

LE RESIDENZE SECONDARIE NELLA FASCIA COSTIERA TRA LA FOCE DELLA MAGRA E QUELLA DEL SERCHIO

Il sensibile e costante miglioramento delle condizioni di vita che ha caratterizzato il nostro Paese nel corso del periodo post-bellico ha portato, fra le altre cose, ad un enorme sviluppo del fenomeno delle « vacanze », intese come soggiorno, più o meno prolungato, in luoghi diversi da quello dell'abituale residenza.

Ma anche la crescente disponibilità di mezzi di locomozione, legata appunto all'aumento del tenore di vita, nonché il miglioramento dei collegamenti ferroviari, stradali e, soprattutto, autostradali che ha determinato un netto abbassamento dei tempi di trasferimento e permesso, di conseguenza, il raggiungimento di località turistiche talvolta assai lontane dai luoghi di provenienza, hanno esercitato un'azione decisiva nella dilatazione del fenomeno accennato. Né è da sottovalutare la spinta esercitata in questo senso dal tipo e dal ritmo di vita di alcuni grandi agglomerati urbani e dall'atmosfera, intesa in senso figurato, ma, oggi che il problema ecologico è di grande attualità, anche in senso proprio, da cui sono permeati. Tutto ciò rende oggi la vacanza, l'evasione non più un adeguamento a una moda, ma quasi una necessità, tanto che ormai si può parlare di vere e proprie migrazioni temporanee di masse sempre crescenti di persone, soprattutto durante il periodo estivo (1).

(1) Numerosi sono gli AA. che hanno adottato quest'espressione in relazione agli spostamenti di carattere turistico. Cfr., in proposito: F. CRIBIER, *La grande migration d'été des citadins en France*, Parigi, C.N.R.S., « Mém. et Documents », 1969, pp. 403; A. CHATELAIN, *Résidences secondaires et migration de détente autour de Paris (1945-1965)* (tesi di dottorato del 3° ciclo), Parigi, 1966, pp. 283.

Tali spostamenti, è ovvio, assumono forme diverse in relazione ai gusti ed alle disponibilità individuali, ma una delle più recenti, ed in più rapido sviluppo, è quella del soggiorno prolungato o frazionato nel tempo (in occasione dei fine settimana, dei cosiddetti « ponti » ecc.) in residenze secondarie. Per alcune località, che non sono ancora dotate di attrezzature turistiche adeguate, questo tipo di soggiorno costituisce praticamente il solo possibile. Ma nella maggior parte dei centri turistici, come in quelli in esame, si tratta di un turismo che si va ad aggiungere a quello più tradizionale che trova ricetto in alberghi, case ammobiliate, campeggi, ecc. In entrambi i casi rappresenta, comunque, un importante agente modificatore delle strutture fondiarie, economiche e sociali di una regione, il che si riflette, in definitiva, in una sostanziale modificazione del paesaggio.

E l'oggetto di questa ricerca è rappresentato proprio dalle residenze secondarie, in un'area in cui tale fenomeno ha senza dubbio una notevole importanza: la fascia di territorio costiero che va, cioè, dalla foce della Magra a quella del Serchio, e nella quale si succedono, da nord verso sud, vari centri: Fiumaretta, Marinella, le « Marine » di Carrara, Massa e Montignoso, Forte dei Marmi, Marina di Pietrasanta, Lido di Camaiore e, infine, Viareggio. Verso l'interno tale fascia è limitata, *grossa modo*, dall'autostrada Sestri Levante-Livorno. Avverto fin d'ora che soltanto per Forte dei Marmi e Viareggio i dati riportati si riferiscono all'intero territorio comunale.

Definizione e metodi di rilevazione delle residenze secondarie. — Prima di procedere all'analisi del fenomeno penso sia necessario chiarire cosa si intende per « residenza secondaria », alla luce delle fonti bibliografiche di carattere statistico e geografico esistenti sia per l'Italia sia, soprattutto, per l'estero. In particolare farò qui riferimento alla Francia, dove il fenomeno delle residenze secondarie è già da parecchi anni oggetto di attenti studi di carattere geografico, che coprono ormai gran parte del territorio francese di qualche interesse turistico.

Nel 1962, in occasione del censimento della popolazione fran-

cese, l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (I.N.S.E.E.) definiva come residenze secondarie « le abitazioni che i titolari abitano soltanto per una piccola parte dell'anno. Esse comprendono dunque tutte le abitazioni di vacanza, inclusi gli appartamenti ammobiliati affittati per soggiorni turistici (esclusi gli alberghi) » (2). Tale definizione non è però del tutto soddisfacente, dato che mi sembra di poter rilevare una evidente contraddizione tra la prima e la seconda parte.

Riferendomi all'area da me esaminata, è difficile attribuire, ad es., la denominazione di residenza secondaria agli appartamenti ammobiliati di proprietà, a qualunque titolo acquisita, di residenti nello stesso comune o anche nei comuni limitrofi. E' chiaro, infatti, che i proprietari di questi che si potrebbero forse definire « secondi appartamenti » non hanno alcuna necessità di trasferirvisi, sia pure per una piccola parte dell'anno, e li considerano quindi alla stregua di un puro e semplice investimento, affittandoli nel periodo estivo. Anche questi immobili, è ovvio, sono suscettibili di attirare un certo flusso turistico, che esula però da quello generato dal fenomeno in esame. Non si potrà negare, invece, la caratteristica di residenza secondaria all'appartamento od alla villa, ad es., di Forte dei Marmi, in cui il proprietario fiorentino o milanese viene a trascorrere con la sua famiglia la fine settimana o le ferie.

Il carattere troppo estensivo della definizione adottata dall'I.N.S.E.E. è stato a suo tempo rilevato dai geografi francesi che si sono dedicati a questo genere di studi.

B. Barbier, criticando appunto tale definizione, afferma essere il carattere distintivo della residenza secondaria « l'utilisation personnelle à des fins de vacances » (3), ed a questo criterio sostanzialmente si adegua A. Soulier quando definisce la residenza secondaria « un logement fixe (autre que le logement principal) occupé entièrement ou en partie par son propriétaire au moins

(2) INST. NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCON., *Récensement de 1962: Population légale et statistiques communales complémentaires*, Parigi, 1963, p. 4.

(3) B. BARBIER, *Méthodes d'étude des résidences secondaires. L'exemple des Basses-Alpes*, in « Méditerranée », Aix-en-Provence, 1965, pp. 89-111; cfr. p. 90.

une fois par an dans le but de se dépayser ou de changer provisoirement de cadre de vie » (4).

