almeno d'estate, la qualità ambientale di tale sito.

Durante l'ultimo cinquantennio, l'area cagliaritana è stata caratterizzata da significative modifiche territoriali, dapprima per l'intensa crescita urbana localizzata nel capoluogo e, successivamente, per il suo spostamento dalla città verso le cinture di comuni vicini che l'hanno portata a modificare la propria dimensione da "urbana" a "metropolitana": insieme al modello di crescita della popolazione è mutato anche quello dell'insediamento che è andato dilatandosi dall'area centrale dei quartieri alla prima cintura esterna dei suburbi, coinvolgendo, spesso con caotica rapidità, l'agro, la periferia storica, i quartieri marini e, infine, gli insediamenti costieri con la proliferazione degli agglomerati litoranei di seconde case²⁸.

Dopo aver sperimentato una crescita intensa, già dagli anni '60 il capoluogo iniziava a cedere la propria capacità di attrazione ai comuni più vicini, soprattutto sul piano abitativo: nel decennio 1961-1971, i centri vicini registravano maggiori incrementi demografici, manifestando una tendenza alla crescita lungo le principali direttrici stradali. In questo periodo, la diffusione urbana si manifestò anche con la nascita ed il rapido consolida-

mento dei primi nuclei di seconde case dei cagliaritari nello spazio periurbano costiero con uno sviluppo orientato lungo la Strada Provinciale Cagliari-Villasimius e la S.S. 195 (v. figura 2), in corrispondenza di ambienti gradevoli. In questa fase della crescita urbana, la vicinanza alla città, oltre la presenza di risorse paesaggistiche, risultò il fattore determinante per la localizzazione delle seconde case: esse, infatti, si mantennero entro un raggio che non superava i 27/30 km. da Cagliari²⁹. Tali nuclei (in molti casi costituiti da un esiguo numero di villette edificate su terreni di proprietà, spesso in modo artigianale e a cura di imprenditori locali) costituirono l'elemento innovativo di un paesaggio agrario periurbano il quale mostrava già di non potersi sottrarre a quei mutamenti d'uso del suolo prodotti dalla crescente domanda sulle sue risorse di spazio e di paesaggio proveniente da un organismo urbano in rapida crescita. Già tra gli anni '70 e '80, le dinamiche che hanno caratterizzato l'area di Cagliari ci restituiscono una complessa forma urbana, articolata in subaree funzionali a partire dai principali assi di comunicazione³⁰: In particolare, il settore est gravitante sulla SS 125 e sulla litoranea Cagliari-Villasimius (comuni di Settimo, Sinnai, Maracalagonis e Villasimius) ed il subinsieme costiero occidentale allungato in direzione della SS 195 (comuni di Capoterra, Sarroch, Villa S. Pietro, Pula) hanno visto il rapido irrobustirsi della loro funzione residenziale – turistica. Dai primi anni '90, l'andamento demografico del capoluogo segna perdite consistenti che inducono al complessivo rallentamento della crescita della conurbazione dove Quartu e Selargius si distinguono per i maggiori incrementi. Cagliari non ha più la capacità di attrarre popolazione residente anche per via del rapido esaurimento degli spazi edificabili, mentre altri comuni (Elmas, Capoterra, Villa S. Pietro, Decimomannu, Assemini) esterni alla conurbazione esercitano una forte attrazione. Dai dati del 1995 emergeva addirittura una perdita demografica da parte dell'intera conurbazione.

Per quanto riguarda l'attuale morfologia dell'insediamento, si individuano tre configurazioni principali con diversi livelli di densità e di consumo del suolo. Cagliari ed i comuni della conurbazione fanno rilevare la più alta densità insediativa su un territorio privo di soluzioni di continuità tra i centri; anche tra centri abitati nelle altre subaree c'è una certa tendenza alla reciproca saldatura; infine, si riconosce – soprattutto lungo i versanti costieri, su parti di territorio di pregio ambientale – l'insediamento sparso e per nuclei connesso alla funzione turistico-residenziale e, in parte, anche a

quella residenziale primaria di tipo suburbano³¹. Così come l'edilizia a scopo abitativo ha cercato nuovi spazi al crescere della domanda, l'urbanizzazione turistica ha fatto altrettanto spingendosi su distanze via via maggiori dalla città, alla ricerca di nuovi e migliori ambiti, ma lasciandosi alle spalle una consistente edificazione lineare.

Prima di verificare se e in quale misura, nelle aree interessate dalla diffusione di seconde case, la funzione residenziale primaria sia cresciuta anche quale risultato dei processi di sviluppo urbano sopra descritti, è utile una panoramica su alcuni aspetti quantitativi. Il calcolo di alcuni indicatori per i comuni dell'area cagliaritana, mette in chiara evidenza che nel periurbano di Cagliari solo i comuni costieri svolgono la funzione turistico-residenziale (v. tab. 1). Ciò conferma quanto avviene a livello regionale, dove l'insieme dei comuni costieri raggruppa ben l'87% delle case vacanza presenti nell'isola. Nel caso in esame, i comuni di Villasimius, Pula, Maracalagonis, Sinnai, Sarroch e Quartu raccolgono complessivamente oltre la metà delle seconde case presenti nei 26 comuni costieri della Provincia di Cagliari. Gli altri comuni dell'area, peraltro omessi in tabella, hanno mostrato valori non significativi per entrambi gli indicatori.

Nell'insieme dei sei comuni "a vocazione turistico-residenziale", le abitazioni utilizzate per vacanza avevano subito un incremento di oltre un 40% tra l'81 ed il '91. In dettaglio, Villasimius e Quartu S. Elena si erano distinti per i tassi d'incremento più alto e più basso, mentre Maracalagonis subiva un certo decremento. D'altra parte l'IRS (il rapporto tra le abitazioni non occupate destinate alle vacanze ed il totale delle abitazioni) misurato per il 1991, mostrava che solo Villasimius e Pula detenevano un patrimonio di seconde case superiore a quello delle residenze primarie (val.>50%); i restanti comuni, invece, con un IRS più contenuto – per Quartu S. Elena in particolare – sembrano svolgere in maggior misura la funzione residenziale primaria a motivo del coinvolgimento nel processo di deconcentrazione urbana del capoluogo (v. tab. 1, col. 2).

Seguendo l'evolversi del patrimonio abitativo "non occupato" (nei comuni turistici dell'area urbana di Cagliari le case vacanza costituiscono una quota sempre significativa delle non occupate)³², si evidenzia come la maggior parte dell'inoccupato/case vacanza è stato costruito negli ultimi vent'anni e in modo particolare nel decennio '71/'81. In particolare, Quartu S. Elena risulta il comune in cui il fenomeno delle seconde case aveva raggiunto una dimensione considerevole già pri-



Tab. 1. Tasso di funzione turistico residenziale (abit. per vac./ abitazioni primarie) e Indice delle residenze secondarie (abit. per vac./abit. totali) nei comuni turistici dell'area urbana di Cagliari.

Comuni	Tasso di funzione Turistico-residenziale %	Indice delle Residenze Secondarie%*
Quartu S. Elena	21,0	15,6 (18,7)
Sinnai	47,0	29,7 (24,9)
Maracalagonis	71,0	33,6 (45,5)
Villasimius	258,0	68,9 (44,7)
Sarroch	47,0	29,8 (25,1)
Pula	145,0	54,8 (48,7)

Fonte: nostre elaborazioni su dati ISTAT, 1991.

