

RESEARCH STRUCTURE ---

THEME

Revitalization of the historical villages through new patterns of tourism and territorial management. The horizontal structure of the Albergo diffuso.

DOMAIN

The domain of research is identified within the contemporary debate concerning the new methods of promotion and revitalization of city centres and small historical villages, through innovative forms of tourism and land management. The model of the Albergo diffuso is widely recognized as possible intervention for her "rebirth" of a territory.

QUESTIONS

The research raises the issue of revitalization of the complex of historical buildings in the state of degradation and in a state of semi-neglet based on the concept of the Albergo diffuso, particularly suitable to the development of ancient villages of historical and architectural interest. The historical evidence that these consolidated complex plays a fundamental role and becomes the focal point of a new system of travel management based on the one hand on the ancient heritage through new forms of reallocation of use that meet the new demands of a cultural and evolved tourism, and the other hand on the principles of convenience business (public and private). Main objectives become the actions to be taken into account in an ancient village to contribute to the revival and enjoyment, while maintaining and delete the historical evidence that it contains.

OBJECTIVES

The study prepared for the PhD is turned to the revaluation and requalification of the historical villages in state of abandonment and

not only, through the analysis of all possible operations to put into effect to define the methodological *quality indicators* required for the construction of a horizontal type structure, like that of the Albergo diffuso. In such sense, it is essential knowledge of recent experience in this field produced on the national heritage, already object of interventions contemplated to the realization of *atipic tourist structures*, with the purpose to individualize the criteria of intervention. The intent is to develop in the path of research guide lines and criteria of intervention that have as point of arrival the quality of the revitalization project and all the operations related to it, aiming the attention at the extremely actual themes of the environmental compatibility.

METHOD

The research program may be synthetically schematized in:

- acquisition of the state of the art produced by the scientific context of reference;
- acquisition and analysis of the normative regional existing on the Albergo diffuso;
- construction of a card of reading of the cases of study, with the purpose to extrapolate the varying and invariant characters of the model;
- verification of the architectural characteristics proper of the model Albergo diffuso, through the reading of the cases of study;
- extraction and identification of quality indicators.

Once you locate the area of reference and then the tourist attractions, the research path can be completed with a final reading of type indicators related to the level of observation and essential performance included in the model.

SOURCES

Sources include the texts produced by different research areas (minor historical center, tourist marketing) strictly related to the theme of the Albergo diffuso; design cases described by designers and critical reading. The acquisition of the sources provides, also, contacts with the study design of Giancarlo Dall'Ara (creator of the new management model for tourism in the territory by the Albergo diffuso), with research center and inspections to the existing structures.

STRUTTURA DELLA RICERCA ---

TEMA DI RICERCA

Rivitalizzazione dei borghi storici attraverso nuovi modelli di gestione turistico-territoriale. La struttura orizzontale dell'Albergo diffuso.

DOMINIO

Il dominio della ricerca si individua all'interno del dibattito contemporaneo inerente i nuovi metodi di valorizzazione e rivitalizzazione dei centri storici minori e dei borghi storici, mediante innovative forme di gestione turistico-territoriale. Il modello dell'Albergo diffuso è qui riconosciuto come intervento possibile per la "rinascita" di un territorio.

QUESTIONI

La ricerca si pone il problema della rivitalizzazione di complessi di edilizia storica in stato di degrado e di semiabbandono partendo dal concetto dell'Albergo diffuso, particolarmente adatto per la valorizzazione di borghi antichi di interesse storico-architettonico. La testimonianza storica che questi nuclei consolidati racchiudono assume un ruolo fondamentale e diventa il punto nodale di un nuovo sistema di gestione turistica basato da un lato sulla valorizzazione del patrimonio antico mediante nuove forme di ridestinzioni d'uso che rispondano alle nuove esigenze di un turismo colto ed evoluto, e dall'altro sui principi di convenienza imprenditoriale (sia pubblica che privata).

Obiettivi principali diventano gli interventi da realizzare all'interno di un antico borgo per contribuire alla sua rinascita e fruizione, senza intaccare e cancellare la testimonianza storica che esso racchiude.

OBIETTIVI

Lo studio elaborato per il dottorato di ricerca è rivolto alla rivalutazione e riqualificazione dei borghi storici in stato di abbandono

e non solo, attraverso l'analisi di tutte le possibili operazioni da attuare per definire metodologicamente gli *indicatori di qualità* necessari per la realizzazione di una struttura di *tipo orizzontale*, come quella dell'Albergo diffuso. In tal senso, imprescindibile è la conoscenza delle recenti esperienze prodotte in questo campo sul patrimonio storico nazionale, già oggetto di interventi mirati alla realizzazione di *strutture turistiche atipiche*, al fine di individuare i criteri d'intervento. L'intento è quello di sviluppare nel percorso di ricerca linee guida e criteri d'intervento che abbiano come punto di arrivo la qualità del progetto di rivitalizzazione e tutte le operazioni ad esso correlate, puntando l'attenzione sui temi estremamente attuali della compatibilità ambientale.

METODO

Il programma di ricerca può essere sinteticamente schematizzato in:

- acquisizione dello stato dell'arte prodotto dal contesto scientifico di riferimento;
- acquisizione e analisi delle normative regionali esistenti sull'Albergo diffuso;
- costruzione di una scheda di lettura dei casi studio, al fine di estrapolare i caratteri varianti ed invarianti del modello;
- verifica delle caratteristiche architettoniche proprie del modello Albergo diffuso, attraverso la lettura dei casi studio;
- estrazione e individuazione degli indicatori di qualità.

Una volta individuato il *territorio tipo* e quindi gli *attrattori turistici*, il percorso di ricerca può essere completato con una lettura definitiva degli indicatori - tipo legati al livello di osservazione e alle prestazioni essenziali inserite nel modello.

FONTI

Le fonti comprendono testi prodotti dai vari ambiti di ricerca (centri storici minori, marketing turistico) strettamente connessi al tema dell'Albergo diffuso; i casi progettuali descritti dai progettisti e le riletture critiche. L'acquisizione delle fonti prevede, inoltre, contatti con lo studio di progettazione di Giancarlo Dall'Ara (ideatore del nuovo modello di gestione turistica del territorio mediante l'albergo diffuso), con centri di ricerca e sopralluoghi nelle strutture esistenti.

PART I: COGNITIVE SECTION

- 1_** Matters of rehabilitation and redevelopment of historical centres
 - 1.1** Historical centres, minor historical centres and historical villages between strategies and rules
 - 1.2** The problem of the abandonment of the historical sites
- 2_** Innovative guidelines for the exploitation of minor historical centres
 - 2.1** Minor historical centres and historical village between identity and innovation
 - 2.2** Diffused hospitality and tourism in the villages
 - 2.3** The different formulas of the diffused hospitality
 - 2.4** L'Albergo diffuso
- 3_** Definition and historical development throughout the Albergo Diffuso
 - 3.1** Features of the Albergo diffuso
 - 3.2** Typological, structural and managerial aspects
 - 3.3** The territory of reference
 - 3.4** Points of strength and weakness of the idea
- 4_** Tourism Local System for the implementation of the horizontal structure
 - 4.1** Tourism Local System from the perspective of marketing
 - 4.2** Local tourist systems and reorganization of the territory
- 5_** Legislative and regulatory information
 - 5.1** The legislation about Albergo diffuso
 - 5.2** Law 135/2001 on Local Tourist Systems

PART II: RECOGNITIONS

6_ General issues and case studies in national and international context

6.1 Albergo diffuso. Forgia Monte Prat

6.2 Albergo diffuso. Corte Fiorita

6.3 Albergo diffuso. Sessantio

6.4 The diffused hospitality in the village of the Matese. The project "I Borghi"

6.5 Local Tourist System. The project "Po di Lombardia"

6.6 The Albergo diffuso in Europe and the "Pousadas" in Portugal

6.7 Comparative analysis of the cases

PART III: METHODOLOGY SECTION

7_ Comparative analysis of cases and identification of type indicators

7.1 Defining general matrix to read the case studies

7.2 Individualization principal variables:

- attractors socioeconomic;
- tourism resources;
- the functionality of the common areas;
- the availability of human resources;
- the landscape;
- the characters of the architecture.

7.3 Identification of standard parameters

- indicators of landscape;
- indicators of characters of the architecture

7.4 Verification of minimum requirements needed to implement the model

7.5 Extraction of the strengths and critical issues inherent the model

Conclusion

ANNEX

- Glossary
- Annotated Bibliography

Introduzione

PARTE I: SEZIONE COGNITIVA

- 1_** Le questioni della riqualificazione e valorizzazione dei centri storici
 - 1.1** Centri storici, centri storici minori e borghi storici tra strategie e regole
 - 1.2** Il problema dell'abbandono dei siti storici

- 2_** Orientamenti innovativi per la valorizzazione dei centri storici minori
 - 2.1** Centri storici minori e borghi storici tra identità e innovazione
 - 2.2** Ospitalità diffusa e turismo nei borghi
 - 2.3** Le differenti formule dell'ospitalità diffusa
 - 2.4** L'Albergo diffuso

- 3_** Definizione ed evoluzione storica dell'Albergo diffuso
 - 3.1** Caratteristiche dell'Albergo diffuso
 - 3.2** Aspetti tipologici, strutturali e gestionali
 - 3.3** Il territorio di riferimento
 - 3.4** Punti di forza e di debolezza dell'idea

- 4_** I Sistemi Turistici Locali per la realizzazione di una "*struttura orizzontale*"
 - 4.1** Il Sistema Turistico Locale nell'ottica del marketing
 - 4.2** Sistemi Turistici Locali e riorganizzazione del territorio

- 5_** Indicazioni legislative e normative
 - 5.1** La legislazione italiana ed europea sull'albergo diffuso
 - 5.2** La legge 135/2001 sui sistemi turistici locali

PARTE II: RICOGNIZIONI

6_ Problematica generale e casi studio in ambito nazionale

- 6.1** Albergo diffuso. Forgaria Monte Prat
- 6.2** Albergo diffuso. Corte Fiorita
- 6.3** Albergo diffuso. Sexsantio
- 6.4** L'ospitalità diffusa nei Borghi del Matese. Il progetto "I borghi".
- 6.5** Sistemi Turistici Tocali. Il progetto "Po di Lombardia"
- 6.6** L'Albergo diffuso in Europa e le "Pousadas" in Portogallo
- 6.7** Analisi comparata dei casi

PARTE III: SEZIONE METODOLOGICA

7_ Analisi comparata dei casi e individuazione degli indicatori tipo

- 7.1** Definizione *matrice generale* per la lettura dei casi studio
- 7.2** Individuazione variabili principali:
 - gli attrattori socioeconomici;
 - le risorse turistiche;
 - le funzionalità delle aree comuni per le finalità di utilizzo dell'albergo diffuso;
 - la disponibilità delle risorse umane;
 - il paesaggio;
 - i caratteri dell'architettura.
- 7.3** Individuazione dei parametri standard
 - indicatori di paesaggio
 - indicatori dei caratteri dell'architettura
- 7.4** Verifica dei requisiti minimi necessari per realizzare il modello
- 7.5** Estrazione dei punti di forza e delle criticità inerenti il modello

Conclusioni

APPARATI

- Glossario
- Bibliografia ragionata

INTRODUCTION

The theses for the PhD course QUOD, entitled “*Revitalization of the historic villages through new models of tourist territorial management. The horizontal structure of the Albergo diffuso*”, identifies the domain of the research in the contemporary debate concerning new methods of optimizing and revitalizing small city centers and historic villages, through innovative forms of tourist-territorial management. The model of *Albergo diffuso* is a possible intervention criteria for the “rebirth” of an area.

The historical evince of these historical settlements plays a basic role and becomes the focal point of a new system of tourist management, based on the exploitation of the ancient heritage through new forms of retraining and intended use in accordance with the needs of a cultured and advanced tourism, on the one hand. On the other hand, it plays an important role on the principles of entrepreneurial profit (both public and private). Thus, it plays a key role in determining the heritage which as to be protected and the choices of changes on it, not only the study of the relationship between the individual good and the urban complex within which it is inserted, but also the territorial and landscape scale.

In this way, the practice of the protection, preservation and restoration of everything that is built, extends to the whole historical heritage that is understood as summation of monuments, witnesses of significance, not only in their individuality but also in the complexity of their reiterations.

Assuming that it is necessary to know what you want to keep, all the analytic operations become very important as intended to study the characteristics of a building, its history, its stage of formation, transformation and development. These operations are essential to plan intervention protocols and standards to support those who want to invest in such assets. The residential model of using properties of old structures from tourists and temporary guests, extends throughout the

national country by creating expectations of reintegration into the economic cycle of building complexes otherwise destined to disappear.

Over the last decade, in Italy, we are witnessing, at the same time, a slow change of forms of hospitality: from the traditional hotel that imposes its own rhythms to customers, switching to a model of original hospitality based on the search for a balance between the culture of local hospitality and the necessity to respond to the needs of the request. New modes of tourist hospitality are placing traditional bed and breakfast and farm houses; some of them, spontaneously born (service apartments, historical residences), others as the result of strategies related to issues of environmental compatibility and increase in value of the local culture.

In some Italian regions, first of all Friuli and Abruzzo, since the late eighties, a formula is developing that can attract the attention and interest of the request, by adopting an innovative scheme to improve tourism, based on the idea of hospitality in the historical villages, the idea of "Albergo diffuso" is coming to the scientific studies.

The study is addressed to the increase in value and redevelopment of historical villages in state of neglect, through the analysis of all the operations to define, in a methodological way, the quality indicators, required for the realization of a historical structure, like that of the Albergo diffuso. Thus, the skills in this field about the national historical heritage are not to be ignored: they are already the subject of interventions aimed at the creation of atypical tourist facilities, in order to identify the criteria for action.

The main goal is to develop guidelines and intervention criteria having, as end point, the quality of a revitalization project and all the transactions related to it, focusing on the extremely topical issues about the environmental compatibility.

The main purpose is to realize within a historical villages, some interventions that contribute to its rebirth and enjoyment, while maintaining its historical record.

The work for the thesis is structured into three main macrosections: *cognitive*, *of acknowledgement* and *methodological* sections.