Anche la statistica italiana, del resto, opera una netta scissione nell'ambito della troppo vasta definizione dell'I.N.S.E.E. quando contrappone le residenze secondarie, intese come unità occupate quasi esclusivamente da una stessa famiglia che le utilizza in modo discontinuo (ferie, fine settimana, ecc.), alle abitazioni stagionali, che corrispondono ad appartamenti (in genere ammobiliati) affittati o da affittare solo durante le « stagioni » turistiche e i cui occupanti cambiano di periodo in periodo (5). Dall'analisi di queste formulazioni, diverse solo nella forma, ma pressoché identiche nella sostanza, risultano perfettamente a fuoco le residenze secondarie nelle loro caratteristiche peculiari, caratteristiche che mi sembra si possano sintetizzare in una sola di carattere squisitamente geografico; la diversità, cioè, del paesaggio tra il luogo di provenienza del proprietario e quello in cui la seconda residenza è ubicata. E' estremamente improbabile, infatti, che un abitante di Viareggio, che possiede un appartamento, poniamo, a Lido di Camaiore, lo utilizzi per le vacanze estive, ed è altrettanto improbabile che un milanese affitti il suo al Cinquale (a meno che ne possieda più di uno): di qui la denominazione di abitazione stagionale che si può attribuire al primo, e di residenza secondaria al secondo. Mi sono attenuto al caso di paesaggio costiero, dato che questo è l'oggetto del mio studio; è evidente, però, che tutto ciò vale per qualunque altro tipo di paesaggio, anche se la relazione da me accennata andrebbe suffragata da un'analisi assai particolareggiata, direi caso per caso, analisi che ovviamente è impossibile effettuare in questa sede data anche l'estrema carenza dei dati statistici a riguardo.

Molto diversa risulta la posizione dei vari Stati per quanto concerne appunto la disponibilità di tali dati. In Svezia, ad es., ne esistono di assai dettagliati, al contrario di ciò che accade

(4) A. SOULIER, *Définition et typologie des résidences secondaires*, in « *Economie Méridionale* », n. 57, 1967, pp. 1-6; cfr. p. 1.

(5) L. BIGGERI, *Le abitazioni non occupate e la loro rilevazione statistica*, in « *Atti XXV Riun. Scient. della Soc. Ital. di Stat.* », Roma, 1967, I, pp. 433-457; cfr. p. 437.

per il Regno Unito e per l'Italia, dove le residenze secondarie sono praticamente ignorate dalla statistica ufficiale (6). In Francia il censimento della popolazione del 1962 fornisce il numero delle residenze secondarie per comune e l'utilità di questi dati è solo parzialmente inficiata dalla già criticata definizione delle stesse da parte dell'I.N.S.E.E., nonché dal fatto che non è riportato il luogo di abituale residenza del proprietario, informazione tuttavia indispensabile per un esame geografico del fenomeno. Ma tali lacune possono essere superate mediante il ricorso ai permessi di costruzione registrati dalle Direzioni Dipartimentali del Ministero della Costruzione, al Catasto, alle Matrici Generali esistenti presso ogni Direzione Dipartimentale del Ministero delle Imposte (7), o, infine, a inchieste da parte di amministrazioni locali, come quella effettuata a livello comunale, nel marzo 1967, dalla Prefettura del dipartimento della Seine-Maritime (8).

Per ritornare all'Italia, è da rilevare che il censimento generale della popolazione del 1961 riporta, per comune, i dati relativi alle abitazioni non occupate, ma non fornisce alcun ragguaglio sulle cause di non occupazione, per cui risulta impossibile distinguere, all'interno di questa categoria, le residenze secondarie (9). Il solo modo di reperire i dati necessari a questo studio si è rivelato quello di consultare di persona, nei singoli comuni, i ruoli relativi all'imposta sul valore locativo, imposta che colpisce tutti coloro che posseggono un immobile nel territorio di un comune, ma non risultano ivi residenti (10). E' bene chiarire subito che

(6) V. in proposito H. D. CLOUT, *Second Homes in the Auvergne*, in «Geogr. Rev.», New York, 1971, pp. 530-553; cfr. p. 531.

(7) B. BARBIER, *op. cit.*, pp. 93-99.

(8) D. CLARY, *Les résidences secondaires de tourisme en Seine-Maritime*, in «Etudes Normandes», Rouen, 1968, n. 2, pp. 1-12.

(9) Ritengo necessario chiarire che, da un punto di vista statistico, le abitazioni non occupate in generale sono distinte in due sottogruppi: a) alloggi vacanti idonei, che rappresentano, si può dire, la normale scorta di abitazioni disponibili sul mercato e soggette alla legge della domanda e dell'offerta; b) alloggi vacanti non idonei (a loro volta suddivisi, a seconda del motivo, in: b1, temporaneamente non idonei; b2, idonei, ma vincolati, tra cui sono comprese appunto le residenze secondarie; b3, idonei, ma fuori mercato a causa dell'eccessiva offerta; b4, strutturalmente non idonei). Cfr. in proposito, L. BIGGERI, *op. cit.*, pp. 434-439.

(10) Desidero qui ringraziare tutte le autorità e gli impiegati degli uffici comunali competenti che mi hanno cortesemente permesso di accedere ai ruoli in questione e mi hanno aiutato in tale ricerca.