* I dati in parentesi sono riferiti all'81.

ma degli anni '70; si tratta dei nuclei originari di Margine Rosso, S. Andrea, Flumini e Capitana (v. figura 2) il cui ritmo di crescita turistica ha subito nell'ultimo decennio intercensuario un forte rallentamento anche per esaurimento degli spazi disponibili lungo la fascia costiera quasi completamente edificata. È in questo litorale "prossimo" alla città - oltre che a Maddalena Spiaggia, Perd'e Sali e Is Morus sul versante costiero occidentale - che i cagliaritari cominciarono ad edificare spontaneamente le loro residenze stagionali. Col tempo, invece, si è manifestata la tendenza ad edificare le seconde case a maggiori distanze dalla città e il loro ritmo di crescita nel comune di Villasimius ne è una conferma. Quest'ultimo comune è caratterizzato dalla diffusione di unità abitative più piccole e di tipo "a schiera", progettate e arredate per essere immesse nel mercato delle affittanze come "alloggi stagionali". Infine, l'analisi delle diverse modalità con cui le abitazioni non occupate si rendono disponibili mostra che a Villasimius quasi il 40% di esse entra nel mercato degli affitti stagionali contro un 31,5% che si qualifica "indisponibile" per la vendita e/o per l'affitto. I restanti comuni si caratterizzano, invece, per un più elevato tas-

so di indisponibilità che connota una funzione turistico-residenziale connessa più all'uso personale da parte dei proprietari delle stesse. (v. tab. 2):

La conoscenza del luogo di provenienza dei proprietari delle seconde case permette di cogliere, da un lato, le loro preferenze in fatto di localizzazione, dall'altro, di valutare l'ampiezza dell'area di influenza della città. A tale scopo l'analisi dei dati di fonte Enel costituiti dal numero delle utenze per usi domestici afferenti alle famiglie non residenti (DNR) è sembrata quella più rispondente alle finalità di tale lavoro³³. L'analisi relativa ai comuni turistici dell'area considerata mostra che oltre il 60% degli utenti secondari proviene dalla stessa area urbana di Cagliari, ben il 46,8% dal capoluogo regionale e solo il 3,6% dal resto dell'isola. Ciò conferma come la città costituisca il principale bacino d'utenza delle seconde case localizzate nello spazio periurbano: nel caso in esame, infatti, le località turistico-residenziali non distano più di 40-50 KM da Cagliari e si situano in prossimità dei due importanti assi stradali litoranei³⁴. Più in dettaglio, si osserva che nei comuni di Sarroch, Maracalagonis e Pula oltre la metà dei proprietari proviene da Ca-

Tab. 2. Abitazioni non occupate nei comuni turistici dell'area urbana di Cagliari al 1991 secondo la loro disponibilità (val. %).

Comuni	Vendita	Affitto	Vendita e Affitto	Indisponibile
Quartu S.E.	4,3	15,2	12,6	67,9
Sinnai	1,4	3,8	1,9	92,9
Maracalag.	2,2	3,0	1,6	93,2
Villasimius	0,5	35,5	32,5	31,5
Sarroch	2,6	5,4	5,4	86,6
Pula	0,9	5,7	9,3	84,1
Totale	2,5	13,1	11,9	72,5

Fonte: nostra elaborazione su dati ISTAT, 1991.



Tab. 3. Utenze domestiche non residenti per area di recapito della bolletta (val. %) e totali assoluti per area e comune.

Comuni	Area di Recapito [*]						Tot. Ass
	SC	CA	RAU	RS	RI+E	SR	
Quartu	20,9	42,6	9,4	2,5	4,0	20,6	4966
Marac.	3,4	60,8	23,1	2,4	7,8	2,5	1684
Sinnai	21,2	41,2	22,9	2,8	7,3	4,6	1715
Villas..	7,5	35,3	17,2	5,6	32,2	2,2	2534
Sarroch	6,0	61,5	12,8	4,7	8,0	7,0	794
Pula	3,4	55,8	12,0	4,4	18,0	6,4	2745
Tot. Ass.	1789	6760	2110	515	1830	1434	14438

Fonte: nostra elaborazione su dati Enel non pubbl., agg. luglio 1995.

[*]: SC (stesso comune), CA (Cagliari), RAU (resto area urbana), RS (resto Sardegna), RI+E (resto Italia + estero).

gliari. Villasimius è il comune ad avere, invece, la più alta quota di proprietari provenienti dal resto d'Italia-estero (32,2%), seguito solo da Pula con una quota peraltro inferiore (18%). Quartu S. Elena e Sinnai sono gli unici comuni ad avere una certa quota (20%) di recapiti nello stesso comune, fatto da non trascurare in quanto il loro numero indica, potenzialmente, la disponibilità di abitazioni stagionali da offrire nel mercato delle affittanze da parte della popolazione locale. Un discorso a parte meritano i casi denominati "senza recapito" (SR): la maggior parte di tali utenze interessa proprietari non sardi (italiani e stranieri) che per il pagamento delle bollette si avvalgono di servizi bancari (v. tab. 3.).

L'alto numero di provenienze da Cagliari conferma la presenza di un turismo di prossimità, di quello cioè che nasce dall'intenzione da parte del villeggiante di volgere a proprio favore il rapporto tra la lunga durata della stagione estiva con la più limitata durata delle ferie. A motivo di questa mobilità turistica di fine settimana, molte località turistiche dell'area considerata mantengono una vitalità, seppur ridotta, anche nei mesi invernali. In alcuni casi la continuità d'uso da parte di un certo numero di proprietari ha l'effetto di rendere quasi permanente l'influenza che la città esercita in queste aree.

4. L'evoluzione residenziale nei principali insediamenti di seconde case nell'area di Cagliari: la ricerca sul campo

Già a partire dagli anni '70, nello spazio periurbano costiero delle principali città dell'isola era in atto un'evoluzione dei nuclei di seconde case in

sobborghi permanentemente abitati³⁵. Il versante costiero ad est di Cagliari fino a Capitana e quello a sud fino a Maddalena Spiaggia si stavano urbanizzando attraverso un processo di questo tipo la cui intensità lasciava immaginare, per il futuro, un certo sviluppo della funzione residenziale primaria di tipo suburbano anche nelle località turistiche più lontane dalla città.

Allo scopo di effettuare una valutazione aggiornata circa l'entità del coinvolgimento delle aree di seconde case nelle dinamiche abitative urbane, sono stati consultati presso le anagrafi dei comuni turistici i *fogli di famiglia* suddivisi per località (per Sinnai e Quartu sono stati utilizzati i dati censuari '81 e '91 relativi a popolazione e abitazioni nelle sezioni di censimento). La disponibilità di questi dati ha consentito il calcolo della popolazione residente in ciascuna località turistico-residenziale al 1981, al 1991, nonché alla data di consultazione dei fogli di famiglia e di conoscere il luogo di provenienza delle famiglie residenti.

- **Il subinsieme costiero orientale.** Le località turistico-residenziali maggiormente coinvolte nel processo di deconcentrazione urbana sono quelle del comune di Quartu S. Elena. Esse hanno, infatti, raggiunto valori del carico residenziale stabile che, quanto ad entità, non hanno confronto con quelli delle altre zone turistiche considerate; l'intero comune costituisce un vero e proprio serbatoio di residenzialità urbana e suburbana ad uso e consumo della conurbazione e ha dato all'agglomerato urbano di Cagliari una nuova direttrice di espansione³⁶. La popolazione insediata nella costa quartese è così passata dai meno di mille abitanti del 1971 agli oltre diecimila del 1991 e il Tasso di Funzione Residenziale Turistica (RS/RP) si è no-



tevolmente ridimensionato tra l'81 ed il '91. La massima tensione insediativa si è riversata nel comparto Margine Rosso-Flumini, ossia nel settore più vicino alla città di Cagliari (all'interno di un raggio di circa 20 km da essa). È qui che i cagliaritari avevano cominciato a costruire in forma individuale ed extra-lottizzazione le proprie seconde case su un territorio largamente sottoposto ad usi agricoli e quindi non strutturato per accogliere fatti insediativi che andassero oltre le costruzioni rurali già presenti. Fino all'elaborazione del PdF (1969), l'attività di edificazione non è stata regolamentata da quadri urbanistici generali e/o di dettaglio e spesso si è realizzata in maniera difforme rispetto alle leggi vigenti. D'altra parte, la stretta prossimità di questo comparto alla città (inserito nella *inner fringe* di Cagliari), ma anche la frammentazione della proprietà fondiaria hanno limitato, fin dall'inizio, la realizzazione di grossi complessi turistici tanto che, quando ancora si costruivano seconde case, già era in atto un processo di trasformazione in senso residenziale primario del litorale ad opera di coloro che, spinti dal basso prezzo dei terreni (1000/1500 lire contro le 3000 in altri comuni) e soprattutto dalla vicinanza al centro urbano in forte espansione, presero a costruire intorno ai nuclei di seconde case le loro residenze principali, dapprima in forma individuale e poi in lottizzazione. È in questo modo che i centri di Margine Rosso, Foxi, S. Andrea, Flumini e Capitana si sono evoluti in sobborghi permanentemente abitati e le seconde case costruite in precedenza hanno, in qualche modo, esercitato una funzione di guida della successiva urbanizzazione.