In the *cognitive* phase, some analysis have been done about the knowledge of the main characteristics concerning the small town centers and the reasons why some historical sites have been abandoned, the various ways of widespread hospitality and marketing operations strictly related to them, have been investigate. The aim has been going into detail and outlining the state of the art related to the horizontal structure of the Albergo diffuso, with some references to the regulative problems caused by the lack of legislation at a national level.

The second section referred to the analysis of some cases, which can be considered illustrative of the previously developed argument, made it possible ways of intervention capable to define a codified model of Albergo diffuso. It was necessary to divide the samples into three categories concerning the common, typical formula of the **Albergo diffuso** and the family of **diffused hospitality** and **Local Tourist Systems**, taking into account the specificity of the final goals and using a properly designed review for this study.

In conclusion, in the *methodological* section, a model has been built aimed at identifying the requirements of a minor historical centre to be elected the ideal territory for the building of a Albergo diffuso. In this study, starting from the definition of a general matrix within which it is possible to read simultaneously the characteristics of single subjects referred to the "possible" *indicators of quality*.

Four submatrices were extracted, all related to the key variables such as: the **socioeconomic attractions**; the **tourist resources**; the **capabilities of the common areas** for the purposes of using the Albergo diffuso; the availability of **human resources**. To these variables already partially investigated in previous studies, analyzing the problem from a social and economic point of view, have been added for the first time, in this study, two *macrosections* concerning

the **landscape** and the **characteristics of the architecture** of an identified site for the creation of an Albergo diffuso.

Some of the *indicators of quality* to be used for the realization of a horizontal structure were at first defined by analyzing these *macrosections* because they represent the original characteristic of the research as they are considered very distinctive elements of each place and variables to be safeguarded in operations addressed to the recovery and revitalization of the territories. The second step was to extrapolate from all the *quality indicators*, those actually necessary to the success of the model and finally some guidelines have been drawn to make it possible the realization of an Albergo diffuso.

This research is outlined in two summary statements. They summarize the strength and the weaknesses identified in the model and evaluate the quality indicators which are divided into three main areas: socio-economic, architectural and landscape. Thus, we have investigated the issue from a town planning and architectural point of view, as well as social and economic e pointing, specifically, on the quality indicators in accordance with the objectives required by the PhD QUOD.

INTRODUZIONE

La tesi svolta per il Dottorato di ricerca QUOD dal titolo *“Rivitalizzazione dei borghi storici attraverso nuovi modelli di gestione turistico-territoriale: la struttura orizzontale dell’Albergo diffuso”* individua il dominio della ricerca all'interno del dibattito contemporaneo inerente i nuovi metodi di valorizzazione e rivitalizzazione dei centri storici minori e dei borghi storici, mediante innovative forme di gestione turistico-territoriale, individuando nel modello dell’Albergo diffuso un criterio d'intervento possibile per la “rinascita” di un territorio.

La testimonianza storica che questi insediamenti storici racchiudono assume un ruolo fondamentale, e diventa il punto nodale di un nuovo sistema di gestione turistica basato da un lato sulla valorizzazione del patrimonio antico mediante nuove forme di riqualificazione e di ridestinzioni d'uso che sappiano rispondere alle esigenze di un turismo colto ed evoluto, e dall'altro sui principi di convenienza imprenditoriale (sia pubblica che privata). In tal modo, la pratica della tutela, della conservazione e del recupero del costruito si estende a tutto il patrimonio storico ereditato dal passato, inteso come sommatoria di “monumenti” testimoni di significato non solo nella loro individualità ma anche nella complessità delle loro iterazioni.

In tal senso, nell'individuazione del patrimonio da tutelare e nelle scelte di intervento su di esso assume un ruolo determinante, non solo, lo studio dei rapporti intercorrenti tra il singolo bene e il complesso urbano all'interno del quale è inserito, ma anche la scala territoriale e paesaggistica.

Partendo dall'assunto che per conservare bisogna innanzitutto conoscere cosa si vuole conservare, importanti diventano, allora, tutte le operazioni analitiche rivolte allo studio dei caratteri di un edificio, alla sua storia, alle sue fasi di formazione, di trasformazione, e di sviluppo; operazioni queste indispensabili per predisporre

protocolli d'intervento e normative a sostegno di chi voglia investire in tali patrimoni. Il modello residenziale di utilizzazione dei beni immobiliari di antico impianto da parte di turisti e ospiti temporanei, si estende a tutto il territorio nazionale creando aspettative di reinserimento nel ciclo economico di complessi edilizi destinati altrimenti a scomparire.

Nell'ultimo decennio in Italia si assiste contemporaneamente ad un lento cambiamento delle forme di ospitalità; dall'albergo di **tipo tradizionale** che impone i propri ritmi ed i propri orari ai clienti, si passa ad un modello di **ospitalità originale** basato sulla ricerca di un equilibrio tra la cultura dell'accoglienza locale e la necessità di dare risposte ai bisogni della domanda. Alle formule ormai tradizionali quali bed & breakfast, aziende agrituristiche, iniziano ad affiancarsi nuovi modelli di ospitalità turistica, alcuni dei quali nati spontaneamente (case albergo, dimore storiche), altri frutto di strategie legate ai temi della compatibilità ambientale e della valorizzazione della cultura locale.

In alcune Regioni italiane, prime fra tutte il Friuli e l'Abruzzo, dalla fine degli anni Ottanta, si sviluppa una delle formule che riesce ad attirare l'attenzione e l'interesse della domanda, adottando uno schema innovativo di sviluppo turistico, fondato sull'idea di ospitalità nei borghi storici; si affaccia nel panorama scientifico il concetto di **Albergo Diffuso**.

Lo studio affrontato è rivolto alla rivalutazione e riqualificazione dei borghi storici in stato di abbandono e non solo, mediante l'analisi di tutte le operazioni atte a definire metodologicamente gli indicatori di qualità necessari per la realizzazione di una **struttura di tipo orizzontale**, come quella dell'Albergo diffuso. In tal senso, imprescindibile è la conoscenza delle esperienze prodotte in questo campo sul patrimonio storico nazionale, già oggetto di interventi mirati alla realizzazione di **strutture turistiche atipiche**, al fine di individuare i criteri d'intervento.

L'obiettivo è quello di sviluppare nel percorso di ricerca linee guida e criteri d'intervento che abbiano come punto di arrivo la qualità del progetto di rivitalizzazione e tutte le operazioni ad esso correlate, puntando l'attenzione sui temi estremamente attuali della compatibilità ambientale.

Lo scopo principale è quello di realizzare all'interno di un antico borgo interventi che contribuiscano alla sua rinascita e fruizione, senza intaccare e cancellare la testimonianza storica che esso racchiude.

Il lavoro svolto per la tesi di dottorato è strutturato in tre macrosezioni: *cognitiva, ricognitiva e metodologica*.

Nella fase *cognitiva*, sono state condotte analisi per la conoscenza dei caratteri dominanti inerenti i centri storici minori e delle relative cause dell'abbandono dei siti storici, si sono indagate e classificate le differenti formule di ospitalità diffusa, le operazioni di marketing territoriale strettamente collegate ad esse, per scendere nel dettaglio e andare a delineare lo stato dell'arte relativo alla struttura orizzontale dell'Albergo diffuso, con alcuni riferimenti ai problemi normativi esistenti, causati dalla mancanza di una legislazione a livello nazionale.

La sezione *ricognitiva*, riferita allo studio di casi ritenuti esemplificativi dell'analisi sviluppata precedentemente, ha permesso di estrarre modalità di intervento capaci di definire il modello Albergo diffuso in modo codificato. Nella selezione dei casi studio si è ritenuto necessario suddividere gli esempi in tre sotto categorie afferenti alla formula tipica dell'**Albergo diffuso**, alla famiglia dell'**ospitalità diffusa** ed ai **Sistemi Turistici Locali**, tenendo conto della specificità degli obiettivi finali e ricorrendo ad una scheda di lettura opportunamente progettata per tale studio.

In conclusione, nella sezione *metodologica* si è costruito un modello finalizzato ad individuare i requisiti necessari che deve possedere un centro storico minore per essere eletto territorio ideale per la

realizzazione di un Albergo diffuso. In tale studio, partendo dalla definizione di una *matrice generale* all'interno della quale è possibile leggere simultaneamente le caratteristiche dei singoli casi studio in riferimento a dei "possibili" *indicatori di qualità*; si sono estratte, poi, quattro *sottomatrici* inerenti le variabili principali quali: gli **attrattori socioeconomici**; le **risorse turistiche**; le **funzionalità delle aree comuni** per le finalità di utilizzo dell'Albergo diffuso; la disponibilità delle **risorse umane**. A queste variabili già in parte studiate in ricerche precedenti, che analizzano il problema da un punto di vista sociale ed economico, si sono aggiunte per la prima volta, in tale studio, due *macrosezioni* di riferimento inerenti il **paesaggio** ed i **caratteri dell'architettura** del sito individuato per la creazione di un Albergo diffuso.

Dall'analisi di queste ultime *macrosezioni*, che rappresentano il carattere originale del lavoro di ricerca presentato, poiché considerate come elementi distintivi di ogni singolo luogo e variabili da salvaguardare in operazioni atte al recupero e alla rivitalizzazione dei territori, si sono inizialmente definiti alcuni degli *indicatori di qualità* da utilizzare per la creazione di una struttura di tipo orizzontale, per poi estrapolare da tutti gli *indicatori di qualità* individuati quelli effettivamente necessari per il successo del modello, e sono state tracciate, infine, delle linee guida da mettere in atto per la creazione di un Albergo diffuso. Il presente lavoro di ricerca, viene in conclusione schematizzato in due prospetti riassuntivi che sintetizzando i punti di forza e le criticità riscontrate nel modello, restituiscono gli indicatori di qualità, ricavati dal presente studio, divisi in funzione di tre settori principali: socio-economico, architettonico e paesaggistico.

In tal modo si è analizzato il tema di ricerca da un punto di vista urbanistico e architettonico, oltre che sociale ed economico, estraendo, nello specifico, *indicatori di qualità* perfettamente rispondenti agli obiettivi richiesti dal Dottorato di ricerca QUOD.

1 LE QUESTIONI DELLA RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI

MATTERS OF REHABILITATION AND REDEVELOPMENT OF HISTORIC CENTRES

ENGLISH ABSTRACT

The theme of recovery and revitalization of the minor historical centres is at the center of a debate that involves many disciplines of scientific research.

In the fifties years the different ideas turned to the valorization of the historical centres, have formulated many theories, overcoming the same definition of "historical centre", that melts in the "old town" of consolidated and consistent plot.

The complexity of the topic has moreover provoked the elaboration of a series of classifications addressed to frame the problem in order to try to simplify it, and to the insertion in the matter of further elements of debate, as the economic and social. One as treated in the present chapter the hypotheses of classification are many, according to the numerous parameters that can be examined, and it becomes fundamental to define some concepts and definitions that characterize both from the lexical and the content point of view the problem related to the minor historical centres. First of all, the same notion of historical centre, followed by the meaning of the adjective minor, to go down as a result of a scale and differentiate a historical village and minor historical centre.

In a country like Italy, where every town have a historical centre, it is essential to develop shared scenarios related to the policies of public and private investments, in which new uses and intervention methods on the types of a historical city are based on a concept of conservation that is capable of interacting with other disciplines such as economic and social.

In this research work it has become necessary to approach the issue of the recovery of the smaller settlements to problems concerning environmental degradation caused more often by the abandonment of historical villages. Reading about abandoned inhabited areas allows the intimate knowledge of the materials, of the aggregative typologies and of the constructive techniques facilitating the constructive understanding of a rural spontaneous architecture, of which the progressive disappearance is begun to warn.

This general phase of decadence seems to have found an opportunity of resumption today thanks to the diffusion of new sectors of economic development, among which those tightly tied up to the industry of the tourism, that turn the minor historical centres into protagonists of an original process of rebirth through the insertion of innovative formulas of diffused receptiveness.

1_ LE QUESTIONI DELLA RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI

1.1 CENTRI STORICI, CENTRI STORICI MINORI E BORGHETTI STORICI TRA STRATEGIE E REGOLE

Nello studio condotto per il Dottorato di ricerca QUOD, prima di approfondire il modello dell'Albergo diffuso, è stato ritenuto opportuno soffermarsi su alcuni aspetti inerenti il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici minori, esplicitando concetti lessicali e di contenuto riguardanti le differenze tra centri storici e centri storici minori, e ripercorrendo i momenti salienti degli ultimi cinquant'anni sul tema della valorizzazione dei tessuti storici consolidati, per avere un'adeguata conoscenza del soggetto su cui andremo ad agire.

L'attenzione per i borghi e per i centri storici minori, sia quelli in stato di abbandono o di sottoutilizzo, sia quelli prossimi ai grandi centri urbani, spesso soggetti a profonde trasformazioni edilizie e urbanistiche, si inserisce nell'ampio dibattito che di recente coinvolge un numero sempre maggiore di istituzioni pubbliche e di ricerca, sul futuro di un importante patrimonio immobiliare da conservare, riconvertire e valorizzare.

In un'epoca in cui molti temi disciplinari vengono posti in discussione, anche il paradigma del centro storico perde le sue certezze. Un lungo e fertile dibattito culturale e disciplinare che ha prodotto, negli ultimi cinquanta anni, differenti idee atte alla sua valorizzazione, dal diradamento auspicato da Giovannoni, alle integrazioni proposte da Piccinato, alle teorie proposte da Cervellati, sino al più recente superamento nominalistico della stessa definizione di "centro storico" che si stempera nella "città storica" dei tessuti consolidati e coerenti.¹

¹ Piero Properzi, I centri storici tra strategie e regole, in AA.VV. (a cura di) Gian Ludovico Rolli e Fabio Andreassi, *Salvare i centri storici minori. Proposte per un atlante urbanistico dei centri d'Abruzzo*, Alinea Editrice, Città di Castello (PG) giugno 2008, p. 39.

In Italia, quando la crescita urbana oltrepassa la maglia della città ottocentesca, si spezza l'unitarietà del centro urbano e nascono due nuove figure: il centro storico e il "resto", che con il passare del tempo genereranno posizioni culturali divergenti.