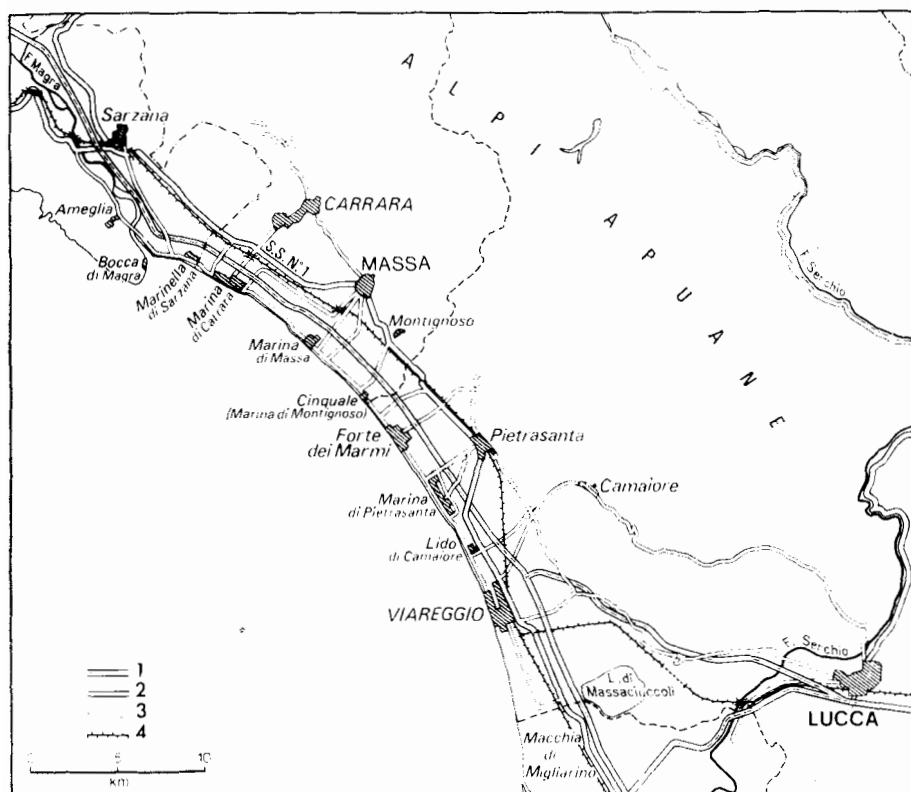
detto metodo di indagine, sebbene assai buono, a mio avviso, per l'indiscutibile esattezza, dal punto di vista qualitativo, delle informazioni che ne scaturiscono, presta tuttavia il fianco ad alcune critiche qualora si considerino i dati ottenuti da un punto di vista quantitativo. E' scontato, infatti, che, trattandosi di un'imposta, vi siano degli evasori, evasori che, nel caso in questione, sembrano, per vari motivi, piuttosto numerosi. Si può stimare, per avvicinarsi alla realtà, che il numero delle residenze secondarie da me rilevate nei singoli comuni, sia inferiore, mediamente, di circa il 30% a quello reale. Questa approssimazione per difetto non dovrebbe influire però sulla ripartizione percentuale delle stesse a seconda della provenienza del proprietario, anche se è indubbio che se ne dovrà tenere conto in sede di valutazione del fenomeno esaminato.

Un altro difetto che si può imputare al metodo di rilevazione da me adottato consiste nel fatto che detti ruoli si riferiscono a tutto il territorio comunale, mentre oggetto di questi appunti sono soltanto i centri costieri, le cosiddette « marine ». Ma è da rilevare, intanto, che tale critica non vale per i comuni di Viareggio, di Forte dei Marmi e di Camaiore, nei primi due casi perché il territorio comunale è limitato, in pratica, alla fascia costiera e nel secondo perché erano disponibili i dati distinti per Lido di Camaiore e per le altre frazioni. Inoltre, la consistenza numerica delle residenze secondarie ubicate oltre il limite interno della regione in esame è quanto mai scarsa e il caso, appunto, di Camaiore, in cui ne risultano 1535 per il Lido e soltanto 159 per il resto del territorio comunale, è, in proposito, assai significativo.

Per concludere, quindi, mi sia permesso citare il Barbier quando afferma: « ... Comme toujours en géographie humaine, il ne faut pas espérer atteindre la précision parfaite. Il suffit que le résultat soit satisfaisant et que, si erreur il y a, celle-ci soit connue afin d'être éventuellement rectifiée... » (11).

Le residenze secondarie nell'area in esame. — Non si può dire che il fenomeno della residenza secondaria sia un fatto recente:

(11) B. BARBIER, *op. cit.*, p. 91.



CARTINA ORIENTATIVA DELLA REGIONE IN ESAME.

1, autostrade; 2, strade di grande comunicazione; 3, altre strade; 4, ferrovie.

i rappresentanti delle classi sociali più abbienti hanno sempre avuto la tendenza al possesso di una casa al mare o in campagna dove trascorrere i periodi di riposo; ma questo rappresentava comunque un privilegio di cui solo pochissimi erano in condizione di poter usufruire. Solo dal secondo dopoguerra si può far datare lo sviluppo del fenomeno in questione, che, se ancora non si può certo definire popolare, interessa tuttavia oggi un numero assai maggiore di persone rispetto, per es., a soli trent'anni or sono. Le ragioni di tale rapida espansione sono praticamente le stesse

che hanno determinato lo sviluppo del turismo in generale e delle quali ho già fatto cenno in precedenza. Ma a queste penso che se ne possano aggiungere alcune che sono peculiari a tale particolare modo di trascorrere le proprie vacanze: senza dubbio uno dei motivi che maggiormente spingono all'acquisto di una residenza secondaria è la consapevolezza di effettuare, in questo modo, anche un ottimo investimento in un bene che, data l'ubicazione in località spesso di notevole interesse turistico (ed è il caso appunto della regione oggetto di questo studio), è sicuramente destinato ad aumentare di valore nel tempo. E' un qualcosa, quindi, che contribuisce ad alimentare quel senso di sicurezza che, nei sistemi capitalistici, ognuno cerca di crearsi contro le incertezze e i rischi della vita e dell'attività di ogni giorno.

Ma probabilmente la seconda casa rappresenta anche un mezzo per sfuggire agli inconvenienti di certe forme di vita collettiva, inevitabili, per es., in un albergo; per salvaguardare, anche nel luogo di vacanza, la propria sfera di intimità, e, a volte, per poter esplicare attività, quali il giardinaggio, impossibili da svolgere nel luogo di abituale residenza per mancanza di spazio o di tempo. Né probabilmente è da sottovalutare l'importanza del fattore « moda », che si riflette anche sulla località scelta per costruirvi la residenza secondaria e, addirittura, sull'ubicazione (il sito), in relazione all'ambiente sociale circostante. Tutto ciò, naturalmente, si imprime in definitiva sul paesaggio, modificandolo e contribuendo a fornirlo di determinate caratteristiche anziché di altre e prestandosi quindi a considerazioni di carattere geografico di estremo interesse.

Il territorio da me studiato comprende, oltre al tratto di litorale ligure a sud della Magra, che solo da pochi anni ha iniziato un'intensa fase di espansione turistica, anche la fascia litoranea più sviluppata, da questo punto di vista, della Toscana e una delle più « attrattive » d'Italia: e questo già da lungo tempo, a causa del clima assai favorevole, delle bellezze paesaggistiche difficilmente ritrovabili altrove (si pensi alle Alpi Apuane che si ergono subito a ridosso della fascia costiera od alle pinete che ricoprono tuttora buona parte dell'area), nonché della relativa

facilità di comunicazioni con alcune delle regioni nelle quali il fenomeno del turismo attivo è particolarmente intenso (12).

