

CORTINA D'AMPEZZO TERRITORIO E STORIA

IL TERRITORIO

Cortina è situata al centro della Conca d'Ampezzo, nell'alta Valle del Boite, che fu il bacino terminale di un antico ghiacciaio quaternario, ed è posizionata tra il Cadore (a sud) e la Val Pusteria (a nord), la Val d'Ansiei (a est) e l'Alto Agordino (a ovest). Con i suoi 254,4 km², Cortina d'Ampezzo è il secondo comune più esteso del Veneto (dopo il capoluogo Venezia).

Le formazioni geologiche presenti all'interno del Parco naturale regionale delle Dolomiti d'Ampezzo sono di chiara origine sedimentaria, risalenti ad un periodo compreso tra il Triassico medio (230 milioni di anni fa) e il Cretacico superiore (90 milioni di anni fa) dell'era mesozoica, costituite principalmente da rocce quali la dolomia e il calcare.

OROGRAFIA

Cortina è circondata a 360° dalle Dolomiti Ampezzane, facenti parte della sottosezione delle Dolomiti di Sesto, di Braies e d'Ampezzo, nelle Alpi Orientali, che conferiscono alla vallata una bellezza unica al mondo. Tra le montagne più famose si ricordano le Tofane a ovest, il Pomagagnon a nord, il Cristallo a nord-est, il Faloria e il Sorapiss a est, il Becco di Mezzodì, la Croda da Lago e il gruppo del Nuvolau a sud. Il territorio comunale varia d'altitudine da un minimo di 1 057 m a un massimo di 3 244 m, con un'escursione altimetrica pari a 2 187 m. Il centro urbano, invece, si trova all'incirca a 1 224 m d'altitudine.

IDROGRAFIA

Numerosi sono i corsi e i bacini d'acqua che vanno a formare l'insieme idrografico ampezzano: le fonti del Rufièdo, del Felizón e del Boite rappresentano vere e proprie peculiarità idrologiche sul suolo ampezzano, essendo accomunate dalla derivazione da condotte sotterranee di tipo carsico i torrenti Boite e Fanes scorrono in alvei spaziosi e ricchi di vegetazione, andando a formare, sul proprio percorso, splendide cascatelle (Gola di Fanes); il rio Travenanzes e il rio Felizón, al contrario, scorrono in profondissimi orridi naturali, scavati nella dolomia dal costante fluire delle loro acque nel corso dei secoli. Molto diffusi sono anche i ruscelli e i torrentelli che scorrono lungo le pendici rocciose dei monti e nei boschi, come la Ruoiba e il Ru dei Cavai. La quasi totalità delle acque del bacino idrografico della valle, comunque, risulta prima o poi affluire nel torrente Boite, il maggiore della zona per portata idrica e per lunghezza del corso (42 km complessivi)

Di modestissime dimensioni sono invece i laghetti alpini, a causa dell'accentuata acclività dei versanti e dell'alta permeabilità delle rocce dolomitiche. Vi sono, tuttavia, alcuni piccoli invasi lacustri, situati sia ad alte quote che a fondovalle, la cui formazione è stata resa possibile da un naturale processo d'impermeabilizzazione del fondo di alcune depressioni o dallo sbarramento artificiale di torrenti. Ad ogni modo, essi costituiscono dei biotipi di elevato interesse naturalistico. Piccoli ghiacciai di modeste superfici si nascondono invece nei recessi più freddi e ombrosi del Cristallo, delle Tofane e di altre vette ampezzane, a quote comprese tra i 2 800 ed i 3 200 m d'altitudine, talvolta sepolti sotto una spessa coltre di detriti. Benché in costante ritirata a causa del progressivo

aumento della temperatura estiva e autunnale, continuano ancor oggi ad alimentare i torrenti e i ruscelli del fondovalle, garantendo all'Ampezzo un livello minimo di acqua anche in casi di scarsità o assenza di precipitazioni.

STORIA

LE ORIGINI DEL NOME

Alcuni esperti hanno ipotizzato che la parola "Cortina" possa derivare dal diminutivo di curtis (dal latino tardo, "corte"), che nell'Alto Medioevo indicava piccole unità territoriali facenti parte di un feudo, e comprendenti case e terre, alcune delle quali usufruibili liberamente dai paesani, altre invece proprietà private del signore. Ma "Cortina" poteva anche indicare una "piccola corte", cioè uno spazio delimitato da un muretto, utilizzato in passato per le funzioni religiose e come cimitero. Forse già in epoca romana poteva esistere un centro abitato in Ampezzo - ma non vi sono testimonianze certe a sostegno di questa tesi - ove sorgeva per l'appunto questa "cortina".

Secondo lo studioso Mario Toller, anche Ampezzo trarrebbe le proprie origini dal latino: o dalla locuzione ad piceum, ossia "presso l'abete", o dalla parola amplitium (a sua volta derivante da amplus, "ampio"), cioè "luogo aperto e spazioso". Lorenza Russo, invece, ritiene che tale etimologia sia sorpassata e che sia piuttosto da ricercare più indietro nel tempo «risalendo a una radice prelatina amp-/amb- che designa piante selvatiche da cui si estrae un liquido atto alla fermentazione, dalla quale sia il nome italiano che le denominazioni atesine del lampone: ampomola (Val Lagarina), ampoma (Val di Sole) e ampomes (Val Gardena)».

Da un punto di vista prettamente storico, la prima testimonianza del nome di questa località montana nonché della presenza in Ampezzo di una comunità stabile, risale a un antico documento notarile datato 15 giugno 1156, data secondo la quale due fratelli, Giovanni e Paganello, acquistarono un appezzamento di terra da un possidente trevigiano. Artroto, il notaio che stilò il rogito di compravendita, specificò che il nome del luogo in cui si trovavano tali terreni era Ampicium Cadubri, "Ampezzo del Cadore". La più antica testimonianza dell'accostamento di queste due denominazioni, Curtina ampitii, si riscontra invece in un documento del 1317, oggi conservato nell'archivio della Regola Alta di Laureto.