A tal proposito, un punto di vista sostiene che se il centro storico è il luogo in cui si sono accomunati nel tempo episodi architettonici "monumentali", al punto che l'insieme stesso può essere considerato un "monumento", allora questo luogo va identificato e conservato.² Mediante tale teoria, sostenuta per molti anni dagli storici dell'arte, la Commissione Franceschini nel 1967 definisce i centri storici come "*quelle strutture insediative urbane che costituiscono unità culturale o la parte originaria e autentica di insediamenti, e testimoniano i caratteri di una viva cultura urbana ...*".³ In tale documento il centro storico viene quindi definito come "bene culturale" e con la dicitura "*parte originaria e autentica*" è chiaro il richiamo agli studi attuati da Roberto Pane sulla differenza tra **centro antico** e **centro storico**.⁴ Diversità successivamente portata avanti da Di Stefano il quale per la prima volta afferma che il centro storico deve essere individuato "mediante valutazioni di carattere storico-critico" (e quindi di tipo qualitativo) senza alcun vincolo di date predeterminate.⁵ Attualmente, le difficoltà sia concettuali che operative, generate

² Alessandro Bianchi, Per un'urbanistica del recupero nei centri storici minori, in AA.VV. (a cura di) Alessandro Bianchi e Ornella Milella, *Centri storici minori del Mediterraneo. Storia Piani Progetti*, Soveria Mannelli (CZ), Rubbettino, 1999, p. 81.

³ A. Coppola, La Legislazione sui Beni Culturali e ambientali, dopo il Testo unico D.Lgs. 490/99, Edizioni Giuridiche Simone e Piraino A. (a cura di), *Il recupero dei centri storici minori in Sicilia: atti del Convegno regionale celebratosi a Sciacca il 25-26 gennaio 1991*, Palermo 1992.

⁴ Roberto Pane scrive "*il centro antico corrisponde all'ambito della stratificazione archeologica, mentre il centro storico è la città stessa nel suo insieme, ivi compresi i suoi agglomerati moderni. In altre parole tutto ciò che è antico è storico ma non tutto ciò che è storico è antico. Il concetto di antico esclude il nuovo ed il moderno e definisce il nucleo primitivo...*". R. Pane, *Centro storico e centro antico*, in AA.VV., *Il centro antico di Napoli. Restauro urbanistico e piano d'intervento*, vol. I, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli 1970, p. 15.

⁵ Roberto Di Stefano, *Il recupero dei valori: centri storici e monumenti: limiti della conservazione e del restauro*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli 1979, p.109.

dalla distinzione tra centro storico e centro antico, nascono principalmente dal problema di individuare una linea di separazione tra città antica e città storica, essendo, per quest'ultima, molti gli elementi sia qualitativi che cronologici che si potrebbero prendere in considerazione.

Una seconda concezione condotta in campo architettonico ed urbanistico, evidenzia, invece, che trovando un criterio in base al quale attribuire valore storico ad un manufatto architettonico, a un brano di città, rispetto ad un altro, ciò che certamente non si può accettare è la separazione tra questi due individui urbani, pena l'impossibilità di riuscire a comprendere la struttura della città. Il centro storico è un'unità che è possibile riconoscere e delimitare, ma è un'entità che non può essere separata dal resto della città.

In tale ottica il dibattito disciplinare ha privilegiato due temi: la perimetrazione, come separazione non solo concettuale ma anche disciplinare, e la conservazione come unica modalità di intervento.⁶ Intorno all'impianto teorico di Muratori, il centro storico è rimasto solo per accreditate correnti di critici un perimetro in gran parte dei Piani, ed è invece mancata una riflessione strategica sulle linee da attuare nei diversi contesti geografici e culturali. Ad una prima fase di grande interesse disciplinare, conclusasi con la Carta di Gubbio, è conseguito un periodo di assestamento durante il quale il tema della conservazione, spesso declinato in forme semplificate mediante processi non governati, ha assunto valori decisamente maggiori rispetto a quello della trasformazione.⁷

In un paese come l'Italia, ricco di antichi insediamenti, è fondamentale elaborare scenari condivisi ai quali riferire le politiche dei soggetti pubblici e gli investimenti dei privati, in cui nuove destinazioni d'uso e metodi di intervento sui tessuti e sulle tipologie della città storica non siano solo basati su una concezione teorica di conservazione.

⁶ Piero Properzi, *I centri storici tra strategie e regole*, op. cit., p. 39.

⁷ Piero Properzi, *Ibidem*.

La stessa dicitura **centro storico** si può considerare discutibile in quanto difettosa per incompletezza, sia per eccesso che per difetto, considerando il primo o il secondo termine.⁸ Potrebbe essere considerata mancante per difetto esaminando la parola "centro" che allude ad una raffigurazione geometrica o geografica di una parte del territorio dove dovrebbe vivere un gruppo di individui, e difettosa poi per eccesso valutando l'aggettivazione "storico" estremamente generica se consideriamo che tutto il territorio è stato modificato da millenni dalla mano dell'uomo.⁹

La complessità della tematica ha inoltre provocato l'elaborazione di una serie di classificazioni volte ad inquadrare il problema per tentare di semplificarlo, e all'inserimento nella questione di ulteriori elementi di dibattito, come quello economico e sociale.

La prima classificazione si ha nel 1971, in seguito al VI Congresso dell'Associazione Nazionale Centri Storici-Artistici (A.N.C.S.A.) e viene sviluppata in funzione delle caratteristiche territoriali; i centri storici vengono divisi in:

- centri storici delle grandi aree metropolitane;
- centri storici minori;
- centri storici minori abbandonati.

In particolare, vengono definiti **centri storici minori** quelli "*inseriti in città originariamente sedi di importanti funzioni politico-culturali ed economicamente svolte nell'ambito di aree di cui costituiscono punti nodali, oggi decaduti, ma di grande valore storico-artistico-ambientale e di possibile interesse turistico-culturale*"¹⁰, mentre sono chiamati **centri storici minori abbandonati** quelli "*in cui il degrado*

⁸ Cfr., F. Bartolomei, Gli strumenti normativi: aspettative e proposte, in AA.VV., *Centri storici minori. Proposte per il recupero*. Istituto di Credito Fondiario delle Marche, Umbria, Abruzzo e Molise, Ancona, 1990.

⁹ Tiziana Coletta, *La conservazione dei centri storici minori abbandonati. Il caso della Campania*, Tesi di dottorato, Università degli Studi di Napoli Federico II, Dipartimento di Storia dell'Architettura e Restauro, Napoli 2005.

¹⁰ Cfr. Atti del seminario dell'A.N.C.S.A., *Per una revisione critica dei centri storici*, relazione di Alberto Predieri, Gubbio, 1970.

fisico e tecnologico degli edifici sembra trovare la propria origine nell'esodo demografico".¹¹

Qualche anno più tardi Di Stefano suddivide i centri storici in "insediamenti architettonici indipendenti", "piccoli centri urbanizzati", "città storiche" e "quartieri storici di grandi città", utilizzando come variabili principali la localizzazione geografica e l'entità dei nuclei.¹² In particolare **i piccoli centri urbanizzati** sono per lo più rurali e montani, costituiti da poche migliaia di abitanti e con un forte interesse culturale anche se di scarsa importanza dal punto di vista amministrativo ed economico.

Le ipotesi di classificazione possibili sono molteplici, in funzione dei numerosi parametri da poter prendere in esame; attualmente, nell'ampio dibattito inerente il recupero dei centri storici, si tende a diversificare i problemi in funzione all'estensione e all'importanza delle aree storiche, dividendoli in:

- **I grandi centri storici delle città d'arte** con pesanti pressioni turistiche e connotati da conflittualità sociali;
- **I centri storici delle aree medio collinari**, ben relazionati ai loro territori e con alti livelli di qualità di vita;
- **I centri minori**, con buona tenuta demografica e raccordati con le reti di accessibilità;
- **I centri marginali**, caratterizzati da problemi di abbandono e di degrado.¹³

Per tale motivo è importante identificare queste differenze se si vogliono analizzare le politiche del territorio, all'interno delle quali, il patrimonio insediativo storico acquisisca un ruolo centrale, in base al quale i centri storici minori abbiano una loro precisa riconoscibilità identitaria.

¹¹ *Ibidem.*

¹² Cfr. Roberto Di Stefano, *Il recupero dei valori*, op. cit..

¹³ Piero Properzi, *I centri storici...*, op. cit., pp. 39-40.



Fig. 1: Centro storico di Barbarano



Fig. 2: Centro storico di Ragusa

In generale, qualsiasi sia la definizione che si tenti di dare è necessario pensare al centro storico contemporaneamente quale bene culturale, bene economico e bene sociale, tentando di giungere a quel giusto equilibrio tra i diversi fattori che possa condurre ad una corretta possibilità di intervento.

Diviene allora fondamentale riordinare alcuni concetti e definizioni che caratterizzano sia dal punto di vista lessicale che di contenuto il problema relativo ai centri storici minori. Prima fra tutte la nozione stessa di centro storico, seguita dal significato dell'aggettivo minore,¹⁴ per scendere in seguito di scala e differenziare un borgo storico da un centro storico minore.

Spesso si pone accanto al termine centro storico l'aggettivo **minore**, importante è allora il significato che si intende attribuirgli. Va innanzitutto detto che *"nella accezione quantitativa, che fa riferimento alla dimensione demografica di un centro (per la quale si potrebbe adoperare il termine piccolo), il termine non solo ha una indiscutibile valenza ma definisce, nell'ambito del panorama insediativo italiano, l'insieme di maggior peso"*.¹⁵ Una recente indagine ISTAT ha rilevato che in Italia si contano circa 20.000 centri storici, di cui pressappoco 10.000 con popolazione inferiore ai cinquemila abitanti.¹⁶ Da tale rapporto si evince che la realtà

¹⁴ Alessandro Bianchi, *Per un urbanistica ...*, op. cit., p. 80.

¹⁵ Alessandro Bianchi, *Per un urbanistica ...*, op. cit., p. 83.

¹⁶ Michele Zampilli, *Il recupero della bellezza ed il riuso dei centri storici minori*, in AA.VV. (a cura di) Federica Maietti, *Centri storici minori. Progetti di*

insediativa del paese è fortemente rappresentata dalla presenza di centri minori, caratterizzati non già dall'esistenza di grandi episodi monumentali ma da un tessuto connettivo in cui tali parti sono poste in intimo contatto con l'edilizia di base, le piazze, i percorsi, configurando un individuo urbano che si può definire **centro storico minore**.

Nello specifico verrebbe da domandarsi perchè "**storico**"? L'aggettivo appropriato sarebbe "**antico**", anche se è pur vero che in un determinato momento storico vi è stata una cesura nella dinamica insediativa, definita dal passaggio tra un'economia di tipo rurale ad una di tipo industriale e urbanocentrica. In sostanza, dopo i centri storici non si è conclusa la storia, ma in ogni caso si è chiuso un ciclo economico, culturale ed urbanistico.¹⁷ Lo spostamento dei baricentri produttivi ha provocato forti movimenti di popolazione, dalle campagne alle città e i centri storici minori, in particolare i borghi montani, sono stati caratterizzati da fenomeni di abbandono e di degrado, manifestatisi in un primo tempo per cause endemiche (frane, terremoti, alluvioni), poi, a partire dalla fine dell'Ottocento, a causa dell'emigrazioni verso i centri industriali e della fine dell'economia di sussistenza.

I centri minori possono essere individuati non solo in funzione della loro entità demografica ma anche in riferimento a coordinate di tipo economico e politico, legate alla presenza di funzioni primarie sul territorio, considerando in quest'ottica il termine "minore" come un attributo di "ruolo" rispetto ad un ambito più vasto che è quello economico, funzionale e socio-culturale. Il centro storico minore deve essere osservato come un nucleo nel quale *"la cultura del costruire città, in un determinato periodo storico diverso da realtà a realtà, ha*

recupero e restauro del tessuto urbano fra identità culturale e salvaguardia, Maggioli Editore, 2008, p. 250.

¹⁷ Elio Piroddi, *Si può dare un futuro ai centri storici minori?*, in AA.VV. (a cura di) Gian Ludovico Rolli e Fabio Andreassi, *Salvare i centri storici ...*, op. cit., p. 35.

trovato la sua espressione più congeniale nella piccola dimensione e nell'assenza di monumentalità".¹⁸

In generale, la straordinaria varietà di situazioni presenti in territorio italiano, ci esonera dal tentare di dare una definizione precisa del termine centro storico minore, impiegando invece tale espressione, molto utilizzata nel linguaggio urbanistico, per avere un riferimento di tipo quantitativo che possa differenziare un nucleo minore da un insediamento o da una grande città.¹⁹

A tal proposito, nel restringere il campo d'intervento, sorge spontaneo il quesito se tutti i luoghi con caratteristiche specifiche dei piccoli comuni sono "borghi".

Il **borgo** secondo il dizionario della lingua italiana Treccani è un piccolo centro abitato; un grosso villaggio; o più specificatamente un quartiere cittadino fuori delle vecchie mura o staccato dal nucleo primitivo.²⁰ Mentre, da una recente indagine Doxa, emerge che nell'immaginario collettivo, con il termine borgo si individua un centro abitato posizionato lontano dai grandi centri urbani, caratterizzato da mura e strade risalenti ad epoche passate, alle volte con un centro individuato nella piazza, nel castello o nella chiesa più importante.

In generale buona parte dei borghi collinari e montani dell'Italia centrale hanno caratteristiche morfologiche simili, con uno stato di conservazione della struttura insediativa più felice nel caso dei centri montani rispetto a quelli collinari e, tra questi, di quelli più prossimi ai centri urbani maggiori rispetto ai più periferici. Elementi distintivi sono riconoscibili nell'abitato omogeneo dominato dal castello palazzo, posto generalmente all'ingresso del borgo a controllo del percorso di crinale generatore dell'insediamento. Le uniche emergenze architettoniche che si stagliano sul tessuto minuto formato da case

¹⁸ Alessandro Bianchi, *op. cit.*, p. 84.

¹⁹ Enrico Guidoni, *Inchieste sui centri storici minori*, in *Storia dell'Arte Italiana*, vol.8, Giulio Einaudi Editore, Torino, 2008, p.5.

