

Recupero Innovativo dei Centri Storici nei Piccoli Comuni



**ASMEL Associazione per la
Sussidiarietà e la
Modernizzazione degli Enti
Locali**

www.asmel.eu

800165654

webinar@asmel.eu

The image features a decorative graphic in the top-left corner consisting of several parallel blue lines of varying shades, extending from the top-left towards the center of the page.

Parte 1

Contesto e Problematica dell'Abbandono

Cause dell'Abbandono degli Edifici nei Piccoli Comuni



Invecchiamento e migrazione

L'emigrazione dei giovani verso le città, unita all'invecchiamento della popolazione, porta a un aumento degli edifici abbandonati, poiché le abitazioni degli anziani non vengono mantenute e diventano inagibili.

Impatti Sociali ed Economici dell'Abbandono

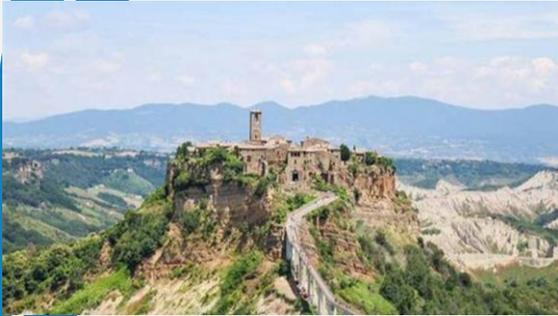
Declino della Qualità della Vita

L'abbandono degli edifici provoca un deterioramento dell'ambiente urbano, riducendo la qualità della vita e aumentando la percezione di insicurezza tra i residenti, con effetti negativi sulla coesione sociale.

Perdita Economica Locale

Gli edifici abbandonati non generano entrate fiscali, compromettendo le risorse per servizi pubblici e infrastrutture, e riducono l'attrattiva turistica, danneggiando l'economia locale.

Esempi di Patrimonio Immobiliare Abbandonato in Italia



Borghi Storici in Deterioramento

Molti borghi storici mostrano un alto tasso di abbandono, con edifici storici che rischiano di scomparire a causa di frane, abbandono e mancanza di manutenzione.



Vecchie scuole, palazzo privati e immobili abbandonati Dismesse

Molti Borghi sono interessati da immobili abbandonate da anni, che rappresentano opportunità per progetti di recupero come questa iniziativa, in quanto possono rivitalizzare il tessuto urbano e sociale.



Villaggi Rurali e Turismo

Villaggi in zone rurali con una serie di caratteristiche ben definite offrono al territorio il potenziale per un recupero ecosostenibile e culturale.

Necessità di un Approccio Integrato per il Recupero

01

Sinergia tra Settori

La collaborazione tra pubblico e privato è fondamentale per massimizzare le risorse e garantire un recupero efficace degli edifici abbandonati.

02

Pianificazione Partecipativa

Coinvolgere le comunità locali nella pianificazione strategica assicura che le soluzioni siano sostenibili e rispondano alle reali esigenze del territorio.

03

Sostenibilità Economica

Un approccio integrato favorisce l'attrazione di investimenti, creando opportunità economiche e migliorando la qualità della vita nelle aree interessate.



Parte 2

**L'Esperienza di Caggiano come Modello di
Best Practice**

Beni Pubblici

- Servizi a rete (acquedotto , fogne, fibra, gas, elettricità)
- Spazi pubblici esterni (vie e piazze)
- Castello , Palazzi gentilizi di proprietà pubblica

Il Patrimonio Pubblico completamente recuperato

Parte degli dalla Fondazione Morra ed ospitano attività artistiche, attività di formazione, mostre d'arte ed archivi di interesse Internazionale.