Al 1991, nel comparto Margine Rosso-Flumini si contavano ben 7.378 residenti per un totale di 2.205 abitazioni occupate e 1.494 non occupate; oltrepassata l'area di Flumini, a maggior distanza da Cagliari, la funzione residenziale primaria calava bruscamente mentre la residenzialità di tipo secondario risultava predominante: nel comparto Terra Mala-Geremeas a fronte di 978 residenti ed un totale di 329 case occupate si registravano 2.485 case non occupate. In questo comparto, che è giusto definire turistico-residenziale a tutti gli effetti, ha prevalso la grande lottizzazione finalizzata alla costruzione di *residences* medio-borghesi, come quello di Geremeas (v. fig. 2).

Nel 1980, il 50% degli iscritti all'Anagrafe di Quartu S.E. proveniva dalla sola città di Cagliari e si valuta che per ogni quartese trasferitosi nel capoluogo cinque cagliaritari erano immigrati a Quartu e una quota rilevante di questo flusso si è riversato proprio sulla costa quartese. Essa si è inserita nei meccanismi della suburbanizzazione,

mettendo a disposizione un'elevata quantità/qualità di risorsa suolo ed un vasto patrimonio edilizio non occupato/stagionale costruito durante il boom degli anni '70. In presenza di un mercato turistico che non è mai decollato nella misura in cui speravano gli operatori, la pressante domanda di usi abitativi primari ha spinto la confluenza di buona parte di questo patrimonio nel mercato urbano delle abitazioni principali, sia per l'affitto che per la vendita. Esaurite le aree libere nel lato mare, l'attività edilizia si è riversata al di là della litoranea dando vita a veri e propri quartieri residenziali e a lottizzazioni di seconde case in porzioni di territorio di pregio, verso il limite comunale. Non di rado, il popolamento si è collegato anche al processo dell'autocostruzione abusiva che qui ha avuto grossa diffusione soprattutto al di là della strada litoranea (Foxi - Flumini): numerose famiglie quartesi e cagliaritane avevano potuto edificare in tutta economia vere e proprie abitazioni "d'attesa" nelle quali sono poi andate a risiedere dopo averle affittate, per anni, durante i mesi estivi. Un ulteriore impulso alla destinazione delle seconde case ad usi abitativi permanenti è venuto dalla presenza dei militari della NATO e delle loro famiglie che anche qui hanno utilizzato abitazioni stagionali con il meccanismo della rotazione d'uso. Dal lato del turismo vi è una sempre maggior difficoltà ad affittare le abitazioni stagionali; in estate, infatti, gran parte delle case ammobiliate che nei mesi invernali vengono regolarmente affittate a trasfettisti restano vuote. Ad eccezione di alcune località, la costa quartese non piace ai turisti perché lontana dai modelli presenti in altre località isolane (S. Teresa, Alghero, Villasimius). Il mare di Quartu S.E. resta un'esclusiva per quei quartesi e cagliaritari i quali d'estate lasciano la città per andare in una seconda casa acquistata o costruita durante il boom degli anni '70, ma che non di rado si è rivelata un investimento sbagliato. Contrariamente alle linee di sviluppo turistico per l'intero litorale espresse già nel P.d.F. del 1969, i relativi progetti hanno dovuto orientarsi verso quei comparti che a tutt'oggi risultano meno interessati dalla funzione residenziale primaria.

Spostando la nostra attenzione alle altre località turistico-residenziali del subinsieme costiero orientale si osserva che, al 1991, la quota di residenti stabili negli insediamenti di seconde case di Maracalagonis, Sinnai e Villasimius ammontava rispettivamente a 165, 384 e 72 unità. Il rapporto tra le case occupate e quelle non occupate per codesti insediamenti segnala, nell'ordine, valori pari a 4,5; 7,6 e 2,5% che esprimono verosimilmente una debole funzione residenziale primaria rispetto al

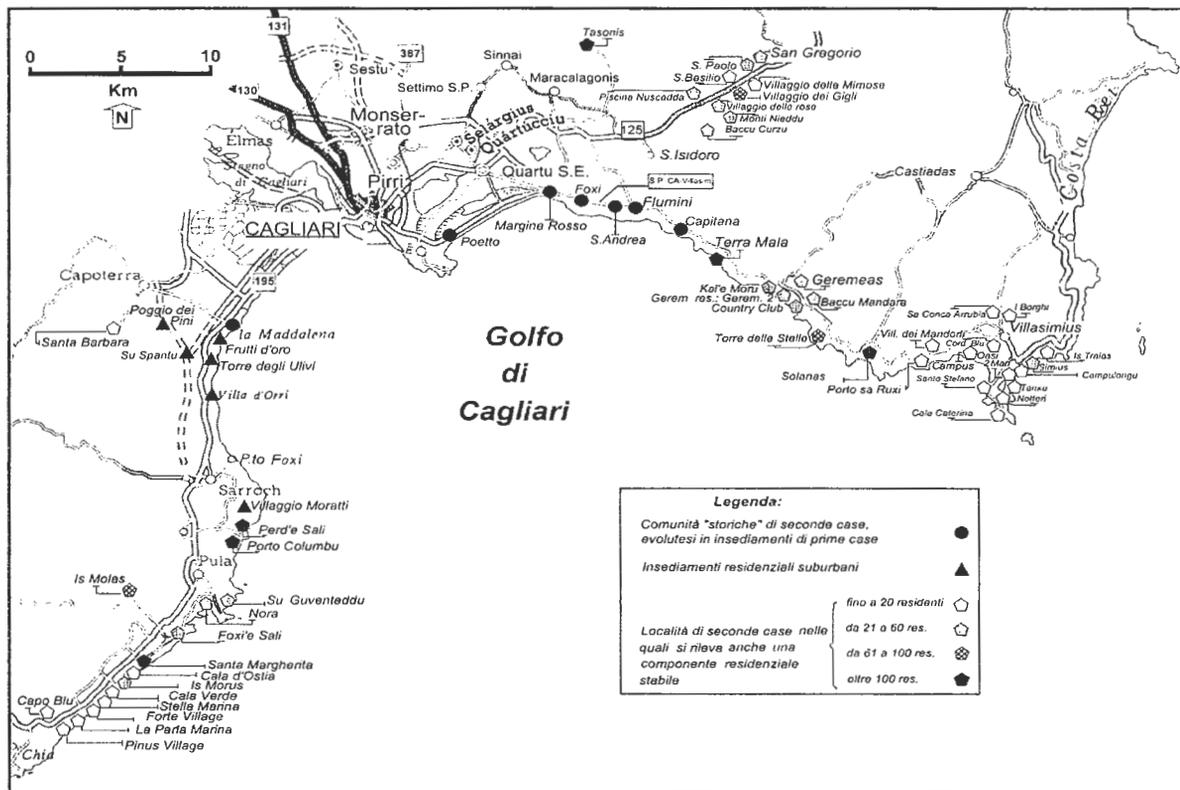


Fig. 2 - Residenzialità nelle località di seconde case dell'area urbana di Cagliari (1996).