²⁰ Dizionario Treccani della lingua italiana, 2010.

basse e pochi palazzotti, che formano isolati compatti ma irregolari tra vicoli stretti e piccoli slarghi, sono il castello e la chiesa.²¹

Recentemente sono sorte diverse associazioni culturali²² che discutono, organizzando convegni e giornate studio, sul futuro dei borghi e dei piccoli comuni. Per tali gruppi di studio il **borgo** è espressione identitaria della cultura, della storia e della tradizione costruttiva dei luoghi; è un contesto abitativo insediato in un paesaggio integro e caratteristico ed è a misura d'uomo.²³

1.2 IL PROBLEMA DELL'ABBANDONO DEI SITI STORICI

Accostare il tema del recupero degli insediamenti alle problematiche inerenti il degrado ambientale causato sempre più spesso dall'abbandono dei borghi storici, permette di studiare l'insediamento urbano nel suo complesso.

In seguito all'urbanesimo si assiste ad un processo di utilizzo del "bene terra", completamente differente rispetto al passato; l'edificazione indiscriminata causa l'esodo delle popolazioni rurali verso la città e di conseguenza l'agricoltura viene, in breve tempo, completamente svuotata di funzioni produttive.²⁴

In Italia, tra gli anni '50 e '70, a causa della politica di concentrazione industriale, si è assistito, in particolare nel meridione, ad un abbandono quasi generalizzato dei centri storici minori dove, alle

²¹ Cfr., Michele Zampilli, I borghi collinari e montani: metodi di lettura e d'intervento, in AA.VV. (a cura di) F. R. Stabile, M. Zampilli e C. Cortesi, *Centri storici minori. Progetti per il recupero della bellezza*, Gangemi, Roma, 2009, p.91.

²² Tra le più importanti si ricordano: *Borghi Autentici d'Italia*, *I Borghi più belli d'Italia*, ecc.

²³ F. Quagliuolo, *Borghi che producono. La rivitalizzazione dei borghi: declinazioni e percorsi*, intervento al convegno "Borghi e centri storici", Milano 4 febbraio 2010.

²⁴ AA.VV. (a cura di) Francesco Di Paola, Laura Mancuso, Giancarlo Carioti, *Degrado ambientale e recupero degli insediamenti urbani*, Gangemi, Roma 1984, pp. 9-10.

difficoltà economiche generanti fenomeni migratori volti prima all'estero e poi verso il nord Italia, si viene ad aggiungere il desiderio di vivere in edifici di nuova costruzione.²⁵

La storia insediativa del nostro paese insegna come i nuclei abitati non più rispondenti agli obiettivi per i quali erano sorti, periscono o si trasformano. Spesso il cambiamento è indotto da cause esterne di tipo antropico come le devastazioni belliche o l'ubicazione geografica non facilmente difendibile, o da cause di tipo naturale, come dissesti idrogeologici o terremoti. In generale, da varie indagini effettuate sul territorio nazionale, è emerso che le motivazioni più profonde dell'abbandono hanno principalmente una radice antropica, derivante da crisi socio-economiche indotte dalla cessazione di attività produttive o da errate politiche agrarie, di importanza prioritaria per la sopravvivenza dell'insediamento.²⁶



Fig. 3 e Fig.4: Esempi di parti di centri storici minori in stato di abbandono

²⁵ Scalesse T. e White A., Centri storici minori problemi e prospettive, in AA.VV., *Centri storici minori. Proposte per il recupero*, Istituto di Credito Fondiario delle Marche, Umbria, Abruzzo e Molise, Ancona 1990, p.147.

²⁶ Tiziana Coletta, *La conservazione ...*, op. cit., p. 139.

Tuttavia la decadenza economica, oggi come in passato, rappresenta la principale motivazione di spopolamento. In seguito alla crisi demografica in atto ormai da molti anni nel nostro paese, si sono formate delle aree di vera e propria marginalità, che comprendono un gran numero di centri storici minori. Una recente indagine ISTAT ha infatti rilevato che in Italia i piccoli comuni (con meno di 5.000 abitanti) sono 5.836, classificati come **aree del disagio insediativo** perché accomunati dal grave problema dello spopolamento. La questione dimensionale può variare con le epoche storiche secondo cui *"ciò che è città in un certo periodo storico, può diventare piccola città o addirittura borgo rurale in un altro periodo"*.²⁷ A fasi di abbandono possono infatti alternarsi periodi di rinascita e non sempre la "decadenza" rappresenta un evento definitivo. In base a tale teoria, un luogo vitale può trasformarsi in abbandonato per cause naturali o per l'uscita del centro dal circuito produttivo del territorio in cui si trova; se tale luogo non vive in una seconda fase un fenomeno di ritorno si trasforma in **rudere**, il quale, grazie alla memoria, può diventare oggetto di interesse turistico-paesaggistico. Se, al contrario, non si verifica il sentimento della "ricordanza", il luogo può essere cancellato dai circuiti turistici e quindi essere dimenticato.²⁸

I centri abbandonati in cui permane la consistenza materica, si possono dividere in parzialmente e totalmente abbandonati, a seconda dell'entità del fenomeno presente.

I **centri parzialmente abbandonati**, in generale numericamente più cospicui, sono il frutto di anni di disagi economici, lontananza dai principali poli commerciali ed industriali, isolamento geografico, difficile accessibilità, variazioni nella struttura economica e scarsa rispondenza dell'abitato alle esigenze della vita moderna, il tutto

²⁷ N. Savarese e P.A. Valentino, Introduzione, in AA.VV., *Progettare il passato: centri storici minori e valori ambientali diffusi*, Associazione Civita, Roma 1994, p. 2.

²⁸ Cfr. S. Nucifora, Le forme dell'abbandono, in AA.VV. (a cura di) Massimo Giovannini, *Le città abbandonate della Calabria*, Edizioni Kappa, Roma 2001, p.78.

aggravato da dissesti derivati anche dal sopraggiungere di eventi cataclismatici.

I tempi di spopolamento e la percentuale di edilizia abbandonata rappresentano, in tale ricerca, solo alcuni dei fattori da poter prendere in considerazione. Si possono infatti osservare attentamente le caratteristiche geografiche dell'abitato ed il rapporto con i caratteri orografici, morfologici e paesaggistici dei luoghi, indagarne le cause di abbandono, che possono essere multiple per un singolo centro, o esaminare il tipo di reazione che la comunità interessata ha assunto.

Per quanto riguarda i **centri totalmente abbandonati**, nessuna definizione è stata data al riguardo; lo stesso Istituto Nazionale di Statistica fornisce definizioni di "nucleo abitato", "case sparse" e "località abitate e disabitate" come tipi di località da inserire nei censimenti, senza mai parlare di nucleo disabitato.²⁹

E' necessario precisare che i centri abbandonati non possono essere semplicemente considerati quale sottocategoria "sfortunata" di quelli minori, essendo un'indivisibile ed insita realtà di questi, tanto che non si può parlare degli uni senza nominare gli altri. In alcuni casi non è possibile individuare la linea di demarcazione tra queste due entità, che spesso vanno ad intersecarsi per poi, con il passare del tempo, gradualmente coincidere.³⁰

Mentre l'importanza dei centri minori verrà ufficialmente affermata nella "cultura del restauro" nel 1964 dalla Carta di Venezia, con l'allargamento dell'idea di "monumento" all'ambiente, si dovrà aspettare il 1975 per trovare, nella Carta Europea del Patrimonio Architettonico, un riferimento alla problematica dell'abbandono.

In ogni caso l'abbandono, spesso considerato sinonimo di distacco, desolazione e rovina, non può che lasciar presupporre un

²⁹ Sistema Statistico Nazionale, Istituto Nazionale di Statistica, Popolazione e abitazioni, 13° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 20 ottobre 1991.

³⁰ Tiziana Coletta, *La conservazione ...*, op. cit., p. 20.

allontanamento definitivo e dunque l'interruzione di un rapporto, che può avere varie motivazioni e diversa entità.³¹

In ogni caso, tali luoghi, vengono ad assumere un ruolo particolarmente stimolante di vero e proprio laboratorio all'aria aperta. La lettura di questi abitati consente la conoscenza intima del materiale, delle tipologie aggregative e delle tecniche costruttive agevolando la comprensione costruttiva di un'architettura rurale a carattere spontaneo, di cui si inizia ad avvertire la progressiva scomparsa.

Va inoltre specificato che nei centri storici prossimi alle vie di comunicazione e di dimensioni maggiori, il degrado architettonico e ambientale si manifesta in forme diverse: da un lato si assiste ad un processo di sostituzione del tessuto originario con tipologie edilizie totalmente estranee alla storia costruttiva del luogo, mentre dall'altro un'espansione incontrollata del costruito moderno consuma rapidamente il territorio circostante il nucleo antico, un tempo occupato da orti, aree verdi e di sedime, come anche da piccole zone rurali. Per permettere la rinascita di tali nuclei storici sarà necessaria un'operazione di recupero edilizio "massiccia" affiancata da una vera e propria inversione di tendenza.

I centri storici minori, costituenti come già accennato una parte cospicua dei nostri nuclei abitati, assumono invece un ruolo di primaria importanza nella realtà sociale ed economica italiana.

La crisi delle grandi città ed il processo di globalizzazione che investe il mondo intero sta infatti conducendo ad una nuova ricerca di valori, situazioni e immagini, tipiche di questi centri. La perdita di punti di riferimento, generata dalla congestione, dal caos metropolitano, dall'inquinamento, dalla crisi ecologica e dall'affermazione di principi sempre più sottesi alla logica del profitto, inizia a generare richiesta di certezze e necessità di riaffermazione di propri valori tradizionali. La globalizzazione economica e culturale ha parallelamente rafforzato

³¹ Luciana Menozzi, L'apparente fermarsi della storia, in AA.VV., *Le rovine nell'immagine del territorio calabrese*, Gangemi Editore, Tarquinia 1992, p. 18.

la volontà di riaffermazione delle proprie radici e di difesa delle specificità culturali, linguistiche ed enogastronomiche. Questo rinato localismo e ritorno ai prodotti della tradizione non può che costituire una preziosa occasione di rivitalizzazione per tanti centri minori.

Questa generale fase di decadenza sembra aver oggi trovato una via di uscita grazie alla diffusione di nuovi settori di sviluppo economico, alternativi a quelli tradizionali, in particolare primari e secondari. L'industria del turismo, sembra essere diventata per molti centri l'occasione principale di ripresa, ma non sono mancati esempi di rinascita di altra origine.

Molti centri minori potrebbero divenire protagonisti di un nuovo processo di rinascita, anche grazie al supporto delle ultime tecnologie telematiche di informazione e comunicazione, che andrebbero in parte ad ovviare il diffuso problema dell'isolamento geografico o dell'esiguità infrastrutturale.

Per i centri storici minori in via di abbandono, attualmente si prefigura un futuro promettente grazie a nuove funzioni turistiche, come l'albergo diffuso, e a nuove potenziali categorie di residenti (pensionati, giovani lavoratori autonomi) che preferiscono vivere in luoghi tranquilli e a misura d'uomo piuttosto che nel caos cittadino.

2 ORIENTAMENTI INNOVATIVI PER LA VALORIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI MINORI INNOVATIVE GUIDELINES FOR THE EXPLOITATION OF MINOR HISTORICAL CENTERS

ENGLISH ABSTRACT

A subject of great actuality in the today's debate interests the formalities of intervention for the rehabilitation of the historical villages and the minor historical centres through innovative forms of diffused hospitality, which, from the north to the south of Italy, represent a strategic model to pursue for the sustainable development of the territory.

The projects of diffused receptiveness, based on the concept of land area conceived as an instrument for the growth of local resources, both material and immaterial, represent an extraordinary opportunity to valorize the identity of the places and to guarantee the recovery of the architectural heritage and landscape patrimony of the historical settlements.

The structures forming the "family" of diffused hospitality (*residence diffuso, borgo albergo, paese albergo e Albergo diffuso*) are defined **hospitable places**, for being strongly rooted in the territory and in its culture, and have a managerial formula characterized by projects very different from each other, always marked by the themes of authenticity, experience, relationships and local development.

In the present chapter, analyzing the different formulas of the diffused hospitality for which precise lexical and typological definitions have been given, we wanted to explore the current situation of the tourism market, characterized by a series of changes closely related to the increase of such models of receptiveness, that have defined a trend from "**vertical to horizontal**" and from "**rigid to flexible**". Specifying the differences between tourists of the first and the second generation the current situation characterized by the development of **cultural tourism** has in fact deepened, to bring back to a diffused raising of the level of education and to a general increase of the income, and is represented by the **permeable tourist**, or "*one who will be touched by the spirit of the place and who is interested in having a relationship with the people he meets*".

In this context the innovative model of the Albergo diffuso, defined as a **product of area**, or a flexible hospitable system begins to spread. It has the objective to valorize the quality and the vocation of a territory, as also the power of attraction of a destination.

The birth of a model of original hospitality **made in Italy**, that manages to be in line with the current needs of the tourist demand, has in the last years received a notable success in international field where it is considered a point of reference for everyone involved in sustainable tourism development.

2 ORIENTAMENTI INNOVATIVI PER LA VALORIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI MINORI

2.1 CENTRI STORICI MINORI E BORGHI STORICI TRA IDENTITÀ E INNOVAZIONE

La migrazione dalla campagna alla città che ha caratterizzato la seconda metà del Novecento, ha causato la marginalizzazione e talvolta l'abbandono di nuclei e centri storici sparsi nel territorio. Attualmente, grazie ad un mercato che vede nel patrimonio storico il luogo ideale dell'abitare, sia permanente che temporaneo, sono in corso azioni di recupero a scopo abitativo dei centri storici minori, dei borghi storici e di gran parte del patrimonio rurale italiano. **L'ospitalità diffusa**, pratica turistica sempre più utilizzata in Italia, dal settentrione al meridione, diventa il tema strategico per lo sviluppo sostenibile e solidale del territorio.¹. Le esperienze condotte nell'ultimo decennio hanno dimostrato come, allo stato attuale, la pianificazione rappresenti un aspetto parziale di un più ampio processo d'intervento che si va estendendo a problematiche di natura interdisciplinare. Si fa riferimento alla programmazione integrata delle risorse, allo sviluppo locale, alla elaborazione di programmi fattibili e sostenibili mediante partnership pubblico/private, alla ricostruzione di identità locali, alludendo sempre alla contestualizzazione territoriale e ambientale dei centri storici e ai processi di valorizzazione culturale e paesaggistica.