Non può stupire quindi il fatto che in questo ambito territoriale si concentrino ben 7325 residenze secondarie, suscettibili di attirare un notevole flusso turistico. Ho già accennato all'approssimazione da cui è viziato questo numero: esso infatti andrebbe decurtato di quelle dimore che non rappresentano, a rigore, residenze secondarie vere e proprie, essendo, in realtà, appartamenti ammobiliati destinati ad essere affittati durante l'estate (abitazioni stagionali); e bisognerebbe toglierne altresì alcune decine che si trovano al di là dei limiti territoriali da me fissati (13). Ma se ne dovrebbero aggiungere, di converso, 2000-2500 circa, pari cioè al numero delle residenze secondarie che, presumibilmente, non sono state registrate come tali ai fini del pagamento dell'imposta sul valore locativo. Sarà bene quindi tener presente, per tutte le considerazioni che seguiranno, anche per quanto riguarda i singoli centri, che il numero delle residenze da me rilevato si può reputare come un campione pari al 75% circa, e perciò assai rappresentativo, del fenomeno nella sua realtà quantitativa. I dati relativi alla consistenza numerica delle residenze secondarie per i singoli centri appaiono in evidenza nella tab. 1.

E' facile constatare come il fenomeno in questione sia di gran lunga più sviluppato nelle quattro località più meridionali, in ognuna delle quali si superano le mille unità. La mancanza di dati impedisce un confronto con altre località italiane: un termine di paragone può, se mai, costituire, pur con tutte le riserve già espresse precedentemente e quelle derivanti da una diversa dimensione spaziale delle unità amministrative prese in esame, la fascia costiera della Linguadoca-Rossiglione, nella quale si ritrovano gli stessi valori, a livello però cantonale (14). Di qui

(12) Si rammenta che luoghi di turismo attivo sono detti, secondo la terminologia in uso, quelli dai quali si sprigiona l'impulso che spinge verso i cosiddetti luoghi di turismo ricettivo (U. TOSCHI, *Aspetti geografici dell'economia turistica in Italia*, in « Atti XVII Congr. Geogr. Ital., Bari, 1957 », II, pp. 443-470; cfr. pp. 446-448).

(13) Tale inesattezza riguarda però soltanto i dati relativi a Fiumaretta, Marinella e alle « Marine » di Carrara, Massa, Montignoso e Pietrasanta; cfr. p. 152.

(14) A. SOULIER, *Introduction à l'étude des résidences secondaires en Languedoc-Roussillon*, in « Economie Méridionale », n. 53, 1966, pp. 1-11; cfr. pp. 5-6.

LE RESIDENZE SECONDARIE

NELLA REGIONE IN ESAME

TAB. 1

Provenienza dei proprietari	Fiumaretta		Marinella		Marina di Carrara		Marina di Massa	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Firenze	10	9,9	5	4,7	14	7,7	135	18,9
Lucca	—	—	2	1,9	—	—	26	3,7
Pisa	—	—	—	—	5	2,7	10	1,4
Massa	20	19,8	12	11,3	7	3,8	71	10,0
Pistoia	—	—	1	0,9	1	0,6	9	1,3
Altre provincie toscane .	—	—	2	1,9	3	1,6	19	2,7
<i>Totale Toscana</i>	<i>30</i>	<i>29,7</i>	<i>22</i>	<i>20,7</i>	<i>30</i>	<i>16,4</i>	<i>270</i>	<i>38,0</i>
Milano	8	7,9	20	18,9	56	30,9	169	23,7
Altre provincie lombarde .	1	1,0	8	7,5	13	7,1	38	5,3
<i>Totale Lombardia</i>	<i>9</i>	<i>8,9</i>	<i>28</i>	<i>26,4</i>	<i>69</i>	<i>38,0</i>	<i>207</i>	<i>29,0</i>
Bologna	—	—	—	—	2	1,1	9	1,3
Parma	6	5,9	4	3,8	13	7,1	23	3,2
Altre provincie emiliane .	6	5,9	2	1,9	7	3,8	27	3,8
<i>Totale Emilia</i>	<i>12</i>	<i>11,8</i>	<i>6</i>	<i>5,7</i>	<i>22</i>	<i>12,0</i>	<i>59</i>	<i>8,3</i>
Torino	—	—	2	1,9	9	5,0	15	2,1
Altre provincie piemontesi	—	—	2	1,9	5	2,7	16	2,2
<i>Totale Piemonte</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>4</i>	<i>3,8</i>	<i>14</i>	<i>7,7</i>	<i>31</i>	<i>4,3</i>
Genova	—	—	2	1,9	4	2,2	12	1,7
La Spezia	47	46,6	41	38,7	19	10,5	49	6,9
Altre provincie liguri . .	—	—	—	—	—	—	1	0,1
<i>Totale Liguria</i>	<i>47</i>	<i>46,6</i>	<i>43</i>	<i>40,6</i>	<i>23</i>	<i>12,7</i>	<i>62</i>	<i>8,7</i>
Roma	—	—	2	1,9	9	5,0	50	7,0
Altre provincie italiane . .	1	1,0	1	0,9	8	4,4	21	2,9
Esterio	2	2,0	—	—	7	3,8	13	1,8
TOTALE	101	100,0	106	100,0	182	100,0	713	100,0

Marina di Montignoso (Cinquale)		Forte dei Marmi		Marina di Pietrasanta		Lido di Camaione		Viareggio		TOTALE	
n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
315	70,0	420	34,6	647	54,0	695	45,3	737	40,3	2978	40,6
19	4,2	81	6,7	80	6,7	279	18,2	288	15,8	775	10,6
1	0,2	33	2,7	43	3,6	96	6,3	139	7,6	327	4,5
17	3,8	21	1,7	4	0,3	2	0,1	16	0,9	170	2,3
21	4,7	19	1,6	26	2,2	95	6,2	107	5,8	279	3,8
5	1,1	30	2,5	35	2,9	40	2,6	59	3,2	193	2,7
<i>378</i>	<i>84,0</i>	<i>604</i>	<i>49,8</i>	<i>835</i>	<i>69,7</i>	<i>1207</i>	<i>78,7</i>	<i>1346</i>	<i>73,6</i>	<i>4722</i>	<i>64,5</i>
20	4,4	236	19,4	142	11,9	117	7,6	157	8,6	925	12,6
8	1,8	61	5,0	34	2,8	27	1,8	40	2,2	230	3,1
<i>28</i>	<i>6,2</i>	<i>297</i>	<i>24,4</i>	<i>176</i>	<i>14,7</i>	<i>144</i>	<i>9,4</i>	<i>197</i>	<i>10,8</i>	<i>1155</i>	<i>15,7</i>
5	1,1	13	1,1	9	0,8	8	0,5	12	0,6	58	0,8
3	0,7	20	1,6	16	1,3	3	0,2	7	0,4	95	1,3
4	0,9	50	4,1	19	1,6	9	0,6	25	1,4	149	2,0
<i>12</i>	<i>2,7</i>	<i>83</i>	<i>6,8</i>	<i>44</i>	<i>3,7</i>	<i>20</i>	<i>1,3</i>	<i>44</i>	<i>2,4</i>	<i>302</i>	<i>4,1</i>
2	0,4	29	2,4	22	1,8	24	1,6	54	2,9	157	2,1
5	1,1	16	1,3	19	1,6	7	0,4	11	0,6	81	1,1
<i>7</i>	<i>1,5</i>	<i>45</i>	<i>3,7</i>	<i>41</i>	<i>3,4</i>	<i>31</i>	<i>2,0</i>	<i>65</i>	<i>3,5</i>	<i>238</i>	<i>3,2</i>
10	2,3	22	1,8	8	0,7	8	0,5	17	0,9	83	1,1
3	0,7	35	2,9	12	1,0	7	0,4	8	0,4	221	3,0
—	—	1	0,1	1	0,1	1	0,1	3	0,2	7	0,1
<i>13</i>	<i>3,0</i>	<i>58</i>	<i>4,8</i>	<i>21</i>	<i>1,8</i>	<i>16</i>	<i>1,0</i>	<i>28</i>	<i>1,5</i>	<i>311</i>	<i>4,2</i>
7	1,5	74	6,1	60	5,0	60	3,9	79	4,4	341	4,7
4	0,9	19	1,6	15	1,3	28	1,8	41	2,2	138	2,0
1	0,2	34	2,8	5	0,4	29	1,9	27	1,6	118	1,6
<i>450</i>	<i>100,0</i>	<i>1214</i>	<i>100,0</i>	<i>1197</i>	<i>100,0</i>	<i>1535</i>	<i>100,0</i>	<i>1827</i>	<i>100,0</i>	<i>7325</i>	<i>100,0</i>