Fonte: nostra elaborazione da IGDA SpA, Novara, 1990.

carico insediativo potenziale. In questi casi la maggiore distanza degli insediamenti di seconde case dalla città (20 -50 km) che resta la sede principale del mercato del lavoro e dei servizi, la posizione eccentrica rispetto ai capoluoghi comunali (ad esclusione di Villasimius) l'assenza di alcuni servizi urbani e la stagionalità di quelli presenti scoraggiano da una parte l'insediamento stabile mentre dall'altra continuano a favorire la residenzialità temporanea legata al turismo. In queste situazioni, la trasformazione residenziale, oltre ad essere molto contenuta, finisce per operare una certa selezione

che sembra favorire in particolare modo i liberi professionisti, i commercianti ed i pensionati, presumibilmente quelli a reddito elevato e in buona salute: l'analisi dei fogli di famiglia ha evidenziato, infatti, che queste categorie costituiscono oltre il 50% dei residenti negli insediamenti di seconde case di Maracalagonis e di Villasimius³⁷. Tuttavia, le variazioni demografiche di questi insediamenti mostrano una tendenza di crescita della popolazione residente il cui consolidamento dovrà però essere verificato nel futuro (v. tab. 4).

Più in dettaglio (v. fig. 2) si osserva che a Mara-

Tab. 4. Variazioni medie annue della pop. residente nei villaggi di seconde case di Maracalagonis, Sinnai e Villasimius.

Villaggi di seconde case di	var. 1981/91 (%)	var. 1991/96 (%)
Maracalagonis	15,1	17,6
Sinnai	3,4	-
Villasimius	13,1	15,0

Fonte: nostre elaborazioni su dati ISTAT e fogli di famiglia (dati non pubblicati).



calagonis, le località turistiche che nell'insieme attraggono più residenti, pur nell'esiguità dei valori assoluti, sono quelle collinari – data anche la loro prevalenza numerica rispetto a quelle costiere – e, in particolare, il Villaggio dei Gigli (73 ab.); sulla costa si distingue, invece, il centro di Torre delle Stelle (61 ab.). A Villasimius il maggior numero di residenti si concentra nel comparto turistico di Simius con 45 unità, forse in conseguenza della sua prossimità al capoluogo comunale. A Sinnai emergono i centri di Tasonis³⁸ (nella zona collinare) e Solanas (sulla costa) con 111 e 173 residenti, anche se quest'ultimo centro conta un nucleo originario, che non si è potuto quantificare, le cui attività si legano principalmente all'agricoltura, all'allevamento e al piccolo commercio.

Nei villaggi di seconde case di Maracalagonis, Cagliari e il resto dell'area urbana rappresenta il principale bacino di provenienza degli iscritti (43 e 37%), mentre in quelli di Villasimius hanno un certo rilievo i trasferimenti dal resto d'Italia-Estero (39%).

• *Il subinsieme costiero occidentale.* Lungo il subinsieme costiero occidentale i comuni turistici di Sarroch e Pula sono preceduti dal comune di Capoterra il cui litorale ospita non già villaggi di seconde case bensì numerosi insediamenti residenziali suburbani (v. fig. 2). Sede negli anni '60 di un tessuto spontaneo, sebbene esiguo, di seconde case nelle località di Maddalena Spiaggia, Frutti d'Oro e Torre degli Ulivi – oggi veri e propri centri dormitorio – questo litorale non ha visto un radicamento della funzione turistico-residenziale, peraltro scoraggiata anche dalla vicinanza di impianti industriali, proprio a seguito del massiccio e repentino decentramento urbano di Cagliari in questa direzione³⁹.

Non diversamente dalle località turistico-residenziali dei comuni di Maracalagonis, Sinnai e Villasimius, nell'altro versante costiero, anche il complesso delle località turistiche di Sarroch e Pula evidenzia una debole funzione residenziale primaria: al 1991, infatti, i residenti ammontavano rispettivamente a 209 e 182 unità. Il rapporto

tra le case occupate e quelle non occupate conferma l'esiguità della componente stabile della popolazione degli insediamenti di Pula (6,3%) che peraltro si concentra nelle località di *Is Molas, Foxi e' Sali, Is Morus, S. Margherita e Su Guventeddu* (v. fig. 2), mentre evidenzia per il complesso turistico appartenente al comune di Sarroch un più elevato livello di residenzialità (15,3%). A *Porto Columbu-Perd'e Sali*, dove già dai primi anni '60 i cagliaritari presero a costruire seconde case in maniera del tutto informale, la funzione abitativa sembrerebbe collegarsi alla prossimità dell'insediamento al polo petrolchimico della SARAS⁴⁰. Nei villaggi turistici di Pula, a maggior distanza dalla conurbazione e in uno spazio ben accessibile ad elevato contenuto paesaggistico, la residenzialità, invece, si collega per lo più agli impieghi nell'ambito della ricettività turistica (grandi complessi alberghieri e *residences*) e nel suo indotto (ristorazione, commercio e artigianato, ecc.), al ritiro dalla vita attiva e all'esercizio delle libere professioni⁴¹.

Per quanto riguarda il luogo di provenienza delle famiglie residenti in queste località di seconde case è confermata l'influenza dell'area urbana e, in particolare, di Cagliari⁴². Per quanto la quota di residenti stabili sia ancora modesta, le variazioni demografiche registrate nel decennio '81/'91 mostrano l'esistenza di un trend di crescita della popolazione ivi insediata, indizio di un'evoluzione dell'insediamento che da "esclusivamente temporaneo" tenderebbe anche qui a configurarsi come "prevalentemente temporaneo" (v. tab. 5).

Peraltro, nel subinsieme costiero occidentale erano già in atto alcuni sviluppi favorevoli all'aumento della funzione residenziale primaria nelle località turistiche di questo versante: il completamento del raddoppio della SS 195, la localizzazione del parco tecnologico in territorio di Pula⁴³ e, infine il progressivo esaurimento delle aree edificabili del comune di Capoterra (comune che accoglie buona parte dell'*overspill* cagliaritano) spingerà più oltre la funzione residenziale primaria in direzione dei comuni turistici di questo versante costiero.

Tab. 5. Var. m.a. della pop. res. nei villaggi di seconde case di Sarroch e di Pula.

Villaggi di seconde case di	var. 1981/91 (%)	var. 1991/96 (%)
Sarroch*	10,4	-1
Pula	9,8	13,5

Fonte: nostre elaborazioni su fogli di famiglia (dati non pubblicati).

* Nuclei di P.to Columbu-Perd'e sali.

5. I problemi della trasformazione residenziale

L'aumento della popolazione stabilmente insediata nelle località turistico-residenziali dell'area urbana di Cagliari si è realizzata quasi completamente senza il necessario supporto della pianificazione del territorio. Sorti come gemmazione spesso spontanea dei centri abitati, la maggior parte degli agglomerati di residenze secondarie non sono dotati di attrezzature in grado di far fronte completamente ai bisogni dei vacanzieri e tantomeno a quelli di una popolazione residente in crescita. Da questo punto di vista, il litorale quartese costituisce un ottimo caso di studio delle problematiche della trasformazione: con oltre diecimila residenti al 1996, il litorale quartese si configura come zona suburbana permanentemente abitata. In ragione della spontaneità, dell'accentuata speculazione immobiliare e dell'abusivismo che ne hanno caratterizzato il sorgere, questi insediamenti hanno mostrato numerosi limiti. Spesso, infatti, le attrezzature primarie di urgente necessità come le fognature, le strade, gli impianti idrici ed elettrici mancano o sono incompleti; i servizi secondari, compresi i negozi per la vendita al minuto, sono carenti; raramente si trovano spazi di aggregazione sociale⁴⁴. A volte, per la mancanza di cultura ecologica e per le deficienze della normativa a tutela dell'ambiente e del paesaggio, nelle aree edificate al verde e alla natura è assegnato uno spazio residuale. Sono luoghi in cui assume visibilità l'esigenza più elementare dell'acquirente/cittadino, cioè il possesso di una residenza alternativa quanto più possibile vicina alla spiaggia; in questo modo, le costruzioni hanno finito per occupare tutti gli spazi disponibili posti tra la strada litoranea ed il mare. Si è trattato, perciò, di un modo naturale e diretto con cui molti cittadini hanno potuto soddisfare il bisogno di evasione dall'ambiente urbano durante il tempo libero e le ferie fruendo di ambienti gradevoli senza allontanarsi dalla città. Quando, sulla spinta della suburbanizzazione incontrollata, attraverso i meccanismi già descritti, la componente stabile della popolazione di questi nuclei spontanei di seconde case situati nello spazio periurbano costiero di Cagliari è aumentata, si è posta l'esigenza di realizzare o di adeguare i servizi primari e secondari alle nuove necessità abitative. Tuttavia, la trasformazione residenziale del litorale quartese, ha interessato anche nuclei di seconde case sorti dopo l'entrata in vigore del piano di fabbricazione e delle dettagliate norme sull'edificabilità, i quali, almeno sotto il profilo della dotazione dei servizi primari (strade residenziali, spazi di sosta o di par-