Una materia di grande attualità nel dibattito odierno interessa le modalità di intervento nei borghi e nei centri storici alla luce delle tematiche che propone la ricerca contemporanea. Un argomento legato alle possibili strategie di intervento attraverso le quali declinare

¹ Alessandra Tibaldi, L'ospitalità diffusa come asse strategico per lo sviluppo sostenibile e solidale, in AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento innovativo per la valorizzazione del potenziale turistico*, BIC Notes – Quaderno trimestrale su creazione d'impresa e sviluppo locale N. 4, Roma, Dicembre 2007, p. 6.

la ricerca del dialogo con l'esistente, con la città storica, garantendo la riconoscibilità e il respiro dell'opera contemporanea, con particolare attenzione alle occasioni di rifunzionalizzazione e ampliamento di spazi ed edifici esistenti all'interno di involucri storici devitalizzati. Una ricerca che pone in continua tensione dialettica le istanze di carattere culturale con le problematiche di tipo tecnico-amministrativo. Si fa riferimento alle azioni attraverso le quali vecchio e nuovo, il patrimonio edilizio di antico impianto e le nuove forme di espressione architettonica come anche il passato ed il presente si pongono a confronto sotto il profilo delle scelte e delle necessità di carattere linguistico, tecnologico, normativo e, infine, di sostenibilità energetica, alle differenti scale di intervento. Azioni per le quali la sinergia tra tutti gli attori del processo di recupero e governo dei centri storici appare come condizione ineludibile.

Nel corso degli ultimi anni i centri storici minori hanno modificato il loro ruolo nella struttura dei sistemi insediativi del Paese, assumendo di volta in volta connotazioni e peculiarità differenti a seconda del rapporto instaurato con il territorio circostante. In alcuni casi la valorizzazione di un centro storico e il suo substrato territoriale sono essenzialmente legati allo sviluppo turistico, che si fonda non solo sulle valenze storiche del patrimonio, ma anche sui valori ambientali e paesaggistici. Nell'ottica dello sviluppo turistico, infatti, in seguito alle importanti novità introdotte dalla Unione Europea con la riforma della politica agricola rispetto all'uso del territorio, molte aziende (sia pubbliche che private) soprattutto sul versante del tempo libero e della formazione (fattorie didattiche), cercano di sfruttare in maniera innovativa i luoghi per fini turistici. In questo caso, quindi, il problema da risolvere, quando i centri non siano già organizzati, è quello di cercare di ridurre lo spopolamento, non solo attraverso la promozione di attività turistiche, ma anche la produzione di servizi alla popolazione e la creazione di posti di lavoro.² La normativa

² Cfr. Manuela Ricci, Programma di lavoro della Commissione INU sui centri storici minori.

nazionale, inizia a recepire lo stato di urgenza in cui versano i piccoli comuni, con popolazione al di sotto dei 5.000 abitanti, prevedendo nuove formule di finanziamento e facilitazione fiscale.³

In ogni caso il rapporto con il territorio, e quindi la considerazione che il borgo non vada considerato di per sé isolatamente ma piuttosto nel complesso delle relazioni che si creano a livello settoriale e territoriale, è fondamentale rispetto all'applicazione di nuovi orientamenti per il recupero. I progetti di **ricettività diffusa** si basano sul concetto di area territoriale concepita come un *unicum* per la valorizzazione delle risorse locali sia materiali (paesaggio, beni culturali, artigianato), che immateriali (saperi, legami sociali).⁴

I borghi storici assumono così rinnovate destinazioni d'uso per nuove categorie di residenti come, ad esempio, pensionati relativamente giovani desiderosi di trascorrere la parte conclusiva della vita in luoghi tranquilli ed a misura d'uomo, oppure giovani lavoratori autonomi che mediante il tele-lavoro possono allontanarsi dal caos cittadino, o studenti universitari fuori sede. In tale ottica gli esempi concreti non mancano, primo fra tutti Colletta di Castelbianco, borgo montano in stato di rovina situato in Liguria, a circa venti chilometri da Albenga, riqualificato da Giancarlo De Carlo per conto di un imprenditore di Alessandria con l'intento di accogliere persone desiderose di allontanarsi dalla confusione urbana.⁵

Come ancora è indispensabile citare alcuni progetti per il recupero di borghi storici riconvertiti in laboratori didattici e centri culturali di cui esempi importati sono: Solomeo vicino Perugia, ed il centro storico di Providenti in provincia di Campobasso. Il piccolo borgo di Solomeo nel 1985 viene trasformato in "fabbrica umanistica" da un imprenditore di maglieria in cashmere, Brunello Cucianelli, il quale ha trasferito in questo sito la vita e la produzione della sua azienda,

³ Francesca Geremia, Centri storici minori: un futuro per il patrimonio antico, in AAVV (a cura di) Francesca Romana Stabile, Michele Zampilli e Chiara Cortesi, *op. cit.*, p. 70.

⁴ Alessandra Tibaldi, *Ibidem*.

⁵ Cfr. Michele Zampilli, Il recupero della bellezza..., *op. cit.*, pp. 250-251. Francesca Geremia, Centri storici minori ..., *op. cit.*, p. 70.

recuperando gli edifici dell'antico centro con tecniche artigianali affidate alle maestranze locali. Interessante è, inoltre, la rifunzionalizzazione del centro storico di Provvidenti, colpito dal terremoto del 2002 e riconvertito in laboratorio di musica e di esercitazioni artistiche.⁶



Fig. 1: Centro storico di Solomeo - Fig. 2: Centro storico di Provvidenti.

Il tema del recupero dei borghi storici diventa una straordinaria occasione per la valorizzazione dell'identità dei luoghi e lo sviluppo turistico e immobiliare dei territori, in grado di catalizzare una progettualità pubblico-privata, di promuovere nuove forme di ospitalità turistica diffusa tipicamente *Made in Italy*, di migliorare l'immagine territoriale e favorire lo sviluppo di attività artigianali e commerciali, nonché il recupero del patrimonio edilizio e paesaggistico caratterizzante i luoghi. I Borghi intesi quindi come un

⁶ Francesca Geremia, *Ibidem*.

“prodotto tipicamente italiano” che può costituire una leva di attrazione anche di capitali e investimenti stranieri nel nostro Paese.⁷ Attualmente, molte regioni italiane, prime fra tutte la Sardegna, la Liguria, l'Abruzzo ed il Molise, producono programmi destinati alla realizzazione di **strutture di ricettività orizzontale** quale volano per la riconversione e il riuso di borghi storici altrimenti destinati a soccombere. Al momento sono circa 50 le strutture nate dal recupero urbanistico di antichi borghi e sono quasi 200 i piani che, se pur con caratteristiche differenti le une dalle altre, rientrano nel concetto di Albergo diffuso.

L'uso dei materiali tradizionali radicati nella cultura edilizia del luogo, il riuso di tipi edilizi unifamiliari originari, il recupero e la valorizzazione di tessuti urbani, sono interventi necessari al fine di trattare i centri storici come monumenti e per restituire loro, quello che Fiorelli tradizionalmente chiamava lo “stato normale”, cioè l'assetto architettonico e urbanistico più organico raggiunto e la consistenza ideale di un tessuto urbano.⁸

2.2 OSPITALITÀ DIFFUSA E TURISMO NEI BORGHI

La promozione dello sviluppo turistico nei centri storici minori e nei numerosi borghi antichi presenti sul territorio nazionale, non può prescindere dall'individuazione di forme di ospitalità nuove e sostenibili, mediante le quali far crescere l'offerta ricettiva e contribuire a renderla maggiormente attrattiva. Lo sviluppo delle differenti formule di **ricettività diffusa**, in molte aree in condizioni di degrado sociale e fisico, ha contribuito, negli ultimi anni, ad innescare in tali territori processi virtuosi di riqualificazione del patrimonio

⁷ Cfr. programma di lavoro della società “I borghi s.r.l.”. sito internet: www.iborghisrl.it

⁸ Michele Zampilli, *Il recupero della bellezza ...*, op. cit., p. 251.

abitativo, di costruzione dell'offerta turistica nonché di un miglioramento dell'attrattività del luogo.⁹

Le strutture costituenti la "famiglia" dell'ospitalità diffusa (*residence diffuso, borgo albergo, paese albergo e albergo diffuso*)¹⁰ sono definiti **luoghi ospitali**, e si differenziano dai *non-luoghi* per il loro essere fortemente radicati nel territorio e nella propria cultura, che si trasformano in componenti di base dei servizi ospitali offerti. La formula gestionale della ricettività diffusa è caratterizzata da progetti molto differenti gli uni dagli altri, sempre però contraddistinti dai temi dell'autenticità, dell'esperienza, della relazionalità e dello sviluppo locale.¹¹

La situazione attuale del mercato turistico è caratterizzata da una complessa serie di cambiamenti in atto, con profili di domanda completamente differenti e per certi versi opposti al trend rilevato fino alla fine degli anni novanta.

Negli ultimi sessanta anni gli esperti in sociologia hanno registrato due diversi gruppi di turisti definiti di **prima** e di **seconda generazione**¹²; i primi, riuscendo faticosamente ad andare in vacanza, si accontentavano di qualsiasi servizio veniva loro offerto¹³; mentre i secondi, anche definiti **turisti dello "standard"**¹⁴, cercavano nel luogo

⁹ Cfr. Luigi Campitelli, *BIC Lazio e l'albergo diffuso: al via un progetto pilota*, in AA.VV., *L'albergo diffuso come ...*, op. cit., p. 3.

¹⁰ L'argomento delle caratteristiche delle differenti formule di ospitalità è trattato nel paragrafo 2.3 di questo capitolo.

¹¹ Cfr. Alessandra Tibaldi, op. cit., p. 6.

¹² Giancarlo Dall'Ara, *Il fenomeno dell'Albergo Diffuso in Italia*, in AA.VV., a cura di Giancarlo Dall'Ara e Michele Esposito, *Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia*, Palladio Editore, Campobasso, 2005, pp. 7-12.

¹³ Il Censis, nel descrivere il periodo che va dal dopoguerra ai primi anni '60, sottolinea che per tali generazioni la cosa più importante era la conquista della vacanza, poiché non sempre vi erano le possibilità di usufruirne. In quegli anni la struttura turistica in cui soggiornare, come anche la destinazione da raggiungere, assumeva un'importanza secondaria rispetto all'atto stesso di andare in villeggiatura. Giancarlo dall'Ara, op. cit., p. 7.

¹⁴ Il turista dello "standard" è definito da Ferrarotti: "un viaggiatore senza sorprese, da uno Sheraton all'altro, tendenzialmente con la stessa cucina, gli stessi cocktail, gli stessi compunti camerieri". Scoppia in questi anni il boom delle vacanze organizzate, con catene di alberghi che offrono lo stesso servizio indipendentemente dal contesto culturale o geografico. Giancarlo dall'Ara, op. cit., p. 8.

di villeggiatura abitudini e caratteristiche della propria quotidianità cittadina, riprodotte in loco.¹⁵

A fianco della generazione standard di turisti, si sta attualmente accostando il **turista** definito di **terza generazione**, caratterizzato da una diversa maturità, da una maggiore esperienza e dall'esigenza di scegliere i luoghi di vacanza in funzione delle offerte presenti sul mercato. Si parla di **turista permeabile** ovvero colui che *“si lascia toccare dallo spirito del luogo, dai problemi, dagli imprevisti; chi non si limita a scattare foto, ma perde tempo a parlare con le persone e ad instaurare un rapporto di reciprocità con chi incontra”*.¹⁶

La terza generazione di turisti è contraddistinta, secondo Giancarlo Dall'Ara, da cinque elementi distintivi¹⁷:

- *desiderio di personalizzazione dei servizi*. L'acquisto di una vacanza è divenuto uno dei mezzi che i consumatori hanno per esprimere la propria personalità;¹⁸
- *richiesta di esperienze autentiche*. Oggi circa il 50% della domanda turistica ricerca nelle località da visitare la storia, la memoria, le tradizioni e l'autenticità del luogo, spesso rappresentata dalla dimensione familiare dell'esperienza turistica;¹⁹
- *esigenza di un maggiore legame con la cultura*. Immergersi nel patrimonio di conoscenze dei luoghi per essere considerati

¹⁵ Sorgono e si sviluppano in questo periodo località turistiche che hanno come modello le grandi città, con i loro servizi e le loro infrastrutture; di qui la concezione di alberghi con tutte le comodità che i turisti hanno appena lasciato a casa propria. Giancarlo dall'Ara, *Ibidem*.

¹⁶ Giancarlo Dall'Ara, *L'albergo diffuso come...*, op. cit., p. 15.

¹⁷ Giancarlo Dall'Ara, *Il fenomeno...*, op. cit., p. 9.

¹⁸ Cfr. Giampaolo Fabris, *Il nuovo consumatore: verso il postmoderno*, Franco Angeli, Milano 2003. Giancarlo Dall'Ara, *Ibidem*.

¹⁹ *“La destinazione che è normalmente in grado di fornire una risposta al bisogno di autenticità è di piccole dimensioni e deve offrire la possibilità di frequentare gli spazi di vita significativi per la gente del luogo, unitamente alle risorse culturali e ambientali ...”* A. Savelli, *La complessità delle immagini e dei comportamenti turistici nell'area romagnola*, in AA.VV. (a cura di) P. Guidicini e A. Savelli, *Strategie di Comunità nel turismo Mediterraneo*, Franco Angeli, Milano 1999.

non tanto turisti o consumatori ma residenti, se pur temporanei;

- *esigenza di maggiori informazioni.* Chi parte desidera conoscere le mete, cercare il prezzo migliore, percepire le vacanze come un momento per aumentare le proprie conoscenze;
- *bisogno di Relazioni.* Il turismo vive di connessioni e la relazione è la parte essenziale del prodotto e del servizio turistico.

