

1.5. GLI INVESTIMENTI NECESSARI NEL PERIODO 1967-'70

1.5.1. COSTI UNITARI

Il costo unitario per la produzione di posti letto è stato determinato con riferimento ai seguenti gruppi, per questo aspetto sufficientemente omogenei, di modalità di attrezzatura ricettiva: alberghi e pensioni; locande; insieme delle modalità « alloggi in affitto » ed « alloggi in proprietà » del comparto extralberghiero (1).

Si consideri, in primo luogo, il gruppo costituito dall'insieme delle modalità « alloggi in affitto » ed « alloggi in proprietà ».

Nella ragionevole ipotesi che si conservi per il parco posti letto extralberghieri una distribuzione, secondo le possibili modalità, non dissimile, almeno in misura apprezzabile, da quella riconosciuta al 1967 — ove si tenga conto che: il costo di costruzione di una stanza (= vano utile con la corrispondente aliquota di vani accessori) ammonta, ove si faccia riferimento al comparto « edilizia non sovvenzionata », a 1,875 milioni di lire (2) (3); il grado di affollamento che si accoglie è quello di una persona per stanza (e quindi, per quanto ha qui interesse, è quello corrispondente alla posizione 1 stanza — 1 posto letto) (4); il quadro di funzioni da assicurare, sia dal punto di vista qualitativo sia dal punto di vista quantitativo, è meno consistente che per un alloggio destinato a residenza permanente —, ne deriva che può assumersi, per il costo unitario di costruzione di un posto letto extralberghiero, all'epoca 1967, un valore non superiore all'ordine di 1,875 milioni di lire.

All'indicato costo di costruzione occorre aggiungere il costo per l'acquisizione del terreno necessario.

Al livello di approssimazione qui adottato, il costo in oggetto assume una dimensione — che si può apprezzare — soltanto nei territori turistici di livello superiore, e, ivi, almeno in via di prima approssimazione, appare essere funzione del numero di posti letto turistici presenti nel centro (per comodità ed in via di prima approssimazione, presenti nel comune) (5). Nell'ipotesi che all'unità stanza

si possa assegnare — in media — un volume costruito dell'ordine di 100 metri cubi, che il volume costruito (in metri cubi) per unità di superficie (in metri quadrati) sia compreso tra gli ordini di grandezza 1 e 2, che (posto quanto sopra) come indicatore del prezzo del terreno possa essere assunto il seguente sistema:

classi di ampiezza dei comuni in termini di posti letto turistici	prezzo del terreno in lire al metro quadrato
fino a 3.000	2.000
oltre 3.000 e fino a 10.000	4.000
oltre 10.000	10.000;

(1) Non si è ritenuto necessario determinare, in modo specifico, il costo unitario per la produzione di posti letto nella modalità « altro » del comparto extralberghiero, in quanto nelle zone turistiche in oggetto gli elementi riconducibili a tale modalità rappresentano un'aliquota così trascurabile del parco posti letto extralberghieri, che verrebbe prodotto nell'intervallo tra il 1967 ed il 1970, da consentire, in via di primissima approssimazione, di attribuire a tale aliquota il costo unitario determinato con riferimento alle modalità « alloggi in affitto » ed « alloggi in proprietà » del comparto extralberghiero, senza per questo incorrere in un errore in qualche modo apprezzabile.

(2) Ove si tenga conto che, all'inizio del periodo in oggetto, il costo medio per la costruzione di un vano poteva stimarsi (sulla base di opportune elaborazioni condotte sui dati forniti dagli « *Annuari statistici dell'attività edilizia e delle opere pubbliche* » dell'Istat) pari ad 1,1 milioni di lire e che l'aliquota di vani accessori associabile ad un vano utile poteva porsi pari all'ordine di grandezza di 0,7.

(3) Ove si tenga conto che il recupero, in una misura che non sia trascurabile, di aliquote del patrimonio edilizio esistente, può essere ottenuto solo nel quadro di piani urbanistici comprensoriali che ne predispongano le condizioni (e, pertanto, non può ragionevolmente considerarsi in questo contesto).

(4) In realtà, si produrrà un incremento del grado di affollamento del comparto in oggetto, in conseguenza del processo di riduzione del grado di affollamento del parco esistente. Quanto agli effetti sulla contabilità, i due fenomeni tendono a compensarsi.

(5) Tale funzione è stata costruita tenendo conto di tutte le informazioni comunque disponibili, le quali, naturalmente, non costituiscono un insieme esaustivo;