cheggio, fognature, rete idrica, telefonica ed elettrica, pubblica illuminazione, verde attrezzato), sono risultati più idonei ad ospitare anche una popolazione stabile, pur con i limiti derivanti dalla mancanza di quelle strutture di pubblica utilità necessarie ad una popolazione fissa e la cui apertura ha seguito – non immediatamente – il superamento di una certa soglia di residenti. Si è detto in precedenza del largo ricorso all'abusivismo edilizio che ha contribuito ad aggravare ed estendere le carenze infrastrutturali. Oltre ai disagi per i residenti, le carenze infrastrutturali – unite alla pressione antropica – hanno provocato seri danni all'ambiente naturale. Per molti anni (fin oltre la metà dei '90), assente un impianto fognario unico a servizio di tutta l'area, in questo litorale lo smaltimento ordinario delle acque reflue è stato effettuato mediante metodi tradizionali (es. pozzo nero perdente o a svuotamento) o attraverso piccoli depuratori a servizio delle lottizzazioni. Spesso, il loro cattivo funzionamento (per difetto di manutenzione, per sovraccarichi estivi) ha provocato l'immissione nei suoli e in mare delle acque fognarie insufficientemente o per nulla depurate e, laddove gli sversamenti hanno superato certe soglie, sono seguiti i divieti di balneazione. Si è complessivamente aggravata la contesa per l'acqua, specialmente laddove l'approvvigionamento idrico viene effettuato mediante pozzi superficiali: le richieste dei nuovi residenti sono entrate in conflitto con quelle provenienti dall'agricoltura e, nei mesi estivi con quelle dei turisti. Nonostante gli interventi effettuati, l'insieme di tali fattori ha indotto condizioni di rischio igienico – sanitario per l'eccessiva presenza di colibatteri limitatamente ad alcune aree del litorale. Nei periodi di più intenso traffico, anche l'assetto della viabilità entra in crisi: la litoranea per Villasimius, ormai considerato un viale urbano almeno nel tratto fino a Is Mortorius, d'estate subisce l'impatto dei residenti fissi, dei residenti stagionali e dei flussi di attraversamento turistico. L'apertura di nuove strade e l'ampliamento di quelle già esistenti ha indotto un ulteriore consumo di suolo sia per la destinazione di ampie superfici alla stessa viabilità che per l'estendersi a nuove aree dell'edificazione residenziale secondaria e primaria che, inevitabilmente, ne è seguita. Con alcune eccezioni, si è verificato un abbassamento della qualità (potenziale) dell'abitare e del vivere di queste aree residenziali le quali, con i problemi sopracitati, vanno a condividere il disagio comune alle periferie urbane monorientate sulla funzione abitativa, pur in presenza di case indipendenti uni-bifamiliari dotate di giardino e, spesso, prossime al mare. Il gap



tra domanda (crescente) e offerta di servizi ha alimentato un certo livello di tensione tra residenti e P.A. locale: essi rivendicano una maggiore attenzione per la qualità dell'abitare e della vita nella periferia litoranea.

Quanto fin qui descritto, si traduce in concreti problemi di pianificazione e gestione della complessità. Le autorità locali quartesi si sono così trovate nella necessità di ridefinire un quadro completo dello stato di fatto in quella che una volta veniva individuata come Zona F di interesse turistico: dopo la fase di più intensa periferizzazione, l'amministrazione locale si è trovata nella situazione di dover individuare con chiarezza i nuovi comparti residenziali, di stabilire gli interventi di completamento, integrazione e risanamento secondo la prevalenza dell'uso abitativo primario su quello turistico-secondario (recupero dell'edificato alla funzione residenziale suburbana) o viceversa (miglioramento della fruibilità turistica), di avviare le azioni di ripristino e valorizzazione delle aree ad elevato valore naturalistico in vista di un loro utilizzo turistico, di individuare nuove aree verdi e spazi riservati alle attrezzature turistiche ad uso collettivo; di limitare e tenere sotto controllo i carichi insediativi per ridurre l'eccessiva pressione sulle risorse territoriali, ambientali e turistiche.

In questa parte dell'arco costiero orientale, la crescita non accompagnata da opportune politiche di indirizzo e di gestione delle aree periurbane, si è tradotta in brutale annessione di nuovi spazi da parte della città ed il contestuale allentamento della tensione sul mercato immobiliare cittadino non ha compensato i costi di questa appropriazione, soprattutto nei termini della perdita di aree periferiche ad elevata qualità ambientale. Ma la trasformazione residenziale dei villaggi periurbani di seconde case non ha creato solo quartieri periferici con attrezzature di modesto livello; qui e altrove, quando la funzione residenziale primaria si è innestata su un tessuto di seconde case meglio strutturato, ha restituito zone residenziali di migliore qualità della borghesia medio-alta (*residences*), dove un servizio di vigilanza garantisce la privacy ed il benessere dei residenti. In questi ambiti, come è il caso di molti villaggi turistico-residenziali dei comuni di Villasimius e di Pula, dati gli elevati costi gestionali cui vanno incontro i proprietari delle abitazioni e la maggiore distanza dalla città, risiede un numero esiguo di persone per le quali l'abbandono della città è stato probabilmente frutto di una libera scelta, a volte suggerita dall'elevato status sociale e/o dal desiderio di vivere, magari dopo il ritiro dalla vita attiva, in un luogo speciale nel quale si ha l'impressione di vivere in vacanza.

Osservazioni finali

Nell'ambito dell'area oggetto di questo lavoro, come mostrato dai dati raccolti, i comuni più interessati dalla funzione turistico-residenziale sono quelli costieri. In tale processo di urbanizzazione litoranea, il ruolo di Cagliari è stato, ed è, determinante: il dato sulle provenienze dei titolari delle seconde case qualifica la città come il principale bacino di utenza delle residenze secondarie localizzate nel suo spazio periurbano con l'eccezione di Villasimius e Pula, dove una parte non trascurabile dei titolari proviene anche dalla Penisola e dall'estero.

Per quanto riguarda l'ipotesi sulla trasformazione imprevista delle località di seconde case dell'area urbana di Cagliari in sobborghi permanentemente abitati, questa è stata solo in parte verificata. La ricerca ha evidenziato, infatti, l'esistenza di due situazioni distinte: vi sono insediamenti turistico-residenziali in cui la popolazione stabilmente insediata ha raggiunto livelli così elevati da averne effettivamente determinato l'evoluzione in sobborghi permanenti della città, ma vi sono anche insediamenti in cui la popolazione stabilmente insediata è ancora modesta e che pertanto non sembrano, allo stato attuale, particolarmente coinvolti nelle dinamiche deglomerative urbane, mantenendo, invece, la loro configurazione di centri turistici temporanei.