L'elemento caratterizzante che distingue il turismo vero e proprio da altre forme di viaggio è **l'inversione rituale** ovvero il contrasto rispetto alla quotidianità. La vacanza diventa il momento dell'anno in cui si esce dalle formalità legate ai ritmi imposti dal lavoro e dalla città, per sperimentare una condizione di vita che normalmente non ci appartiene, attraverso esperienze legate all'autenticità dei luoghi e all'incontro con la realtà locale.

Dall'analisi del fenomeno degli alloggi per vacanza si è osservato che le forme di **ricettività complementare** negli ultimi vent'anni hanno subito una radicale trasformazione che se da un lato ha reso gli alberghi più flessibili, dall'altro ha fatto sì che gli appartamenti per vacanza si caratterizzassero di alcuni servizi di tipo alberghiero. La diffusione dell'Albergo diffuso rientra in una tendenza generale di evoluzione dell'offerta turistica, che ha rivelato un trend da "**verticale ad orizzontale**" e da "**rigido a flessibile**".

Aumentano notevolmente gli esercizi di piccola dimensione con un contenuto numero di posti letto (in particolare gli agriturismo); si rileva in quasi tutte le regioni italiane la nascita di progetti appartenenti alla famiglia dell'**ospitalità diffusa**, mentre contemporaneamente, si registra una notevole diminuzione di campeggi e villaggi turistici.²⁰

Si riporta di seguito la tabella contenente le principali forme di ospitalità classificate e quelle attualmente non classificate, presenti sul territorio nazionale:

²⁰ Giancarlo Dall'Ara, *Il fenomeno...., op. cit.*, p. 10.

PRINCIPALI FORME DI OSPITALITA' CLASSIFICATE	FORME DI OSPITALITA' NON CLASSIFICATE
Agriturismi	Borgo
Alberghi	Casali
Bed & Breakfast	Castello
Campeggi	Chalet
Case e appartamenti per vacanza	Maso
Country House	Masseria
Dimore storiche	Relais
Esercizi di affittacamere	Ville
Residence	
Villaggi turistici	

Fonte Dati: liberamente ripreso e rielaborato da AA.VV. "L'albergo diffuso come strumento innovativo per la valorizzazione del potenziale turistico" in BIC Notes

È interessante specificare che si assiste attualmente allo sviluppo del **turismo culturale**, da ricondursi ad un diffuso innalzamento del livello d'istruzione unito ad un generale aumento del reddito, che ha spinto alcuni segmenti della domanda turistica a spendere cifre maggiori in funzione di una vacanza che permetta di riscoprire l'identità dei luoghi e di conoscere i territori attraverso la storia e le tradizioni. Non a caso dalle ultime indagini dell'Istituto Nazionale di Statistica ISTAT è emerso che le attrattive storico-culturali, come anche la diffusione di nuove tipologie di alloggi, alternative agli alberghi, risultano essere il primo fattore responsabile della straordinaria crescita del flusso turistico proveniente dall'estero. Il turista culturale è alla ricerca non solo dell'arte ma dell'atmosfera delle città e dei luoghi d'arte come anche di tutte le forme in cui si esprime la vita di un popolo (tradizioni, gastronomia, artigianato, ecc.); cresce sempre di più l'interesse per i centri minori, i piccoli borghi, gli eventi e le tradizioni locali.

Si possono allora definire alcuni aspetti che caratterizzano il turismo culturale, rendendolo particolarmente interessante rispetto ad altri segmenti di domanda, per risolvere alcuni dei problemi legati alla bassa stagione: migliore capacità di spesa e livello d'istruzione; interesse per eventi legati ai temi del territorio; maggiore afflusso nei mesi primaverili e autunnali, particolare propensione all'acquisto dei prodotti locali.

In tale contesto inizia a diffondersi il modello innovativo dell'albergo diffuso, definito come un **prodotto d'area**, ovvero un sistema ospitale flessibile, che ha l'obiettivo di valorizzare la qualità e la vocazione di un territorio, come anche il potere di attrattiva di una destinazione. Recenti studi mostrano infatti che tra i motivi per il quali la formula di ospitalità dell'albergo diffuso ha successo, vi sono:

- la crisi della vacanza di tipo tradizionale;
- la considerazione che una proposta di ospitalità di *tipo orizzontale* denoti da parte dei soggetti responsabili dell'offerta una maggiore attenzione verso l'ambiente e il rispetto della cultura del territorio;
- una migliore aderenza di questa formula allo stile *made in Italy*, molto apprezzato sui mercati esteri;²¹
- la possibilità di vivere anche solo per alcuni giorni in un ambiente dove la qualità della vita è sicuramente migliore.²²

Si configura in tal modo un nuovo modo di fare turismo che può essere valutato **sostenibile**²³, poiché genera contemporaneamente tre dimensioni: della *qualità ambientale* e del risparmio delle risorse

²¹ Giancarlo Dall'Ara, *Il fenomeno...*, op. cit., p. 12.

²² Tale esigenza è stata definita dal Censis con il termine "qualità della vita localistica". Le grandi città vengono vissute come nemiche della salute, e il 67% degli italiani, intorno ai 35 anni sceglie come meta delle vacanze piccoli paesi, borghi e in generale posti dove è presente una migliore qualità della vita. (cfr. *Ricerca su un campione di mille italiani residenti in grandi centri urbani*, "Salute Naturale", aprile 2003).

²³ "Lo sviluppo del turismo deve essere basato sul criterio della sostenibilità, ciò significa che deve essere ecologicamente sostenibile nel lungo periodo, economicamente conveniente, eticamente e socialmente equo nei riguardi delle comunità locali". *Carta per un Turismo sostenibile*. Conferenza Mondiale del Turismo Sostenibile, Lanzarote, Isole Canarie, Spagna, 27-28 Aprile 1995. www.aitr.org/carta_lanzarote.html.

naturali; dello *sviluppo economico* che produca benessere sociale non solo per gli imprenditori del turismo ma anche per i sistemi locali coinvolti; dell'*equità sociale* come primo criterio della sostenibilità collettiva turistica.²⁴

2.3 LE DIFFERENTI FORMULE DELL'OSPITALITÀ DIFFUSA

Con i termini: **Paese albergo**, **Borgo albergo**, **Residence diffuso** e **Albergo diffuso** si individuano oggi le varie realtà appartenenti alla famiglia dell'**ospitalità diffusa** che, mediante incentivi della Comunità Europea e specifici interventi, in diverse Regioni italiane come la Sardegna, l'Abruzzo, la Basilicata, il Molise hanno preso il posto di tipologie ricettive tradizionali, poiché ritenute più coerenti con operazioni di sviluppo sostenibile. Il successo del fenomeno è mostrato anche dal boom di iniziative editoriali ad essa collegate e dagli spazi sempre più ampi dedicati all'argomento dai quotidiani, dalle riviste di turismo, nonché dalla diffusione delle guide turistiche specializzate.

La realizzazioni di formule di ospitalità diffusa che spesso ricoprono un ruolo centrale nei progetti tesi a creare una stabile cultura dello sviluppo locale e a incrementare il turismo in collaborazione con i settori dell'agricoltura, dell'artigianato e dei servizi, non ha seguito una diffusione armonica e uniforme nella penisola ma è stata più significativa in alcune Regioni rispetto ad altre dove si è predisposto anche un quadro normativo di riferimento.

In alcune realtà il modello di Albergo diffuso viene interpretato semplicemente come messa a sistema di appartamenti o di affittacamere, delineando così differenti poli interpretativi del concetto di ospitalità diffusa: il **Borgo albergo** ed il **Paese albergo**.

²⁴ Cfr. Fulvio Beato, Il turismo sostenibile. Note sull'approccio multi dimensionale, in AA.VV., *Tracce di turismo sostenibile*, Collana di Sociologia del turismo, Centro editoriale e Librario, Università della Calabria, 2007, pp. 22-23.

A partire dal 1995, in Basilicata, prendono il via alcuni esperimenti di villaggi turistici urbani, caratterizzati dalla *"massima diffusione possibile di stanze e servizi per i turisti"*; si inizia così a parlare di *"microstrutture ricettive svincolate da rigidi parametri numerici e da vincoli legislativi troppo stringenti, più vicine al concetto di B&B che non a quello dell'ospitalità alberghiera vera e propria"*;²⁵ si sviluppa l'idea del **Borgo albergo**.

In Europa, invece, si discute di Borgo albergo per la prima volta nel 1998 durante la Conferenza Internazionale di Cracovia, organizzata dall'Organizzazione Mondiale del Turismo (OMT), dove si presentano progetti di riqualificazione del territorio e di rilancio turistico delle località sviluppati in Paesi che avevano avviato politiche di ripresa dei "villaggi rurali" e che hanno intravisto la soluzione ai diversi problemi legati all'abbandono dei siti storici mediante il nuovo concetto di Borgo albergo che ridefinisce ruoli e significati a persone, edifici, oggetti.²⁶

Si può quindi definire **Borgo albergo** *"un'impresa ricettiva alberghiera o extra-alberghiera costituita da un centro recuperato e convertito ad uso turistico, in assenza di abitanti originari o in presenza di abitanti (originari o meno) la cui attività principale è di tipo turistico"*.²⁷

Il Borgo Albergo è, dunque, un borgo che applica l'arte dell'ospitalità, educando le comunità locali a sfruttare in modo consapevole le risorse presenti sul territorio, che diventano oggetto di acquisto mediante l'uso di tecniche di promozione coordinate con i diversi comuni dell'area nel contesto di "area prodotto".

Il concetto chiave cui si ispira la formula del Borgo albergo è quello di favorire lo sviluppo ricettivo dei centri storici minori, mediante la trasformazione e l'adattamento di camere e case da destinare alla ricettività, mettendole a disposizione dei turisti grazie al lavoro svolto dagli enti locali e dalle Associazioni di categoria.

²⁵ Giuseppe Vergaglia, *Ricettività diffusa e nuove tendenze del fenomeno turistico in Italia*, Tafterjournal n. 5 - giugno 2008, www.tafterjournal.it.

²⁶ Giuseppe Vergaglia, *Ibidem*.

²⁷ Definizione della S.I.S.A.D. Italia (Scuola Internazionale di Specializzazione in Albergo Diffuso).

L'esempio più significativo di Borgo albergo è quello utilizzato nel progetto di ospitalità diffusa promosso dal *Patto Territoriale per l'occupazione del Matese*²⁸, dove si prevedono interventi per immettere sul mercato dell'offerta turistica le residenze di pregio presenti nei numerosi centri storici dell'area, tramite una strategia integrata di "filiera" che innesca una spirale virtuosa basata sull'attivazione dell'imprenditorialità privata; sul recupero edilizio con attivazione dell'indotto; sullo sviluppo di flussi turistici e residenziali; sulla nascita di nuove attività di servizio e di recupero delle tradizioni artigianali e sulla rivitalizzazione sociale, culturale ed economica del territorio.



Fig. 3 Mappa degli alloggi del BorgoAlbergo di Sutrio (UD)

C'è da specificare che si parla di Borgo albergo quando il centro antico in cui viene sviluppato il nuovo modello turistico è animato da un nutrito numero di residenti, mentre nel caso di borghi storici disabitati, si applica la formula del **Villaggio diffuso**, caratterizzato

²⁸ Il Patto Territoriale per l'Occupazione del Matese inserito all'interno della programmazione 2000-2006 nello schema degli 89 Patti Territoriali per l'Occupazione promossi da Bruxelles nel 1996, è uno dei dieci patti territoriali europei presenti in Italia e ricompresi nel Programma operativo Multiregionale "Sviluppo locale - Patti territoriali" cofinanziato dalla UE.

sempre da una gestione unitaria dei servizi e da camere e punti di incontro dislocati in edifici differenti.

Estremamente vicina alla tipologia ospitale del Borgo albergo (anche se di dimensioni minori) e punto di partenza dei primi progetti convertiti poi in Alberghi diffusi, è la formula di ricettività orizzontale individuata dal **Residence diffuso** composta per definizione *“da un gruppo di case collocate in un piccolo borgo anche distanti tra loro e caratterizzate solo dall'offerta di alcuni servizi centralizzati quali ad esempio il booking ed il servizio di pulizia”*.²⁹

Con il termine **Paese albergo** si individua invece *“un'impresa turistica extra-alberghiera che organizza, promuove e coordina in modo il più possibile unitario i servizi di ristorazione, di animazione ed altri, offerti da uno stesso territorio, costituito più spesso da un unico comune con un'identità locale, un'organizzazione e una domanda fra loro coerenti”*.³⁰ In tale formula di ospitalità, le strutture ricettive possono essere situate anche in differenti frazioni dello stesso comune o della medesima area territoriale, quindi molte delle caratteristiche dimensionali proprie del modello Albergo diffuso non vengono rispettate.

Negli ultimi anni insieme al progetto per la valorizzazione del borgo medievale di **Sieti** e dei suoi casali, trasformati in Paese albergo, l'antico comune di **Giffoni Sei Casali**, situato nei pressi di Salerno, tra la costiera Amalfitana ed il Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, ha avviato un importante programma di sviluppo turistico basato sulla riqualificazione urbana, sul recupero del patrimonio immobiliare, ossia teso a valorizzare la tradizione dell'ospitalità. La comunità locale è impegnata in prima persona a realizzare un sistema di accoglienza e di permanenza che punta su piacevoli soggiorni in alloggi turistici ricavati in immobili rurali, palazzi nobiliari e complessi conventuali, arredati con stile, fondendo l'antico con i più moderni comfort. Mediante tale intervento di recupero tali comuni sono entrati a far

²⁹ Definizione della S.I.S.A.D. Italia.

³⁰ Definizione data da Maurizio Drolì (Coordinatore della Scuola Internazionale di Specializzazione in Albergo Diffuso) nel 2007.



Fig. 4: Vedute di Sieti in Campania

parte del progetto **Villages d'Europe**,³¹ la rete internazionale che promuove un'ospitalità d'eccellenza in luoghi singolari. Così il piccolo borgo e i diversi casali, con le strette viuzze di pietra dove si affacciano gli antichi palazzi nobiliari, puntano da un lato all'accoglienza di eccellenza nelle dimore storiche con la rete Villages d'Europe e dall'altro, all'accoglienza diffusa in Bed & Breakfast, con gli immobili rurali dei centri storici e di campagna. La forza del progetto è rappresentata dall'iniziativa privata che consente di integrare il reddito dei residenti, quasi esclusivamente di provenienza agricola, e nello stesso tempo di realizzare importanti interventi di recupero e valorizzazione delle dimore storiche.