all'affermazione di un'assai più intensa vocazione turistica dei centri oggetto di questa indagine, il passo è assai breve.

Ma, più che del numero assoluto delle residenze secondarie, penso possa assumere un ben maggiore significato l'esame di quello che il Barbier chiama « tasso di funzione residenziale turistica », derivante dal rapporto fra il numero delle residenze secondarie (R.S.) e quello delle residenze principali (R.P.) (15). Questo tasso assume, per le località in questione, i seguenti valori:

TAB. 2

Centri	n. residenze secondarie	n. residenze principali (*)	tasso di funzione re- sidenziale turistica $\frac{RS}{RP} \times 100$
Fiumaretta	101	268	38%
Marinella	106	217	49%
Marina di Carrara . .	182	3.303	6%
Marina di Massa . . .	713	4.406	16%
Marina di Montignoso .	450	458	98%
Forte dei Marmi . . .	1.214	3.025	40%
Marina di Pietrasanta .	1.197	1.676	71%
Lido di Camaiore . .	1.535	2.275	67%
Viareggio	1.827	14.912	12%
<i>Intero territorio . . .</i>	<i>7.325</i>	<i>30.540</i>	<i>24%</i>

(*) Anche questi dati mi sono stati cortesemente forniti dai comuni interessati e sono relativi al 1971.

Anche in riferimento a questi indici sarebbe interessante effettuare un confronto con altre zone italiane di interesse turistico. Ma ciò non è possibile, e del resto mi pare poco significativo applicare anche a questa nostra zona le considerazioni del Barbier a proposito del tasso di funzione residenziale turistica per il dipartimento delle Basse Alpi (16). Egli, infatti, delimitando tre classi di grandezza dell'indice in questione, afferma essere località di grande attrazione turistica quelle per le quali tale

(15) B. BARBIER, *op. cit.*, p. 94.

(16) B. BARBIER, *op. cit.*, pp. 94-95.

indice assume valori superiori al 90%. Qualora questo fosse compreso tra il 40% e il 90% ci si troverebbe in presenza di località turisticamente apprezzate, ma che non hanno comunque ancora raggiunto un alto grado di sviluppo, mentre per valori inferiori al 40% parla addirittura di regioni senza attrattive. Ora, se si applicasse questa distinzione alle località qui esaminate, ne risulterebbe che soltanto Marina di Montignoso può rientrare nel primo gruppo. Marinella, Marina di Pietrasanta, Lido di Camaiore e Forte dei Marmi farebbero parte del secondo, mentre Fiumaretta, le Marine di Carrara e di Massa, nonché Viareggio, non avrebbero alcuna rilevanza turistica, per lo meno per quanto riguarda il fenomeno delle residenze secondarie. Il che mi sembra chiaramente fuori della realtà (17).

Esaminando quindi, al di fuori di ogni paragone, gli indici da me ottenuti, spicca quello, assai elevato, relativo alla Marina di Montignoso, che, pur affacciandosi al mare per un tratto di litorale pari a neppure un chilometro sui quasi quaranta di tutta l'area considerata, conta ben 450 abitazioni secondarie (circa il 6% del totale). Le ragioni di questa forte densità non sono facili da trovare: una, comunque, penso la si possa identificare nella valorizzazione relativamente recente di questo tratto di litorale, in un periodo in cui l'industria alberghiera ha conosciuto qualche difficoltà; valorizzazione che ha portato, quindi, non tanto alla costruzione di alberghi (la capacità ricettiva alberghiera del Cinquale è infatti assai modesta, anche se in netta espansione nel corso degli ultimissimi anni, in paragone con quella dei centri limitrofi) quanto a quella di ville e soprattutto condomini di

(17) La scarsa attendibilità della distinzione fornita dal Barbier, applicata all'area in esame, deriva probabilmente da un complesso di fattori: innanzi tutto voglio ricordare ancora una volta che il numero reale delle residenze secondarie nelle località da me studiate è superiore a quello qui riportato. Di conseguenza, anche il tasso di funzione residenziale turistica assume, nella realtà, valori superiori a quelli indicati. In secondo luogo, i dati dell'I.N.S.E.E. utilizzati dal Barbier per calcolare i suoi indici sono invece probabilmente inficiati da un'approssimazione per eccesso: lo stesso A. osserva, infatti, che i dati relativi ad alcune unità amministrative gli sembrano assai elevati (B. BARBIER, *op. cit.*; cfr. p. 94, nota 1). Penso, infine, che si debbano tenere presenti le differenti caratteristiche delle due regioni, che inducono forme diverse di turismo, il diverso stadio di sviluppo turistico che determina un differente sviluppo delle attrezzature alberghiere e dei servizi in generale, e quindi un maggiore o minore afflusso di popolazione stabilmente residente nel centro, il che influisce, in definitiva, sul tasso in questione.

residenze secondarie. La stessa considerazione vale, probabilmente, anche per Fiumaretta e Marinella, dove la densità delle residenze secondarie, pur restando a livelli discreti, è tuttavia inferiore.