I tempi dell'evoluzione in senso residenziale primario, cioè il periodo intercorso tra la loro valorizzazione turistica e la loro trasformazione in sobborghi residenziali, sono stati differenti e sempre più ridotti in ragione delle accresciute esigenze espresse dalla città, come si è visto trattando del Poetto e del litorale quartese.

Qui l'intensità e la rapidità del fenomeno sono connessi a fattori quali la stretta vicinanza a Cagliari; la disponibilità di un vasto patrimonio edilizio non occupato e di una particolare qualità di risorsa suolo, facilmente accessibile, pianeggiante, vicina al mare e a ridosso di un'area avente un certo valore paesaggistico e naturalistico. In presenza di un mercato turistico che non è mai decollato anche a causa di uno sviluppo basato principalmente sulle seconde residenze, la pressante domanda di usi abitativi primari ha determinato, in maniera del tutto non pianificata, la confluenza di buona parte del patrimonio abitativo non occupato nel mercato urbano delle abitazioni principali, sia per l'affitto (cittadini, trasferisti, militari) che per la vendita. Numerosi poi i proprietari che vi si sono trasferiti definitivamente. Una volta esauriti gli spazi liberi nel

lato mare, l'interesse abitativo si è poi rivolto anche alle aree disponibili al di là della strada litoranea che così hanno accolto la pressante richiesta di spazi per la residenza principale con il sorgere di lottizzazioni destinate direttamente all'uso primario, oggi veri e propri quartieri residenziali. Per quanto riguarda gli altri comuni dell'arco costiero cagliaritano, gli insediamenti di seconde case, a tutt'oggi sono lungi dall'essere inseriti in maniera significativa nel mercato urbano delle prime case⁴⁵. In definitiva, il decentramento residenziale operato da Cagliari è ancor oggi limitato ai centri più vicini alla conurbazione e ciò anche perché il capoluogo non ha perso centralità quanto ai servizi amministrativi, direzionali e del terziario più in generale. Come si è visto, su più lunghe distanze, il popolamento ha operato dovunque una forte selezione sul piano sociale: accanto a nuclei familiari locali i cui membri sono impegnati in attività agricole, tra coloro che hanno scelto di risiedere in queste località si trovano liberi professionisti, commercianti, pensionati e addetti del settore turistico e, in un caso, del vicino agglomerato industriale.

Se da un lato, i dati relativi ai luoghi di provenienza dei residenti fanno comunque rilevare che Cagliari e il resto dell'area urbana costituiscono il principale bacino di provenienza dei loro abitanti, la presenza di stranieri (a Villasimius e a Pula) è un aspetto che merita attenzione poiché – come è stato osservato in altre parti dell'isola, specie nella fascia costiera nord-orientale (S. Teodoro, Arzachena, Budoni, Loiri, S. Teresa, Olbia, ecc.) – la presenza dei forestieri e degli stranieri nei centri turistici, in cui scelgono di abitare sia per motivi professionali che al momento del ritiro dalla vita attiva, stimola la creazione di servizi urbani e di approvvigionamento al minuto aperti tutto l'anno che favoriscono un ulteriore aumento dei residenti e la loro evoluzione in centri permanenti⁴⁶. Nel futuro, a nostro avviso, l'aumento della componente stabile della popolazione di questi villaggi di seconde case non dipenderà tanto da una loro esposizione ai condizionamenti esercitati dalla rarefazione degli alloggi urbani quanto dalla mobilità di residenza delle classi a reddito medio-alto che ricercano la qualità del sito abitativo e dei ritirati dalla vita attiva, sia locali che forestieri. Costoro, spinti dal desiderio di trascorrere serenamente il resto della vita in un ambiente gradevole, si trasferiscono nella casa in cui, per anni, sono andati in villeggiatura, dove si sono consolidati, nel tempo, i legami affettivi e si è ampliata la rete di relazioni sociali.

Note

¹ Una dettagliata analisi sulla crescita della componente residenziale stabile si trova in De Vecchis G. (1979), *L'ampliamento di Roma nella costa laziale mediante la casa seconda*, Pubbl. dell'Ist. di Geogr. dell'Univ. di Roma. Id. (1982), *Recente evoluzione delle strutture insediative del Lazio*, in "Suppl. B.S.G.I.", s. X, vol. XII, pp. 197-204.

² Per un approccio alle definizioni e ai metodi di studio si vedano Barbier B. (1965), *Méthodes d'étude des résidences secondaires. L'exemple des Basses-Alpes*, in "Méditerranée", n. 2, aprile/giugno, pp. 89-111; Biggeri L. (1967), *Le abitazioni non occupate e la loro rilevazione statistica*, in "Atti della XXV Riunione Scient. della Soc. Ital. di Stat.", Roma, I, pp. 433-457; Soulier A. (1967), *Definition et typologie des résidences secondaires*, in "Economie méridionale", Montpellier, n. 57, pp. 3-19.

³ Il ricorso a fittizie scissioni anagrafiche permette consistenti vantaggi fiscali e tariffari, potendo far risultare la seconda casa quale residenza principale di quel membro della famiglia che figura essersi staccato per formare nucleo familiare a sé. Per una più ampia trattazione si veda Lanzetti C. (1988), *Le famiglie nei censimenti*, in "Immagini della società italiana", Roma, Istituto Centrale di Statistica, Associazione Italiana di Sociologia, p. 130.

⁴ Dal punto di vista strettamente statistico, le abitazioni inoccupate sono distinte in due sottogruppi: a) alloggi vacanti idonei; b) alloggi vacanti non idonei (a loro volta suddivisi in: 1) temporaneamente non idonei; 2) idonei ma vincolati (comprese le residenze secondarie e gli alloggi stagionali); 3) idonei ma fuori mercato; 4) strutturalmente non idonei). Per un maggiore approfondimento si veda Biggeri L. (1967), *Le abitazioni non occupate e la loro rilevazione statistica*, in "Atti della XXV Riunione Scient. della Soc. Ital. di Stat.", Roma, I, pp. 433-457.

⁵ Tenui dalle anagrafi e suddivisi per zone abitate, i fogli di famiglia costituiscono un ottimo supporto alla ricerca: oltre le specifiche anagrafiche, infatti, si possono conoscere la professione di ciascun componente, la residenza del nucleo familiare (indirizzo/località), l'eventuale provenienza da altro comune e la data di iscrizione in quello di accogliimento, gli eventuali spostamenti residenziali nell'ambito dello stesso comune, l'eventuale cancellazione dall'anagrafe e l'indicazione del luogo di destinazione (Pes A., *Dalle seconde case alle prime case nell'area di Cagliari: un modo imprevisto di crescita urbana*, tesi di laurea, Università degli Studi di Cagliari, Facoltà di Scienze Politiche, A.A. 1995-1996; Id. (1996), *Il Ruolo delle Seconde Case nel Processo di Crescita Urbana. Problematiche e Metodi di Studio*, in "Riv. Geogr. Ital.", n. 103, pp. 447-462).

⁶ In proposito si vedano Barbier (*op. cit.*), De Vecchis G. (*op. cit.*), Pes A. (1996, *op. cit.*). Spesso si parla di *lotissements* (appezamenti di terreno corrispondenti a una o più unità edilizie) e di *pavillons* (alloggi monofamiliari) per indicare quelle forme dell'insediamento a bassa densità che interessano gli spazi periurbani e determinano una vera e propria "tarlatura" del paesaggio agrario (*mitage*) con grave consumo di spazi produttivi. In proposito si veda Saettoni M.F. (1992), *La letteratura francese sul tema della periurbanizzazione*, in "Riv. Geogr. Ital.", 99, pp. 253-294.

⁷ Tali soglie sono puramente indicative dal momento che si rende opportuno calibrarle tenendo conto delle tipicità presenti nelle regioni geografiche considerate. Su questo si veda Battistoni G. (1973), *Le residenze secondarie nella fascia costiera tra la foce del Magra e quella del Serchio*, in "Boll. della Soc. Geogr. Ital.", 1, pp. 147-167.