I modelli di Borgo albergo, Residence diffuso e Paese albergo pur essendo formule di ospitalità diffusa, non presentano le caratteristiche né i servizi individuati dall'esperienza degli Alberghi diffusi, e a tal proposito, dalle prime realizzazioni emergono non pochi punti di debolezza, che puntualmente vengono riscontrati nei progetti operativi. I punti critici riguardano da un lato i costi elevati per gli interventi strutturali che non hanno seguito una destinazione mirata, le diseconomie dovute alla dislocazione e alla mancanza di strutture e servizi minimi per l'accoglienza turistica, lo scarso spirito imprenditoriale dei soggetti coinvolti, accompagnato da una

³¹ L'iniziativa *Villages d'Europe* consiste nella creazione di una catena di alloggi turistici da affittare; costituita, a partire dal patrimonio ristrutturato e arredato, e integrata con tutti i fattori attrattivi e le potenzialità turistiche locali. Azione finanziata dalla Comunità Europea, con l'art. 10 del FESR (azioni innovative) per la programmazione 1994-1999.

insufficiente attività informativa necessaria per un pieno coinvolgimento della comunità interessata.

2.4 L'ALBERGO DIFFUSO

Il modello tra le differenti forme di ospitalità diffusa più interessante e innovativo è quello dell'**Albergo diffuso**, un esempio originale di ricettività che si configura come un fenomeno con radici storiche e culturali nel nostro Paese.

Si parla per la prima volta di Albergo diffuso nel 1982, all'interno del "*Progetto pilota Comeglians*", volto al recupero e alla ricostruzione di intere borgate distrutte dal terremoto del 1976 in Friuli, redatto da un gruppo di lavoro coordinato dal prof. Giancarlo Dall'Ara.

Nei primi tentativi (in val d'Enza nel 1984, nel piccolo comune di Vituliano³² nel 1987) l'obiettivo principale dei gestori consiste nell'utilizzare edifici dismessi ed animare centri storici disabitati valorizzando turisticamente un sito, senza dare una risposta alle esigenze di una domanda interessata a fare esperienze uniche legate allo *spirito* dei luoghi. L'offerta turistica che ne deriva, è quella di un gruppo di case sparse utilizzate per fini turistici; tali progetti potevano essere definiti come **Residence diffusi**³³, ovvero sommatoria di edifici messi in rete. In questo periodo, all'interno di una ricerca pubblicata dall'ICIE e dalla Regione Emilia Romagna, compare la definizione iniziale di Albergo diffuso, dove "*l'idea di fondo è quella di salvaguardare il patrimonio storico ed edilizio della valle e*

³² Si parla di Albergo diffuso nel progetto di sviluppo turistico di "Vituliano Camposauro" curato da G. Dall'Ara per l'amministrazione comunale di Vitulliano nel 1987.

³³ Cfr. paragrafo 2.3 di questo capitolo.

contemporaneamente di offrire ai potenziali turisti ospitalità in strutture che pur essendo autonome non sono << isolate >>".³⁴

Qualche anno più tardi, nel 1989, all'interno del progetto "Turismo", redatto dall'Amministrazione Comunale di San Leo, nel Montefeltro, compaiono tutti i requisiti chiave che deve possedere una struttura ospitale per essere definita Albergo diffuso, come:

- la **gestione unitaria**;
- l'offerta dei servizi alberghieri per tutti gli ospiti alloggiati nei diversi edifici che lo compongono;
- un **ambiente autentico**, costituito da case di pregio storico architettonico coniugate con l'edilizia di base;
- un paese piccolo, con pochi abitanti stabili, ma animato da tutti i servizi di base funzionanti (chiesa, banca, municipio, farmacia, ecc.).³⁵

La conformazione urbanistica di San Leo permette la creazione del modello intorno alla piazza centrale del borgo, dove esistono già alcuni servizi che possono diventare elementi chiave della nuova proposta.

A questa prima fase, caratterizzata dalla nascita dell'idea e dalla definizione di alcuni progetti, solo in parte realizzati, ne segue una seconda, protrattasi per tutta la fine del secolo appena trascorso. All'inizio degli anni Novanta (Corte Fiorita di Bosa³⁶, Alberobello in Puglia), infatti, con il termine albergo diffuso si individua una **struttura orizzontale** aderente al territorio e dunque compatibile, all'interno della quale ogni residenza abbraccia differenti proposte per quanto riguarda il livello di confort, la distanza dal fulcro centrale del borgo, le diverse caratteristiche architettoniche degli edifici che la ospitano, permettendo al fruitore di scegliere tra diverse fasce di utenza.

³⁴ Giancarlo Dall'Ara, Progetto turistico per la Val d'Enza: metodologia, in AA.VV., *Ricerca per la verifica di un modello integrato di interventi operativi nell'area dell'alto bacino del fiume Enza*, Regione Emilia Romagna, Bologna, 1984.

³⁵ Cfr. Giancarlo Dall'Ara, *Il fenomeno...*, op. cit., pp.12-14.

³⁶ L'Albergo diffuso Corte Fiorita è una delle azioni previste in Sardegna nel Piano di Sviluppo del Marghine Planargia, avviato nel 1994.

Il tentativo è quello di bilanciare i differenti elementi che interagiscono nel processo di sviluppo economico senza invadere eccessivamente l'ambiente di vita della popolazione locale.

A tal proposito, il progetto contenuto nel Piano di sviluppo turistico della Comunità Montana Margine Planaria, nel 1995, avviato a Bosa e successivamente ripreso a Santulussurgiu nel Montiferru, infonde una svolta decisiva perché partendo da un **targhet group** riesce a mettere a punto il modello di Albergo diffuso, dimostrandone allo stesso tempo la fattibilità. Non a caso la prima normativa italiana che distingue l'Albergo diffuso dalle altre forme di ospitalità, declinata dalla Regione Sardegna, si basa su tale progetto.

Nella seconda metà degli anni Novanta, l'idea riesce a stimolare un grande interesse sia da parte dei media che da parte degli operatori pubblici e privati, legato alla nascita di un modello di ospitalità originale, **made in Italy**, che riesce ad essere in linea con le esigenze più profonde ed attuali della domanda turistica.³⁷ Il successo della nuova formula, oltre ad essere dettato dal nome che incuriosisce ed è immediatamente comprensibile, è ispirata dal fatto che rispetto ad una struttura ricettiva tradizionale, l'Albergo diffuso propone un'esperienza fortemente legata alla cultura del territorio e rimane in linea con una domanda esperta che dalla vacanza si aspetta personalizzazione ed autenticità.³⁸

Attualmente il fenomeno sembra avere subito un'ulteriore accelerazione, infatti, molte Regioni italiane³⁹ hanno ritenuto necessario citare e classificare l'Albergo diffuso nella loro normativa, e anche a livello internazionale, il modello inizia ad essere un punto di riferimento per chi si occupa di **sviluppo turistico sostenibile**.

Nel corso degli anni sono state declinate anche differenti definizioni, la prima con esplicito riferimento a quella di albergo contenuta nella legge n. 217 del 17 maggio 1983, definiva l'Albergo diffuso come un *"esercizio ricettivo situato in un centro storico caratterizzato da una*

³⁷ AA.VV. *L'albergo diffuso come strumento innovativo...*, op. cit., pp. 16-17.

³⁸ Giancarlo Dall'Ara, *L'albergo diffuso come...*, op. cit., p.17.

³⁹ Cfr. Capitolo 5 di questa trattazione.

comunità viva, dislocato in più stabili vicini tra loro, con gestione unitaria in grado di offrire servizi alberghieri a tutti gli ospiti".⁴⁰ Accanto ad essa, la stampa turistica ne aveva coniugata un'altra: "un po' casa e un po' albergo, per chi non ama i soggiorni in hotel; con componenti dislocate in immobili diversi, che si trovano all'interno di uno stesso nucleo urbano".⁴¹

Al momento, la definizione utilizzata dagli esperti del settore e dalla comunità scientifica è quella messa a punto da Giancarlo Dall'Ara nel 2007, che esplicita in maniera esaustiva molte caratteristiche proprie del modello Albergo diffuso descrivendolo come: *"una struttura ospitale composta da due o più edifici diversi e preesistenti, localizzati in un centro storico di un borgo o di una città, in presenza di una comunità ospitante anch'essa preesistente, gestita in modo unitario dal punto di vista commerciale, dell'organizzazione e della cooperazione con i soggetti locali, il cui stile gestionale è integrato nel territorio e nella sua cultura, che dispone di locali adibiti a servizi comuni per gli ospiti (spazi comuni), dotata di servizi alberghieri di accoglienza, di assistenza, di ristorazione, ecc., autentica ed in cui la distanza tra le unità abitative e gli spazi comuni sono contenute nei 200 metri".*

L'Albergo diffuso si rivolge ad una domanda interessata a soggiornare in un contesto urbano di pregio, a vivere a contatto con i residenti e ad usufruire dei normali servizi alberghieri, rivelandosi particolarmente adatto per valorizzare borghi e paesi con centri storici di interesse artistico ed architettonico.

La letteratura relativa all'Albergo diffuso ed i casi di successo disseminati in varie regioni italiane, hanno contribuito a diversi ed importanti riconoscimenti conquistati a livello internazionale.⁴²

In conclusione, la presente trattazione se da un lato informa il lettore riguardo al panorama nazionale dell'ospitalità diffusa, esaminando

⁴⁰ Giancarlo Dall'Ara, *Il fenomeno...*, op. cit., p. 16.

⁴¹ Giancarlo Dall'Ara, *Ibidem*.

⁴² Il 27 giugno 2008 l'albergo diffuso è stato premiato come migliore pratica trasferibile per stimolare la crescita delle economie regionali nei Paesi in via di sviluppo da parte dell'United Nations Development Programme.

puntualmente i differenti modelli presenti sul mercato, dall'altro rintraccia nell'Albergo diffuso un metodo perseguibile per il recupero del patrimonio edilizio di antico impianto mediante nuove destinazioni d'uso utilizzate per fini turistici.

3_ DEFINIZIONE ED EVOLUZIONE STORICA DELL'ALBERGO DIFFUSO DEFINITION AND HISTORICAL DEVELOPMENT THROUGHOUT THE ALBERGO DIFFUSO

ENGLISH ABSTRACT

At the moment, in the scientific sector is becoming increasingly widespread the awareness of the Albergo diffuso, as well as being a model of hospitality, is also a project of development of the territory. From this point of view can it be defined as a **product of area**, or "*a flexible hospitable system, that has the objective to valorize the quality and the vocation of a territory, as also the power of attraction of a destination*". In fact, from a territorial point of view an Albergo diffuso is: an instrument of protection that animates a village or a historical centre in state of semi-neglect; a model that infects the other forms of hospitality presents in the area inviting them to distribute the local traditions; a project that contributes to give a spendable identity on a tourist point of view.

From the analysis on the national territory of the different typological, structural and managerial aspects, associated to the development of the new model of hospitality, has emerged that the evolution of the formula Albergo diffuso, in the near future can occur in two very different directions, the first of which is represented by new forms of network, as development system for tourism accommodation, while the second is constituted by the different declinations to theme, that individualize some typological variants in comparison to the basic idea. It also emerged that it is possible to realize different typologies of Albergo diffuso, in relation to the many cultural and structural situations inside a territory. For each of the typological variants currently popular in Italy, in this study, a summary table has been prepared, where it has been put in evidence the structural and managerial aspects of the different typologies examined.

From the structural point of view in the realizations particular attention is set in to propose authenticity and originality, in both aspects of construction and the furniture and search of a scheme to allow the guests to live the life and the traditions of the inhabitants of the place. The Albergo diffuso doesn't always adapt itself to all the realities and to every historical centre, but it requires the presence of certain conditions and specific requirements. For such reason the necessity is born to individualize a territory of reference, inside which to seek the **tourist attractions**, aiming the attention on the possibility to exploit buildings and structures in state of neglect inside a historical centre to tourist vocation.

The analysis of the features of the Albergo diffuso is completed by identifying the strengths and weaknesses of their model.

3 DEFINIZIONE ED EVOLUZIONE STORICA DELL'ALBERGO DIFFUSO

3.1 CARATTERISTICHE DELL'ALBERGO DIFFUSO

Di recente la letteratura relativa all'**Albergo diffuso** - casi di successo disseminati su tutto il territorio italiano - nonché il grande interesse dimostrato dalla stampa di settore, hanno portato ad una maggiore coscienza del valore e dell'unicità rappresentate da tale modello.

E', infatti, sempre più estesa la consapevolezza che un Albergo diffuso, oltre ad essere un modello di ospitalità alberghiera, è anche un progetto di sviluppo del territorio, e sotto questo punto di vista può essere definito, come già sottolineato, un **prodotto d'area**,¹ ovvero *"un sistema ospitale flessibile, che ha l'obiettivo di valorizzare la qualità e la vocazione di un territorio, come anche il potere di attrattiva di una destinazione"*,² in quanto:

- si caratterizza per un maggiore grado di attrattività;
- rappresenta soluzioni in linea con l'attesa della domanda;
- contribuisce a migliorare la competitività dei territori.

Dal punto di vista metodologico il *prodotto d'area* si costituisce sulla base di una stretta iterazione tra più soggetti che mettono in atto un piano di sviluppo strategico comune³, cercando di sviluppare attività imprenditoriali; conservando l'identità del luogo sommata ad un'offerta di prodotti tipici e di servizi coerente ed integrata;

¹ Con **Prodotto d'Area** si intende un sistema ospitale flessibile, che si caratterizza attraverso le relazioni tra gli elementi tangibili ed intangibili, che lo compongono, e che ha l'obiettivo di valorizzare la qualità e la vocazione di un territorio, nonché di aumentare il potere di attrattività di una destinazione (Cfr. Cap. 4). Definizione di Giancarlo Dall'Ara, messa a punto nell'ambito di un progetto realizzato per la regione Umbria nel 2002 in accordo con CST e Touring Club Italiano.