La storia di Cortina si perde nella leggenda. È certo che dopo alcuni ritrovamenti risalenti al IV-III millennio a.c. le regioni alpine fossero abitate. Forse già in epoca romana poteva esistere un centro abitato chiamato Ampicium, ma di questo non vi sono testimonianze certe. Dalla caduta dell'Impero Romano d'Occidente, e in seguito alle invasioni barbariche, per 8 secoli circa non si hanno notizie sicure sull'intera regione Cadorina di cui l'Ampezzo ne era parte integrante.

Si ritiene che in questo lungo periodo, le popolazioni che risiedevano nelle vicine valli, si rifugiassero nelle valli di Fassa, Badia, Cordevole e l'Ampezzo, per sfuggire appunto alle invasioni barbariche e cominciarono così a popolare la valle. La dominazione Longobarda influenzò non poco la vita nella valle, e con essa cominciò a prender corpo quell'istituzione che ancor oggi la governa: LE REGOLE.

La prima testimonianza del nome di questa località, e della presenza di una comunità stabile, risale a un documento notarile datato 15 giugno 1156. Dopo alcuni passaggi, il dominio della valle d'Ampezzo passò sotto la Serenissima Repubblica di Venezia, con cui ebbe stabili legami commerciali: dalla pianura arrivavano tutti i beni di consumo, mentre Venezia richiedeva grandi quantità di legname, trasportato a Venezia per via fluviale.

Nel 1511 dopo alcuni anni di guerre contro la Serenissima, le truppe imperiali asburgiche con in testa Massimiliano I entrarono a Cortina e chiesero l'atto di

sottomissione all'Austria. Anche sotto il dominio austriaco Cortina mantenne i privilegi ottenuti in precedenza con gli statuti cadorini e con la Serenissima Repubblica di Venezia. Tranne una parentesi napoleonica, il dominio austriaco durò fino al 4 novembre 1918, giorno in cui l'Impero Austro-Ungarico firmò l'armistizio con l'Italia al termine del primo conflitto mondiale, e Cortina fu riannessa all'Italia.

Gli anni della Grande Guerra furono duri per Cortina: occupata dall'esercito italiano all'inizio delle ostilità il 24 maggio 1915, attorno alle sue splendide montagne si delineò il fronte, dove venne combattuta una logorante guerra di trincea che costò migliaia di morti.

In quel periodo a Cortina convisse con la presenza di 20.000-30.000 soldati italiani, con accampamenti, depositi, ospedali da campo e molti disagi per la popolazione. Questa situazione durò per 2 anni e mezzo, fino al novembre 1917, quando, in seguito alla disfatta di Caporetto, l'Esercito Italiano dovette ritirarsi abbandonando le montagne e andando a formare la nuova linea difensiva sul fiume Piave.

Ma la situazione si ribaltò l'anno successivo, e nell'autunno 1918 le truppe italiane rientrarono a Cortina, giungendo fino al Brennero e con l'armistizio Cortina rientrò definitivamente in Italia.

Il resto è storia recente: annessa alla provincia di Belluno, Cortina cominciò a ospitare turisti, anche grazie alla ferrovia delle Dolomiti che collegava Calalzo a Dobbiaco, e fino agli anni '30 fu meta prediletta delle gerarchie fasciste.

Ma fu dopo le Olimpiadi del '56, le prime in epoca televisiva, che Cortina incominciò a essere una meta turistica in voga in Italia e all'estero.

Ancora oggi, a quasi 60 anni di distanza, Cortina è una delle maggiori località turistiche Italiane e delle Alpi, meta della ricca società e del jet-set internazionale.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DI CORTINA D'AMPEZZO

E' una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 11% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 754 annunci immobiliari, di cui 621 in vendita e 133 in affitto, con un indice complessivo di 122 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (14.150 €/m²) è di circa il 583% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.050 €/m² ed è anche di circa il 396% superiore alla quotazione media provinciale (2.800 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 136), limitando l'affidabilità delle quotazioni.

Le quotazioni a Cortina d'Ampezzo sono abbastanza omogenee e oltre la metà degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 12.550 €/m² e 15.700 €/m².

Cortina d'Ampezzo è la città italiana tra quelle più piccole, con meno di 10.000 abitanti con i prezzi degli appartamenti più alti: ben 14.150 €/m², oltre il 3245% in più rispetto ai prezzi medi a Bisaccia (AV), che ha i prezzi più bassi in tutt'Italia.

TABELLA RIEPILOGATIVA PREZZO MQ

zona	prezzo mq	% annunci	mappa
Pian da Lago	€ 14.000	3%	mappa

DINAMICA DEI PREZZI A CORTINA D'AMPEZZO

QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Cortina d'Ampezzo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in forte aumento (+12,50%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato non è del tutto evidente ed è poco omogeneo nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Cortina d'Ampezzo, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **appartamenti**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 18% negli ultimi 3 mesi. Un incremento delle quotazioni ha interessato negli ultimi 3 mesi tutte le altre tipologie d'immobili monitorate. Quella che ha registrato il minor apprezzamento è costituita da **mansarde**, con un guadagno di circa il 2%.

Tabella quotazioni

tipologia	prezzo mq	affitto mq	var % 3 mesi
<u>appartamento</u>	€ 14.150	€ 22,3 mese	+18,60%
<u>casa indipendente</u>	€ 13.350	-	+7,21%
<u>mansarda</u>	€ 14.250	-	+2,96%
<u>villa</u>	€ 13.400	-	+6,45%