Valori ancora piuttosto elevati assume il tasso di funzione residenziale turistica per Marina di Pietrasanta, Lido di Camaiore e Forte dei Marmi, centri a vocazione turistica per eccellenza, ma il cui parco alberghiero è assai ampio (18) e il cui sviluppo, ormai assai avanzato, ha richiamato rilevanti correnti immigratorie permanenti, il che incide, è ovvio, sul tasso in questione.

Le stesse ragioni sono valide anche per Marina di Carrara, Marina di Massa e Viareggio. Ma per spiegare i valori molto bassi degli indici relativi a questi centri bisogna pensare che essi non basano la loro economia interamente, o pressoché interamente, sul turismo, come i precedenti, ma, rispetto a questi, hanno una struttura funzionale assai più complessa. Basti pensare, in proposito, alla zona industriale apuana, la cui vicinanza alle prime due località, se da un lato influisce indubbiamente in senso negativo sull'afflusso turistico, dall'altro fa sì che alcuni degli addetti abbiamo scelto come loro residenza proprio le due « marine », in questione. E lo stesso si può dire a proposito dei porti di Marina di Carrara e di Viareggio, che oggi hanno assunto un discreto sviluppo, e di altre attività, non legate direttamente al turismo, che vi si svolgono. Si può quindi concludere, in base a quanto fin qui detto, che il tasso di funzione residenziale turistica riflette senza dubbio, in una certa misura, il grado di attrazione turistica di un centro, in quanto chi acquista o si fa costruire una residenza

(18) Ritengo opportuno riportare qui i dati, per il 1964, della consistenza dei posti letto negli esercizi alberghieri relativi alle località del litorale toscano qui esaminate: Massa, Carrara, Marina di Massa, Marina di Carrara, 4517; Forte dei Marmi, 5322; Lido di Camaiore, 4117; Marina di Pietrasanta, 4039; Viareggio, 6043 (L. TREVES, *Le risorse economiche del turismo in Toscana*, Studi e ricerche per il piano regionale toscano di sviluppo economico, promossi dall'Unione Region. delle Cam. di Comm. della Toscana, Padova, 1967, pp. 237; cfr. p. 65).

Come si vede, non è riportato il dato relativo al Cinquale (Marina di Montignoso). Esso si può, però, ricavare da CENTRO DI STUDI E DI RICERCHE ECONOMICO-SOCIALI DELLA TOSCANA, *Le risorse economiche della Toscana*, a cura di M. DE VERGOTTINI, A. FRANCHINI STAPPO e B. NICE, Milano, Giuffrè, 1968, pp. 840; cfr. tav. S. 10 a p. 819. Da questa pubblicazione risultavano, al 31 dicembre 1966, i seguenti dati: comune di Massa e comune di Carrara, 4800; Cinquale, 500; Forte dei Marmi, 4350; Pietrasanta, 4200; Camaiore, 3600, Viareggio, 4700.

secondaria tenderà a farlo in località già affermate, o almeno in via di valorizzazione; penso, però, che sia opportuno, allo scopo di una corretta interpretazione del tasso stesso, considerarlo in relazione a determinati altri fattori, quali, in primo luogo, la consistenza dell'attrezzatura alberghiera delle località esaminate. In tal modo esso viene a rappresentare, più semplicemente, un indice della tendenza ad una maggiore o minore specializzazione del centro verso questa particolare forma di turismo.

Le residenze secondarie secondo la provenienza del proprietario. — Si può ben parlare, anche a proposito di località di interesse turistico, di « retroterra », costituito dalle regioni che alimentano le correnti di turismo che verso le prime si dirigono. La vastità e complessità di questo dipende da fattori assai diversi: fisici in primo luogo, in relazione alle condizioni climatiche e paesaggistiche dei centri di turismo ricettivo, ma anche economici, nonché di ordine, si potrebbe dire, psicologico.

Per quanto riguarda il territorio in esame, preso nel suo complesso, tale retroterra, in base ai dati riportati nella tab. 1, e quindi limitatamente al fenomeno delle residenze secondarie, si può dire che abbia il suo nucleo nella Toscana settentrionale. Dalle provincie di Firenze, Lucca, Pisa, Massa e Carrara, Pistoia provengono infatti i tre quinti circa dei proprietari di residenze secondarie della zona.

Ma oltre a quest'area, che costituisce un retroterra pressoché esclusivo delle località qui studiate, ve ne sono altre che potrebbero essere definite nel loro complesso il « retroterra contestato », regioni, cioè, dalle quali i flussi turistici si dipartono in modo più differenziato, con destinazioni diverse. Ritroviamo infatti, tra i proprietari, una percentuale piuttosto alta di lombardi (circa il 16% del totale), in gran parte milanesi, nonché un discreto numero di romani (5% circa), liguri (4,2%, spezzini in massima parte), ed emiliani (4,1%), questi ultimi facenti capo soprattutto alle provincie di Parma, Reggio Emilia, Modena e Bologna. Più modesta è invece l'attrazione esercitata nei confronti del Piemonte. E' presente anche un modesto numero di proprietari stranieri (1,6%, in prevalenza svizzeri e tedeschi), ma, in molti casi, si

tratta di persone originarie delle località in questione che lavorano all'estero.

Su scala locale, le risultanze non sono molto diverse, anche se si possono registrare delle preferenze verso una località anziché un'altra da parte delle varie correnti di turismo. Si può così notare una prevalenza particolarmente netta di toscani al Cinquale, a Lido di Camaiore, a Marina di Pietrasanta e a Viareggio, che si potrebbe considerare, la prima in particolare, delle vere e proprie « dipendenze balneari » di Firenze. A Fiumaretta e a Marinella predominano invece i proprietari spezzini, anche se sono presenti in buon numero toscani e lombardi. Negli altri centri, infine, prevalgono numericamente ancora i toscani, ad eccezione di Marina di Carrara, dove la maggioranza dei proprietari è lombarda (38%); ma anche le altre rappresentanze regionali sono relativamente cospicue.