Il Castello è stato acquisito e restaurato ospita eventi pubblici e privati , convegnoistica ed ospita una pinacoteca immobili sostengono un processo di rigenerazione sociale e culturale del Borgo, sono gestiti

Privati di interesse pubblico

- Chiese
- Alberghi , B&B e altre strutture per l'ospitalità
- Immobili destinati ad attività culturali

Beni della Chiesa in stato di degrado

Beni di pregio storico ed artistico su cui vi sono progettualità del Comune , si sta valutando l'opportunità di i beni al Comune per un loro recupero nel processo di rigenerazione già attivo

Beni che ospitano attività pubbliche

Immobili recuperati negli anni da privati che offrono condizioni di ospitalità anche di livello elevato
Immobili di pregio acquisiti nel processo di rigenerazione e in corso di restauro

che igienico-sanitarie
Responsabilità ed obbligo all'intervento da parte del Comune a tutela della pubblica e privata
del incolmunità e garantire adeguate condizioni igienico sanitarie

Beni Privati

Abitazioni ed annessi occupati stabilmente
Abitazioni occupate stagionalmente
Abitazioni vuote non in stato di abbandono
Immobili in stato di abbandono

Interi Isolati in stato di abbandono con forte degrado

Sono stati creati dei "Vuoti" attrezzati a funzioni pubbliche
(Teatro all'Aperto , Slarghi , Spazi per eventi)

Beni Abbandonati sparsi

Lo stato di degrado diffuso ma puntuale implica problematiche di sicurezza dei luoghi ed

Beni Abbandonati oggetto della convenzione con operatore privato selezionato

Nel Centro Storico di Caggiano da anni non c'è traccia di un mercato immobiliare

La lunga assenza di interesse per il patrimonio posseduto nel Centro Storico ha portato a censire 360 unità immobiliari in stato di abbandono. E' il risultato del censimento effettuato in seguito all'adozione del Regolamento Comunale per Individuazione e la Valorizzazione dei Beni in stato di abbandono.

Una parte di questo patrimonio, composto da 130 unità immobiliari, sarà destinato ad essere collocato sul mercato secondo l'apposita convenzione stipulata con l'operatore che ha partecipato all'avviso pubblico del programma di rigenerazione urbana. Le unità immobiliari escluse saranno oggetto di diversa destinazione sempre nell'ambito del programma di rigenerazione promosso.

Criteri per l'individuazione degli immobili :

- a) Alloggi situati in prossimità di nuclei famigliari locali e residenti onde evitare di presentare agli acquirenti un effetto albergo;
- b) Gli interventi edilizi di recupero delle unità immobiliari devono prevedere interventi strutturali marginali tali da non cancellare il vissuto ovvero gli elementi di identità dei luoghi e dell'alloggio;
- c) Le destinazioni urbanistiche originarie degli immobili devono essere di tipo residenziale, al più sono ammessi degli annessi (cantina e/o deposito);
- d) . Gli interventi di ripristino dell'unità immobiliare non debbono compromettere la totalità dei titoli autorizzativi urbanistici e di abitabilità posseduti per evitare procedure burocratiche lunghe e complesse. Notoriamente un cittadino, a maggior ragione se straniero, è fortemente scoraggiato dagli iter burocratici proposti nel nostro Paese.

L'Amministrazione Comunale ha preso atto che nell'ambito della propria comunità non c'è interesse a risiedere nel Borgo , gli interventi legati al sistema dell'ospitalità ed al sistema culturale che si è impiantato non porteranno fuori dal degrado l'intero patrimonio immobiliare. Occorre ricercare nuovi soggetti attratti dal Borgo, disposti a recuperare parte del patrimonio ed a prendersene cura negli anni avvenire.

Nel Centro Italia, la Toscana e l'Umbria, da tempo sono ospiti cittadini stranieri che acquistano patrimonio immobile e vivono parte del loro tempo in Italia, alcune esperienze recenti realizzate ad Irsina in Basilicata ed a Calitri in Campania hanno dimostrato che il fenomeno può essere esteso con successo in altre aree del Paese.

L'Iter Amministrativo presentato costituisce un'esperienza per ridare funzione sociale al patrimonio dei beni abbandonati e risolvere l'oneroso obbligo della messa in sicurezza dell'ingente patrimonio in stato progressivo di degrado. L'Associazione ASMEL intende farla conoscere e standardizzarla negli atti amministrativi messi a punto dall'Amministrazione Comunale di Caggiano. Ai Comuni interessati sarà fornito il supporto della propria struttura tecnica di ASMEL.