⁸ Per l'indice IRS si veda Commerçon N. (1973), *Les résidences secondaires du Maonnais: Essai de Etude Quantitative*, in "Revue de géographie de Lyon", 4, pp. 331-342. Per una descrizione



del *quoziente di locazione* (rapporto tra la percentuale di seconde case di una data area sulle unità abitative totali di quell'area e la percentuale di seconde case di un universo, opportunamente scelto, sulle unità abitative totali di quell'universo) si consideri Ragatz R.L. (1977), *Vacation homes in rural areas*, in Coppock J.T., *Second homes: curse or blessing?*, Oxford, Pergamon.

⁹ Il turismo di prossimità nasce dalla pratica da parte del villeggiante di volgere a proprio favore il rapporto tra la durata della stagione estiva e quella più limitata delle ferie, orientandosi all'acquisto di una seconda casa in quella località dalla quale si può spostare per raggiungere rapidamente il luogo di lavoro o l'abitazione in città senza troppi sacrifici e senza sottrarre al nucleo familiare un più lungo periodo di riposo. Per un approfondimento si vedano Ciaccio C. (1988), *La nuova campagna costiera siciliana ed il turismo di prossimità*, in Celant A. (a cura di), *Nuova città e nuova campagna*, Bologna, Pàtron Editore, pp. 213-220; Clout H.D. (1977), *Résidences secondaires in France*, in Coppock J.T. (1977, *op. cit.*).

¹⁰ Si veda Gentileschi M.L. (1992), *Spostamenti di residenza e spazio urbano. Concetti teorici e riscontri empirici*, in Deplano G. (a cura di), *La gestione delle risorse ambientali nel progetto metropolitano*, Quaderni di Ricerca, n. 8.

¹¹ Anche l'invecchiamento della popolazione urbana ha un effetto deurbanizzante quando le scelte residenziali degli anziani si volgono verso piccole località ben dotate di servizi e dove le abitazioni possiedono un livello di comodità superiore a quello degli appartamenti nei centri storici. Gli elevati costi di miglioramento o ristrutturazione di vecchie abitazioni urbane e la bassa qualità/fruibilità dell'ambiente circostante spingono sempre più giovani famiglie verso soluzioni abitative di tipo suburbano. Gentileschi (1992, *op. cit.*).

¹² Per un'analisi approfondita dello sviluppo edilizio in Italia si veda Ferracuti G. e Marcelloni M. (1982), *La casa, mercato e programmazione*, Torino, Einaudi.

¹³ Le seconde case costituiscono il principale elemento di integrazione tra la *inner fringe* e la *outer fringe* in cui predominano gli usi rurali. Si veda in proposito Zhikharevich B.S., Litovka O.P. (1990), *Settlement in exurban-suburban zones: characteristics of spatial organization*, in "Soviet G.", pp. 383-387.

¹⁴ Il fenomeno risulta evidente in tutte le aree turistiche analizzate in questo lavoro, oltre che in numerose fertili porzioni di piane alluvionali costiere tra cui si ricordano, nella Sardegna sud-occidentale, i "giardini" di Pula, la *tuerredda* e la *tueria* di Teulada, una parte dei frutteti di Chia e dei vigneti di Carloforte che hanno ceduto il passo alle lottizzazioni di seconde case, agli alberghi e alle infrastrutture turistiche in genere. Per un'analisi approfondita si vedano Cau L., Gentileschi M.L. (1992), *Beni naturali e culturali nella Sardegna sud-occidentale. Una geografia che cambia*, Cagliari, Ed. Della Torre.

¹⁵ Boggio F., Pinna M. (1981), *Il turismo in Sardegna*, in *La Sardegna nel mondo mediterraneo*, Atti del II Convegno Internazionale di Studi Geografici-Storici, Sassari, 2-4 ottobre, pp. 10-50; Di Gregorio F. (1984), *Impatto del turismo sull'ambiente in Sardegna*, in "La Sardegna nel Mediterraneo", Sassari, Galizzi, pp. 59-82.

¹⁶ Su questi temi si vedano vari autori tra cui: Ciaccio C. (1983), *Il turismo fattore di trasformazione dello spazio costiero, il caso delle marine nella provincia di Messina*, in Atti del XXIII C.G.I., Catania, vol. II, tomo III, pp. 167-260; Id. (1988), *La nuova campagna costiera siciliana ed il turismo di prossimità*, in Celant A. (a cura di), *Nuova città e nuova campagna*, Bologna, Pàtron Editore, pp. 213-220; Zerbi M.C. (1979), *Geografia delle aree periurbane, Il Pavese*, Milano, Unicopli; Cau L., Gentileschi M.L. (1992, *op. cit.*); Cavallaro C., Pipino A. (1991), *Geografia del turismo*, Torino, Giappichelli Ed. Di particolare interesse l'osservazione secondo cui, quando le regioni turistiche raggiungono forme di saturazione urbana, si creano spinte verso nuovi spazi dove le interferenze urbane sono più deboli e maggiore è la compo-

nente naturale del paesaggio.

¹⁷ Una panoramica sugli effetti positivi e negativi indotti dalla diffusione delle seconde case si trova in Coppock J.T. (1977), *Second homes: curse or blessing?*, Oxford, Pergamon, pp. 35-45.

¹⁸ Sulla difficile distinzione tra residenza principale e secondaria e sui fattori condizionanti, si veda Bielckus C.L. (1977), *Second homes in Scandinavia*, in Coppock J.T. (*op. cit.*) e Berry B. (*cit. in Coppock*).

¹⁹ Gentileschi M.L. (1991), *Tourisme et peuplement de la côte en Sardaigne: les tendances en cours*, in "Méditerranée", n. 1, pp. 43-53; Zhikharevich B.S., Litovka O.P. (1990), *Settlement in exurban-suburban zones: characteristics of spatial organization*, in "Soviet G.", pp. 383-387.

²⁰ Gentileschi M.L. (1991), *Geografia della popolazione*, Roma, N.I.S.

²¹ La nascita di centri di formazione e ricerca a poca distanza da zone turistiche ne ha spesso avviato il popolamento per i trasferimenti di personale impiegato e dei quadri dirigenti. Simile il caso di insediamenti industriali, a cui si è accompagnata la trasformazione di piccole comunità di seconde case in veri e propri sobborghi abitati della città. Si vedano Palatin G. (1969), *Le développement des résidences citadines dans la région grenobloise: l'exemple du Plateau de Champagner - Herbys*, in "Revue de Géographie Alpine", t. LVII, n. 4, pp. 747-757; Griffin T.L.C. (1965), *The evolution and duplication of a pattern of urban growth*, in "Economic Geography", vol. 41, pp. 133-156.

²² Si vedano Cavallaro A., Pipino C. (1991, *op. cit.*); Miossec J.M. (1977), *Un modèle de l'espace touristique*, in "L'espace géographique", n. 1, pp. 41-48.

²³ Si veda un interessante caso di evoluzione residenziale nell'area turistica della Baia di Tangeri descritto da Berriane M. (1986), *Tourisme et environnement dans la Baie de Tanger (Maroc)*, in "International Geographical Union, Contemporary ecological-geographical problems of the Mediterranean", Palma de Mallorca, pp. 61-68.

²⁴ In genere, un'elevata percentuale di coloro che dichiarano di usare la seconda casa durante il week-end desiderano trasferirvisi dopo il ritiro, mentre questa eventualità ha un basso riscontro tra coloro che dichiarano di utilizzarle solo durante le vacanze annuali. In proposito si veda Robertson W.R. (1977), *Second homes decisions*, in Coppock (*op. cit.*)

²⁵ Il fenomeno non è privo di problemi per la autorità locali che sono spesso impreparate ad accogliere una popolazione anziana che ha esigenze particolari. La Costa Azzurra, la Costa meridionale inglese, la Riviera ligure, la Riviera romagnola, le coste della Campania sono tra le più rinomate regioni turistiche in cui il fenomeno del trasferimento dei pensionati assume una particolare rilevanza (Gentileschi, 1991, *op. cit.*).