Non v'è dubbio che l'area qui studiata presenti delle caratteristiche climatiche e paesaggistiche particolarmente favorevoli nei confronti del turismo di tipo balneare che vi si svolge. Ma è altrettanto indubbio che tali condizioni non sono sufficienti, da sole, a spiegare l'estensione e la complessità del suo retroterra turistico. In Italia le regioni attrattive dal punto di vista paesaggistico non mancano di certo, ma in ben poche di esse l'attività turistica ha raggiunto altrettanta intensità. E questo vale senz'altro anche per quel particolare aspetto del turismo che fa capo alle residenze secondarie. E' necessario quindi fare riferimento ad altri fattori che parimenti hanno influito, in maggiore o minore misura, sulla proliferazione di queste abitazioni e sulla provenienza dei loro proprietari. Citerei in primo luogo il fattore « distanza », intendendolo però non tanto come distanza chilometrica, quanto piuttosto come « distanza-tempo », in relazione cioè al tipo ed allo stato delle vie di comunicazione che in quest'area confluiscono. E' da questo punto di vista essa è particolarmente favorita: l'autostrada Firenze-Mare costituisce un *trait d'union* di grande importanza tra le provincie della Toscana settentrionale e le località in questione. Oggi, è vero, essa è divenuta insufficiente per un veloce scorrimento dell'enorme volume di traffico che vi confluisce, soprattutto durante il periodo estivo e i fine settimana, ma la costruzione della « bretella » Lucca-Viareggio nord, già da

alcuni mesi entrata in funzione, ha contribuito a snellire, almeno in parte, il traffico su quell'arteria autostradale. Allo stato attuale delle cose, risultano relativamente facili e veloci anche i collegamenti con l'Emilia-Romagna e la Lombardia, dato che l'autocamionale della Cisa è già percorribile per alcuni tratti e dato, soprattutto, il completamento della Genova-Livorno, che convoglia la maggior parte dei flussi turistici provenienti dal retroterra settentrionale, attraverso la Parma-Mare, appunto, e la Milano-Genova, alle quali è allacciata. Ma questa è una situazione che si è acquisita in epoca del tutto recente, ed è in via di ulteriore evoluzione, per cui le nuove autostrade, in particolare dopo l'apertura al traffico dell'intera Parma-Mare, incideranno, più che altro, sull'ulteriore sviluppo turistico della fascia versiliese nei prossimi anni. La presenza emiliana e lombarda in queste zone, invece, sia per quanto riguarda il turismo in generale, sia, presumibilmente, per ciò che concerne le residenze secondarie, è un fenomeno che data già da lungo tempo, quando cioè i tempi di trasferimento erano assai più elevati di quelli odierni. Sarei quindi portato ad affermare, con G. Barbieri, che gioca un ruolo di non secondaria importanza, in questo caso, anche il fattore « moda » (19). Lo stesso fattore potrebbe spiegare, inoltre, la presenza di un numero abbastanza alto di proprietari romani, per i quali bisogna tenere presente, oltre che una minore facilità nei collegamenti viari, sempre in termini di tempo, anche la disponibilità di un gran numero di località balneari, alcune delle quali rinomate, assai più vicine e comode da raggiungere.

Mi sembra interessante notare, ancora, che nell'area qui studiata, il costo della vita è piuttosto elevato e che l'acquisto di una seconda residenza, o del terreno su cui costruirla, presuppone un'agiatezza economica quanto meno discreta. Non è un caso, quindi, che le regioni che alimentano le più cospicue correnti di turismo ivi dirette vantino un tenore di vita tra i più elevati d'Italia.

Età e tipo delle residenze secondarie. Riflessi sul paesaggio. — Durante la prima fase di espansione del fenomeno delle residenze

(19) G. BARBIERI, *I tipi del turismo toscano*, in « Atti XVII Congr. Geogr. Ital., Bari, 1957 », II, pp. 531-542; cfr. p. 533.

secondarie, che, come ho già accennato, si può far risalire al secondo dopoguerra, il cittadino che voleva procurarsi un'abitazione per le vacanze cominciò con l'acquistare dimore già costruite e che si rendevano disponibili. Ma se tale disponibilità risultava piuttosto agevole nelle regioni dell'interno a economia prevalentemente agricola, dove numerose erano le abitazioni che si liberavano in connessione con il progressivo esodo rurale e montano, lo stesso non accadde per le aree balneari. Qui, infatti, e in particolare nei centri turisticamente privilegiati, l'unico modo di procurarsi un'abitazione secondaria si rivelò ben presto quello di farla costruire. Le residenze secondarie nei centri balneari rappresentano quindi un investimento recente e la loro costruzione risale, nella maggior parte dei casi, agli anni successivi al 1950.

Per Lido di Camaiore tale fatto è suffragato dai dati che ho potuto rilevare, dai quali risulta che per oltre l'80% delle abitazioni secondarie l'anno di costruzione non è anteriore al 1950 (per il 60% circa addirittura al 1960) e soltanto meno del 20% risale al periodo anteguerra; ed anche queste ultime, è ovvio, sono state in massima parte rimodernate. Ma pure negli altri centri, per i quali non ho potuto reperire tali dati, la situazione è, con ogni probabilità, sostanzialmente analoga. E, anzi, per quanto riguarda Fiumaretta, Marinella e il Cinquale, nei quali il processo di valorizzazione turistica si è iniziato in epoca successiva rispetto alle altre località (*grosso modo* intorno al 1960), l'età delle residenze secondarie è ancora inferiore.

E' evidente che l'esame dell'età per le abitazioni in questione non può restare fine a se stesso, ma assume valore in quanto indissolubilmente legato alle trasformazioni profonde che il paesaggio dell'area esaminata ha subito nel corso degli ultimi venticinque anni. Già nel 1957 il Barbieri, parlando dei riflessi che il turismo aveva avuto sul paesaggio della Versilia, affermava: « Il litorale a nord di Viareggio, che all'inizio del secolo era per chilometri e chilometri quasi desertico, è oggi un seguito ininterrotto di ville e di alberghi... » (20). Ma, da quell'anno, la proliferazione delle residenze secondarie, unita all'afflusso di nuovi residenti, provenienti sia dalle parti più interne dei comuni stessi,

(20) G. BARBIERI, *op. cit.*, p. 539.

sia da altre parti d'Italia (21), in relazione con la sempre maggiore complessità dei servizi che un centro turisticamente bene organizzato deve offrire ai suoi frequentatori, ha determinato un'ulteriore, cospicua espansione di quella fascia urbana. I centri si sono ingrossati, saldandosi definitivamente l'uno all'altro; nuovi quartieri residenziali sono sorti: a Viareggio, per es., la cosiddetta « città giardino » a sud della pineta di Ponente, vicino al confine con il comune di Camaiore, è sorta praticamente dopo il 1960. Ed attualmente le residenze secondarie, e le costruzioni in generale, stanno sorgendo verso l'interno, determinando un irrobustimento di quella sottile fascia urbana che, in corrispondenza alla linea di costa, era stata, logicamente, la prima a formarsi. Tale fascia ha ormai superato verso nord-ovest il confine ligure-toscano per estendersi a quel tratto di litorale che giunge fino alla foce della Magra. Qui essa non presenta tuttavia quella continuità da cui è caratterizzata invece lungo la costa toscana: tra Marinella e Fiumaretta esistono ancora zone libere, ma il processo di sviluppo è in corso da pochi anni soltanto ed è troppo facile prevedere che, tra non molto, quegli spazi saranno colmati e che la crescente richiesta di residenze secondarie costituirà una delle cause determinanti.