Iniziative di Recupero Avviate dal Comune di Caggiano



01

Monitoraggio sistematico

Creazione di un elenco ufficiale degli immobili abbandonati per valutare il potenziale di recupero.

02

Coinvolgimento della comunità

Organizzazione di incontri pubblici per informare e raccogliere manifestazioni di interesse dai cittadini.

03

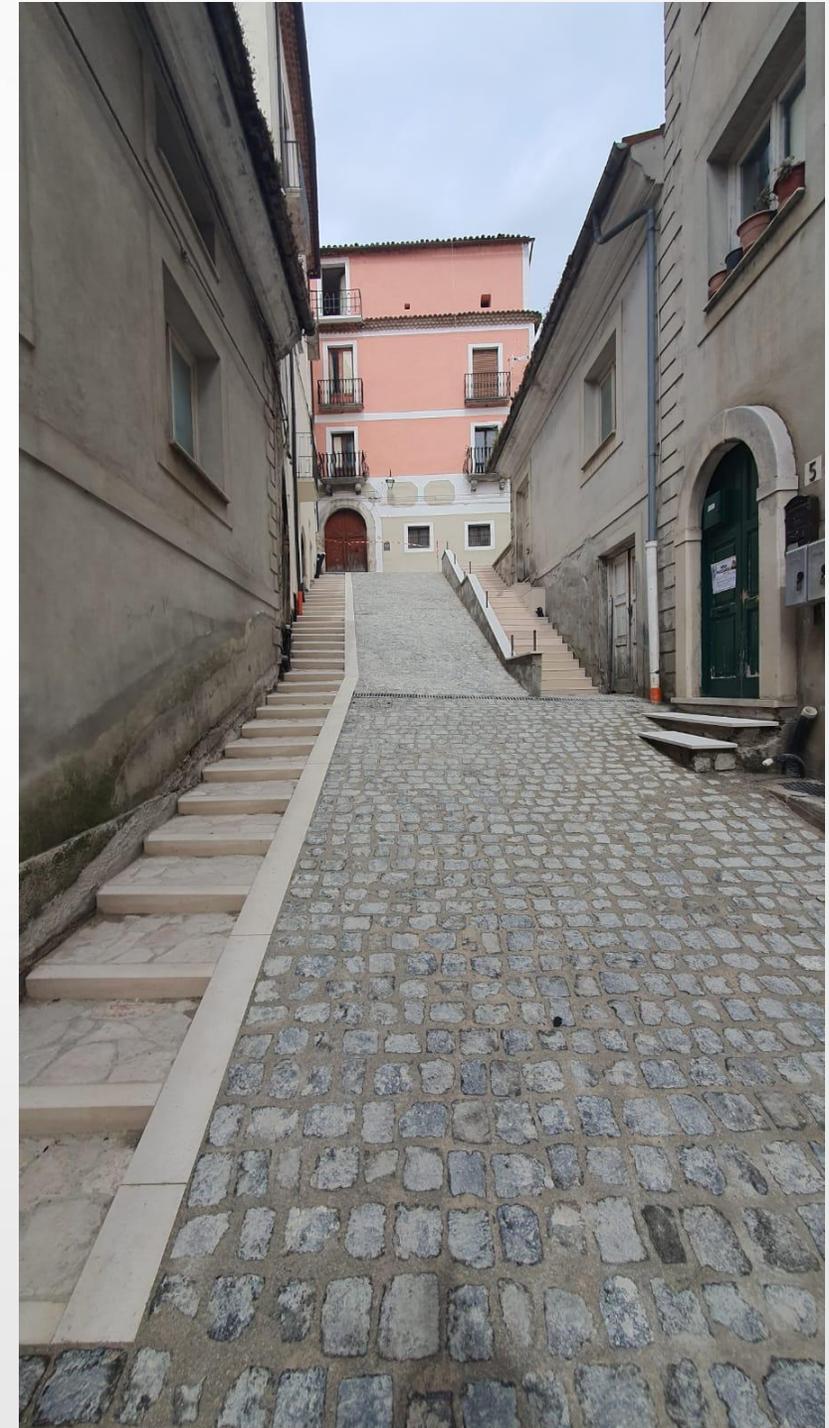
Collaborazioni strategiche

Accordi con operatori privati per sostenere i costi di ristrutturazione e gestione degli immobili recuperati.