²⁶ Per un'ampia panoramica sul caso italiano si vedano i contributi di Ciaccio C. (1988) e De Vecchis G. (1979, 1982), *op. cit.*; Di Bella S. (1982), *La regione costiera etnea e il suo sviluppo turistico a sud del capoluogo*, in "Annali del Mczogiorno", Univ. di Catania, Ist. di St. Econ., vol. 22, pp. 186-230.

²⁷ Sulla presenza dei militari NATO nel Lido di Licola (NA) ed in numerosi villaggi sulla costiera etnea si vedano Manzi E. (1970), *Lo sviluppo recente dell'insediamento sul litorale della pianura campana*, in "Riv. Geog. Ital.", a. LXXVII, fasc. 1, pp. 47-75; Di Bella (1982), *op. cit.*

²⁸ Si veda: Astengo G. e Nucci C. (1990), *Rapporto sullo stato dell'urbanizzazione in Italia*, in "Quaderni di Urbanistica Informazioni", n. 8, suppl. a *Urbanistica Informazioni*, vol. I, voce Sardegna, pp. 301-306.

²⁹ Questa vicinanza alla città si spiega, in parte, con le condizioni della viabilità litoranea: si pensi, per esempio, che sino al 1962 la strada costiera Cagliari-Villasimius - ed un ampio tratto della litoranea del Poetto - era solo una pista sabbiosa larga pochi metri

³⁰ Si possono distinguere ulteriormente: la conurbazione (Cagliari, Monserrato, Selargius, Quartucciu e Quartu S.E.), il cuneo rurale del Parteolla (Soleminis, Serdiana, Dolianova, Ussana e Donori) servito dalla SS 387, il subinsieme comprendente l'area di sviluppo industriale CASIC (Elmas, Assemini, Decimomannu, Uta) servito principalmente dalla SS 130, il settore della piccola industria e dal terziario lungo la SS 131 (Sestu, S. Sperate, Monastir. Per questa schematizzazione si veda Deplano G. (1992), *op. cit.*

³¹ Astengo G. e Nucci C. (1990), *op. cit.*

³² Il Censimento del 1981 indica per ciascun comune il numero delle abitazioni non occupate costruite dopo il 1971, quindi calcolando la differenza – nell'ipotesi che esse siano rimaste inoccupate nel tempo – si deduce il numero di quelle costruite prima del 1971. Sottraendo dall'ammontare delle abitazioni non occupate censite nel 1991 quelle costruite prima del 1971 e fra il 1971/1981 si ottengono quelle edificate tra il 1981 ed il 1991.

³³ Esiste una certa corrispondenza numerica fra le utenze del tipo DNR e le abitazioni non occupate che nel nostro caso sono costituite per la maggior parte da case utilizzate a motivo di vacanza. A livello comunale, i tabulati Enel riportano il nominativo dell'intestatario, l'indirizzo o la località in cui è ubicato lo stabile (non occupato) oggetto della fornitura elettrica e il recapito presso il quale inviare la bolletta. È quindi possibile conoscere nel dettaglio il carico turistico – residenziale del territorio comunale o di aree più circoscritte, ripartire i corrispondenti utenti proprietari non residenti ("utenti secondari") secondo il luogo di provenienza identificato con l'indirizzo presso il quale si invia la bolletta.

³⁴ Si tratta della SS 195 e della SP Cagliari-Villasimius, molto frequentate nei mesi estivi per la presenza di migliaia di residenti stagionali e per i flussi di attraversamento del turismo costiero, ma sui cui tratti iniziali si realizza giornalmente anche un intenso movimento da e per i centri della conurbazione da parte di coloro che abitano nei villaggi suburbani del litorale o delle zone ad esso prossime. La SS 125 ha guidato, invece, lo sviluppo turistico-residenziale di alcune aree collinari interne di pregio ambientale nei comuni di Sinnai e Maracalagonis.

³⁵ Price R.L. (1983), *Una geografia del turismo: paesaggio e insediamenti umani sulle coste della Sardegna*, in "Ricerche e Studi Formez", n. 38, Cagliari.

³⁶ Quartu S. Elena ha avuto, infatti, una crescita edilizia articolata in tre modi: una saturazione in direzione radiocentrica delle aree anche perlagunari; un'espansione in un primo tempo compatta e poi frammentata verso il profilo costiero, prima per annucamento e successivamente per case sparse, per la residenza stagionale e, in seguito, per quella permanente; una polverizzazione e dispersione dell'insediamento nel territorio agrario. Si veda Astengo G. e Nucci C. (1990), *op. cit.*

³⁷ La restante parte descrive un quadro professionale variegato (impiegati, insegnanti, militari, giardinieri, custodi, tecnici, operatori del turismo).

³⁸ A Tasonis, dove già si trovano un centinaio di villette, si progetta un centro turistico per anziani destinato a funzionare tutto l'anno (il "villaggio del pensionato") ed un nucleo residenziale suburbano. Sono previsti, inoltre, centri di ristorazione, strutture per il tempo libero, un centro medico specializzato nell'assistenza geriatrica e un laboratorio di analisi, una chiesa, negozi, aree sportive ecc. la cui realizzazione avrebbe effetti positivi anche sul popolamento degli insediamenti turistici localizzati nell'area.

³⁹ Preso atto dello stato di fatto dell'insediamento, già il Piano Regolatore Generale di Capoterra del 1983 destinava il litorale a zona di espansione residenziale. Al 1991, sulla stretta fascia litoranea delimitata dalla SS. 195 risiedevano oltre 4000 abitanti (stime dell'Ufficio Urbanistica del Comune).

⁴⁰ Dall'analisi dei fogli di famiglia risulta che oltre il 60% dei capifamiglia sono operai, impiegati, tecnici che, presumibilmente, trovano impiego negli stabilimenti di raffinazione e negli uffici amministrativi di questo comparto industriale.

⁴¹ Oltre la metà dei capifamiglia residenti sono impiegati nel settore turistico e nelle attività ad esso collegate (direttori d'albergo, interpreti, istruttori di discipline sportive, ristoratori, ecc.), liberi professionisti e pensionati.

⁴² Dalla città, infatti, provengono il 45 e il 40% delle famiglie residenti nelle località turistiche di Sarroch e Pula anche se, in quest'ultimo caso, vi è una quota non trascurabile di provenienze dal resto d'Italia e dall'estero (30,8%), similmente a Villasimius.

⁴³ L'elevata qualità ambientale dei siti e la disponibilità di un'ampia gamma di soluzioni abitative rappresentano un richiamo per i tecnici qualificati, per i ricercatori e per le loro famiglie il cui trasferimento in loco darebbe nuovo impulso all'incremento della funzione residenziale primaria delle zone turistico-residenziali di Pula.

⁴⁴ Situazione opposta rispetto a quella che si può trovare per quegli insediamenti che il geografo Price (1983, *op. cit.*) ha definito "villaggi programmati", nati spesso su iniziativa di grosse società imprenditoriali specializzate che hanno indirizzato il loro prodotto turistico ad un pubblico in prevalenza forestiero che desidera trovare un'ambientazione ispirata a quella dei villaggi costieri mediterranei ed un alto livello di *comfort*.

⁴⁵ Può essere interessante ricordare che, all'epoca della ricerca (1996), si contavano 345 abitanti nel complesso dei villaggi turistici di Maracalagonis, 384 in quelli di Sinnai, 125 nelle località di Villasimius, 200 in quelle di Sarroch e 317 nei centri di Pula).

⁴⁶ Nelle interviste effettuate è emerso che gli stranieri sono particolarmente attratti da alcuni aspetti geografico-fisici del territorio (spiaggia, clima, prossimità al mare, natura, paesaggio) e da certi tipi di residenze (abitazioni uni-bifamiliari dotate di giardino, lontane dall'affollamento dei centri urbani e inserite in un contesto che garantisce una grande *privacy*) che nelle zone di seconde case trovano la loro massima espressione.