Un altro aspetto del fenomeno in esame che presenta indiscutibilmente un notevole interesse è rappresentato dalle classificazioni che si possono fare delle residenze secondarie. A. Soulier ne ha proposte alcune: una di esse, quella relativa all'epoca di costruzione, è già stata qui presa in considerazione; le altre, invece, nel caso del territorio in esame penso avrebbero una scarsa rilevanza (22).

(21) E' interessante, a questo proposito, notare i dati relativi all'incremento demografico verificatosi tra il 1951 e il 1961 in alcuni dei comuni interessati: Viareggio, 29,33%; Forte dei Marmi, 24,37%; Pietrasanta, 15,87%; Camaiore, 13,32%. E' da sottolineare che tale incremento demografico ha interessato soltanto la fascia litoranea e che quindi, specialmente per gli ultimi due comuni, il cui territorio si estende in buona parte verso le regioni collinari e montuose dell'interno, i valori riferiti alle « Marine » sono nettamente più elevati. Tale fenomeno è proseguito in maniera ancora più vistosa nel periodo 1961-67. V., in proposito, AMMIN. PROVINCIALE DI LUCCA, *Comprensorio e programmazione*, Lucca, 1971, pp. 199; cfr. pp. 120-121. V. anche G. BARBIERI, *op. cit.*, p. 539.

(22) L'A. distingue infatti le residenze secondarie, secondo la durata dell'occupazione, in residenze di fine settimana e di vacanza. Ma nelle località in esame, dato lo stato delle vie di comunicazione che permettono rapidi collegamenti con i loro retroterra, tale distinzione diviene assai sfumata. Un'altra distinzione è quella,

Ben maggiore è invece l'interesse che, in senso geografico, viene ad avere la distinzione che fa riferimento alla forma delle residenze secondarie in relazione ai gusti, ma, soprattutto alle disponibilità individuali. Le residenze possono assumere, infatti, la forma di ville oppure di condomini: e mentre nei primi tempi erano forse le prime a prevalere, successivamente, a causa della scarsa disponibilità di spazio e del conseguente rapido aumento dei prezzi del terreno, ci si è orientati soprattutto verso l'acquisto di appartamenti in condominio. Negli anni più recenti sono sorte anche numerose cooperative, costituite in massima parte da fiorentini, per la costruzione di tali condomini. E' evidente che questi due distinti orientamenti si traducono in una diversa impronta sul paesaggio, in quanto là dove prevale quella che potremmo chiamare concezione « individuale » si ha un insediamento più diffuso, seminascosto dal verde, che si armonizza meglio con il paesaggio naturale, mentre dove prevale la concezione « collettiva », la rottura con esso risulta, in definitiva, più netta: questo, anche se i piani regolatori tendono ad impedire, in genere, l'eccessivo sviluppo in altezza delle costruzioni. Nel complesso, penso comunque che si possa parlare, almeno per quelle località dove il fenomeno qui studiato è più sviluppato in rapporto all'insediamento stabile, di vere e proprie « città di residenze secondarie » (23), con tutti gli aspetti positivi e negativi della città.

Conclusione. — Il numero, indubbiamente rilevante e pur inferiore al vero, delle residenze secondarie da me rilevato nell'area studiata dimostra senza alcun dubbio che il fenomeno del turismo residenziale ha assunto ormai un'importanza notevole anche in Italia e costituisce una componente cospicua del turismo in genere, verso la quale si stanno ormai indirizzando strati sempre più profondi della popolazione. Questa forma di turismo,

relativa al modo di acquisizione delle residenze secondarie, in: « attive », quando l'acquisizione deriva da un atto di volontà del proprietario; « di originari », quando la scelta è motivata dall'origine geografica dell'occupante; e « passive », quando l'acquisizione è casuale (eredità o altro) (A. SOULIER, *Définition et typologie des résidences secondaires*, cit., pp. 3-6). Ma quest'ultima tripartizione, anche qualora fosse possibile reperire i dati atti ad effettuarla, penso interessi più da un punto di vista statistico che non strettamente geografico.

(23) Anche in Francia numerosi centri balneari o montani hanno assunto questa forma: v. J. ANTOINE e J. AGLIETTA, *La résidence secondaire, phénomène urbain*, in « *Études et Conjoncture* », n. 9, 1968, pp. 17-23.

fra l'altro, è tanto più significativa per le regioni che interessa in quanto assicura un flusso turistico permanente e composto prevalentemente da persone di una rilevante agiatezza economica. Il che, è ovvio, incide in maniera profonda sulle strutture economiche e sociali, oltre che sul paesaggio.

Se una riserva si può fare nei confronti di tale fenomeno, essa riguarda, se mai, proprio quest'ultimo suo aspetto. Se infatti, come affermano J. Antoine e J. Aglietta, il desiderio di una residenza secondaria si farà sentire in misura maggiore o minore a seconda della forma che sarà data all'urbanismo delle città di residenza principale (24), sorge spontaneo il dubbio se tale desiderio di evasione potrà essere soddisfatto, e in qual misura, da questa forma di turismo, specie nei centri balneari. Abbiamo visto, infatti, che dalla foce della Magra a quella del Serchio si è venuta formando una fascia urbana pressoché continua; si evidenzia perciò il pericolo che vengano a ritrovarsi nel luogo di vacanza alcuni di quegli inconvenienti cui si era voluto sfuggire mediante l'acquisto di una residenza secondaria: l'eccessivo affollamento con il relativo traffico, i rumori, l'impressione, infine, di ritrovarsi in una città come quella dalla quale si voleva evadere. Ma, a questo punto, diviene compito delle autorità locali salvaguardare quei caratteri paesaggistici che hanno reso quest'area una delle più attrattive dal punto di vista turistico, tenendo presenti ad un tempo le esigenze di sviluppo dei centri, ma anche quelle che spingono a sceglierli come sede dei propri soggiorni di vacanza.

SUMMARY. — This article is an attempt to study the second home phenomenon which lately has had an increasing development and, no doubt, it shows a remarkable geographical interest.

The author, after a first part having a methodological character, takes into examination this particular form of tourism in the coast-line between the mouths of the rivers Magra and Serchio including some resort places among the most important ones in Italy.

As far as this area is concerned, second homes are examined either according to their number or in reference to principal homes, the place of origin of their owners and finally the intense human transformation of the landscape in which they took a determinant part.

(24) J. ANTOINE e J. AGLIETTA, *op. cit.*, p. 21.