Procedura di Implementazione del Modello di Recupero

Fasi Strategiche di Recupero

La procedura di implementazione prevede un approccio sistematico che include approvazione, censimento, selezione di operatori e monitoraggio, garantendo un recupero sostenibile e trasparente del patrimonio immobiliare abbandonato.



Risultati Raggiunti e Case History di Successo



Recupero Sostenibile degli Immobili

Il progetto permetterà di riattivare 130 edifici abbandonati, riducendo il degrado urbano e reintegrando spazi vitali nella comunità, migliorando la qualità della vita locale.



Impatto Economico Positivo

La ristrutturazione ha generato nuovi posti di lavoro, stimolando l'economia locale attraverso l'apertura di attività commerciali e l'incremento del turismo, contrastando lo spopolamento.



Esempio di Collaborazione Efficace

La sinergia tra pubblico e privato ha ottimizzato le risorse, garantendo la sostenibilità degli interventi e creando un modello replicabile per altre amministrazioni locali in difficoltà.

Collaborazione Pubblico-Privato nel Recupero degli Immobili

01.

Ottimizzazione delle Risorse

La sinergia tra pubblico e privato consente di massimizzare l'uso delle risorse finanziarie e competenze, facilitando interventi di recupero più rapidi ed efficaci.

02.

Sviluppo Sostenibile

Attraverso la cooperazione, si promuove un approccio sostenibile che integra la valorizzazione del patrimonio immobiliare con il miglioramento della qualità della vita nelle comunità locali.

Procedura per implementare il modello “best practice” di Caggiano:

1. Approvazione regolamento comunale specifico
2. Censimento degli immobili abbandonati
3. Creazione elenco ufficiale
4. Pubblicazione avvisi sull' albo pretorio.

5. Raccolta manifestazioni d' interesse
6. Selezione dell'operatore economico
7. Procedure di esproprio
8. Sottoscrizione accordo/convenzione
9. Monitoraggio degli interventi



Parte 3

Obiettivi e Sostenibilità del Progetto

Azioni per la Gestione del Patrimonio Immobiliare

Collaborazione tra Enti

Promuovere sinergie tra pubbliche amministrazioni e privati per ottimizzare risorse e interventi.

Piani di Recupero Sostenibili

Sviluppare strategie di riqualificazione che rispettino l'identità culturale e storica degli immobili..

Incentivi Economici

Sono allo studio agevolazioni sui tributi comunali e finanziamenti per stimolare investimenti nel recupero degli edifici abbandonati. Esistono programmi comunitari a cui si può accedere per i sostegni



Aspettative Economiche e Sociali del Progetto

01

Sviluppo di Infrastrutture Locali

Investimenti nel recupero porteranno a miglioramenti nelle infrastrutture, facilitando l'accesso ai servizi e aumentando l'attrattività per residenti e turisti.

02

Valorizzazione del Patrimonio Culturale

La riqualificazione degli edifici storici promuoverà eventi culturali, rafforzando l'identità locale e attirando visitatori interessati alla storia e tradizioni.

03

Inclusione Sociale e Partecipazione

Il progetto incoraggerà la partecipazione attiva dei cittadini, creando opportunità di coinvolgimento e rafforzando il senso di comunità tra i residenti.

Criteri di Selezione dei Comuni Partecipanti

I comuni devono avere una popolazione inferiore a 10.000 abitanti e almeno 20 unità immobiliari disponibili a un prezzo simbolico, per favorire il recupero del patrimonio.

Requisiti Demografici

Infrastrutture e Servizi

È necessario un accesso a infrastrutture di trasporto e servizi essenziali, come posti letto e assistenza medica, per garantire un ambiente favorevole alla rinascita socio-economica.



Per ulteriori informazioni contattare:

recuperoborghi@asmel.eu