² AA.VV. , *L'albergo diffuso come strumento innovativo ...*, op. cit., p. 20.

³ Giancarlo Dall'Ara, *I sistemi turistici ...*, op. cit., p. 101.

attivando flussi di visitatori e integrando l'offerta turistica locale esistente.

Per la realizzazione di un Albergo diffuso, in un territorio devono essere presenti: beni culturali, ambientali e attrazioni turistiche; infrastrutture; centri di accoglienza turistica; esercizi commerciali e di servizio; volontà condivisa di costruire delle reti di offerta; e nello stesso tempo prevedere un percorso da realizzarsi attraverso una prima fase di analisi e di ricerca, ed un secondo momento caratterizzato dalla messa a sistema di tutte le componenti di base (strutture ospitali, servizi e prodotti del territorio, infrastrutture necessarie).⁴

In tale ottica si colloca lo sviluppo dell'albergo diffuso, caratterizzato dalla diffusione orizzontale delle unità d'accoglienza, con la possibilità, per tutti i visitatori che alloggiano nei vari edifici, di usufruire di servizi alberghieri comuni (ristorante, rito del benvenuto, assistenza) gestiti da un'organizzazione unitaria.

Il modello si propone come vero e proprio sistema di gestione territoriale, poiché attraverso il recupero dei centri storici in disuso, le cui abitazioni vengono riqualificate per essere adibite a punti di **ricettività atipica**, viene offerta al turista l'opportunità di vivere i borghi antichi, riappropriandosi della loro storia mediante la rivalutazione di percorsi naturalistici. A tal proposito si può osservare come dal punto di vista territoriale un albergo diffuso sia:

- uno strumento di tutela che anima un borgo o un centro storico in stato di semiabbandono;
- un modello che contagia le altre forme di ospitalità presenti nell'area, stimolando le stesse ad essere più aderenti al territorio e a diffondere le tradizioni locali;
- un progetto che contribuisce a dare ai territori un'identità spendibile turisticamente.⁵

⁴ Giancarlo Dall'Ara, I sistemi turistici ..., *op. cit.*, pp. 101, 102, 103.

⁵ AA.VV., *L'albergo diffuso come...*, *op. cit.*, p. 21.

Alla base dell'idea deve quindi esservi la disponibilità di un patrimonio edilizio prevalentemente di pregio storico-architettonico inutilizzato, situato in un centro storico a vocazione turistica.

Elemento centrale è la **gestione unitaria**⁶ degli immobili, dei servizi di accoglienza e di ospitalità, e lo sviluppo di uno stile gestionale, che ha l'obiettivo di offrire un'esperienza legata al territorio anche nei tempi e nei ritmi del servizio (come anche nei prodotti offerti), coerente con l'idea progettuale.

L'obiettivo è quello di sviluppare un prodotto turistico di qualità, espressione del territorio e della cultura locale, senza generare impatti negativi sul tessuto storico e sulla popolazione locale. Sviluppando forme di integrazione in un sistema a rete tra le risorse e le offerte locali, si promuove la conoscenza di destinazioni culturali e naturalistiche, diversificando l'offerta in funzione della domanda turistica. Incrementare forme di turismo sostenibile in centri storici minori, in borghi storici ed in generale in aree di notevole pregio architettonico e ambientale, contribuisce e facilita, inoltre, il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio e storico di un'area territoriale.⁷

⁶ Per **gestione unitaria** di una struttura turistica si intende l'amministrazione che fa capo ad un unico soggetto per la fornitura sia dei servizi principali che di quelli secondari. La gestione si considera unitaria anche qualora la fornitura dei servizi diversi da quelli dell'alloggio sia affidata ad un altro gestore, purchè lo stesso sia in possesso di regolare autorizzazione e di una convenzione che regoli i rapporti con il fornitore dei servizi di alloggio. (cfr. Legge Regionale 16/04 del 28 Luglio 2004, Regione Emilia Romagna).

⁷ Cfr. Giancarlo Dall'Ara, *L'albergo diffuso come...*, op. cit., p. 20.

Le caratteristiche che deve possedere un Albergo diffuso per essere definito tale sono state schematizzate nella seguente tabella:

CARATTERISTICHE DI UN ALBERGO DIFFUSO
Struttura orizzontale
Gestione unitaria
Presenza di spazi comuni per gli ospiti
Offerta di servizi alberghieri
Presenza di una comunità ospitante
Stile gestionale integrato nel territorio e nella sua cultura
Ambiente autentico
Distanza tra le unità abitative e gli spazi comuni contenuta nei 200 metri

Tab. 1 - Fonte Dati: liberamente ripreso da AAVV "L'albergo diffuso come strumento innovativo per la valorizzazione del potenziale turistico" in BIC Notes

3.2 ASPETTI TIPOLOGICI, STRUTTURALI E GESTIONALI

Nelle differenti fasi storiche che hanno caratterizzato la breve storia dell'Albergo diffuso i maggiori problemi riscontrati nei momenti attuativi dei progetti, erano sempre strettamente collegati alla mancanza di un preciso quadro normativo a cui fare riferimento. A tal proposito, quando si discute sul futuro di questa specifica formula di ospitalità, l'opinione generale degli esperti di settore è che il successo dell'Albergo diffuso è collegato al suo riconoscimento e alla sua classificazione in una normativa nazionale, oltre che allo sviluppo

dell'A.D.I. (**Associazione Nazionale Alberghi Diffusi**)⁸, rete nazionale di difesa del marchio.

In altre parole, per garantire un corretto sviluppo degli Alberghi diffusi in territorio nazionale, ed una altrettanto giusta percezione della proposta da parte della domanda, c'è bisogno di precise regole e di alcuni requisiti che devono essere:

- di tipo **tipologico**, attraverso la declinazione di varianti tipologiche legate al modello base;
- di tipo **strutturale**, ovvero dimensione appropriata, attenzione alla distanza tra gli immobili, requisiti di contesto ambientale ed umano, ecc.;
- di tipo **gestionale**, ovvero formazione adeguata, maggiore attenzione all'aspetto commerciale, ecc.⁹

Altra condizione irrinunciabile, assolutamente collegata a quelle già esposte, è inerente ad un maggiore coinvolgimento degli enti locali nei programmi di realizzazione di Alberghi diffusi.

In generale, l'evoluzione della formula Albergo diffuso, nel prossimo futuro può avvenire secondo due direzioni molto diverse tra loro, di cui la prima è rappresentata dalle nuove **forme di rete**, come messa a sistema di alloggi per fini turistici (in questo caso il modello è molto più vicino alle svariate formule di ospitalità diffusa precedentemente catalogate)¹⁰, mentre la seconda è costituita dalle differenti **declinazioni a tema**, che individuano delle varianti tipologiche rispetto all'idea base.¹¹

Dall'analisi sul territorio nazionale è emerso che è possibile realizzare diverse tipologie di Albergo diffuso, in relazione alle molte situazioni culturali e strutturali che possono presentarsi all'interno di un territorio. Per ognuna delle varianti tipologiche attualmente più diffuse in Italia, nello studio in atto, si è ritenuto necessario strutturare una tabella di

⁸ L'Associazione Nazionale Alberghi Diffusi è stata fondata a Termoli il 3 agosto del 2006 da Giancarlo Dal'Ara, con l'obiettivo di far conoscere e di salvaguardare il marchio dell'Albergo diffuso.

⁹ Giancarlo Dall'Ara, *Il fenomeno dell'Albergo ...*, op. cit., p. 30.

¹⁰ Cfr. il paragrafo 2.2 del secondo capitolo di questo studio.

¹¹ Giancarlo Dall'Ara, *Il fenomeno dell'albergo...*, op. cit., p.31.

sintesi, dove di volta in volta vengono messi in evidenza gli aspetti strutturali e gestionali della tipologia presa in esame.

La formula standard è rappresentata dall'**Albergo diffuso tipico**, caratterizzato da un forte ancoraggio alla storia del luogo, riecheggiante nei nomi delle camere, nei prodotti serviti al ristorante come anche nelle suppellettili d'atmosfera, e nel quale assume grande importanza la gastronomia.

Dal punto di vista degli elementi strutturali, l'*Albergo diffuso tipico* deve mantenere fin dall'esterno tutte le caratteristiche che lo rendono totalmente diverso da un albergo tradizionale, infatti, la tipicità della struttura deve essere evidente sin dall'ingresso nella stessa. Fondamentale è la scelta degli edifici da destinare ai servizi e alle camere, che devono avere caratteri ed elementi architettonici tipici dell'area in cui è attuato l'intervento di rivitalizzazione. I temi della cultura locale, sono anche ripresi nella **hall**, punto in cui si svolgono le ritualità legate al momento dell'accoglienza dei viaggiatori, e in cui si instaura il primo contatto tra gli ospiti e le persone locali, per la presenza di alcune delle attività di ristorazione nello stesso luogo. Di norma le camere sono tutte diverse le une dalle altre, con nomi ispirati al panorama, alla posizione o comunque a qualcuna delle caratteristiche principali del borgo in cui si colloca l'Albergo diffuso.

Per quanto riguarda gli aspetti gestionali, grande importanza è data alla gastronomia con la possibilità di degustare piatti e prodotti locali, in luoghi opportunamente arredati con suppellettili d'atmosfera. L'esposizione e la vendita di produzioni artigianali ed il contatto con la popolazione locale rende questa formula particolarmente attraente nei confronti di gruppi di turisti in cerca di momenti di tranquillità e di relax.¹²

¹² Cfr. AA.VV., *L'albergo diffuso come...*, op. cit., pp. 35 e 36.

ALBERGO DIFFUSO TIPICO	
ASPETTI STRUTTURALI	<ul style="list-style-type: none"> - architettura degli edifici - arredi e decori di camere e ambienti comuni - tipicità della struttura - nome delle camere legato al luogo
ASPETTI GESTIONALI	<ul style="list-style-type: none"> - piatti e prodotti locali serviti al ristorante - orari e ritmi che rispecchiano i tempi della gente del luogo - esposizione di prodotti artigianali - suppellettili d'atmosfera

Tab. 2 – Sintesi degli aspetti strutturali e gestionali caratterizzanti l'Albergo diffuso tipico

Singolare è la formula dell'**Albergo diffuso letterario** situato in zone limitrofe a luoghi legati a scrittori e/o scenari descritti in romanzi e testi della letteratura, dove l'elemento caratterizzante diventa l'organizzazione di eventi (anche a tema), e la presenza di libri nelle stanze e negli spazi comuni. Può essere realizzato in *“luoghi che hanno le potenzialità di parco letterario dove l'ispirazione di un grande scrittore o poeta incontra il paesaggio ancor oggi esistente nella stessa forma in cui è stato cantato o raccontato”*.¹³

Dal punto di vista strutturale l'Albergo diffuso letterario può essere definito come un albergo palazzo con un'atmosfera particolare, che permette di vivere a colui che vi soggiorna un'esperienza unica.

¹³ Giancarlo Dall'Ara, *Il fenomeno...*, op. cit., p. 32.

ALBERGO DIFFUSO LETTERARIO	
ASPETTI STRUTTURALI	<ul style="list-style-type: none"> - vicinanza a luoghi legati alla letteratura - presenza di libri nelle camere - albergo-palazzo - atmosfera caratteristica
ASPETTI GESTIONALI	<ul style="list-style-type: none"> - sensibilità del gestore verso la letteratura - organizzazione di serate letterarie - suppellettili d'atmosfera

Tab. 3 – Sintesi degli aspetti strutturali e gestionali caratterizzanti l'Albergo diffuso letterario

Dal punto di vista strutturale l'*Albergo diffuso letterario* può essere definito come un albergo palazzo con un'atmosfera particolare, che permette di vivere a colui che vi soggiorna un'esperienza unica.

Gli aspetti gestionali, invece, sono essenzialmente legati alla particolare sensibilità e all'offerta espressa dal responsabile della struttura verso la letteratura, la poesia ed i classici, messa in evidenza mediante la programmazione di serate letterarie, l'inserimento di biblioteche o di sale lettura nella struttura, l'organizzazione di specifici percorsi letterari, l'utilizzo di nomi e richiami a tema nel menù e nelle camere e la presenza di libri sia nelle stanze che negli spazi ad uso comune.¹⁴

Interessante è anche la tipologia dell'**Albergo diffuso d'arte** collocato in aree importanti dal punto di vista artistico, contraddistinto da

¹⁴ Giancarlo Dall'Ara, *Ibidem*.

un'atmosfera molto marcata frutto di diversi elementi. Normalmente hanno sede in strutture di notevole pregio artistico e architettonico, si trovano vicino ad importanti opere architettoniche e la gestione è particolarmente sensibile al mondo dell'arte.

Dal punto di vista gestionale, in tali strutture si organizzano laboratori d'arte, incontri con artisti e negli arredi viene posta particolare attenzione nell'inserire delle vere e proprie opere d'arte.¹⁵

ALBERGO DIFFUSO D'ARTE	
ASPETTI STRUTTURALI	<ul style="list-style-type: none"> - vicinanza a opere d'arte - architettura degli edifici - gestione sensibile al mondo dell'arte - atmosfera caratteristica
ASPETTI GESTIONALI	<ul style="list-style-type: none"> - organizzazione di mostre d'arte - organizzazione di serate con artisti - oggetti d'arte negli arredi - escursioni guidate in musei

Tab. 4 – Sintesi degli aspetti strutturali e gestionali caratterizzanti l'Albergo diffuso d'arte

L'albergo diffuso d'arte può essere declinato in differenti formule, a seconda della particolare attività che si vuole pubblicizzare; esempio importante è rappresentato da Sas Benas di Santulussurgiu che ha come tema di riferimento la musica.

¹⁵ Giancarlo Dall'Ara, *Ibidem*.

Si possono inoltre prevedere articolazioni dell'Albergo diffuso anche in campo naturalistico, sportivo, archeologico o musicale e in generale per potenziare le risorse del territorio.¹⁶

Per quando riguarda gli **aspetti** prettamente **strutturali**, si può dire che le funzioni dell'Albergo diffuso sono molto simili a quelle di un esercizio ricettivo tradizionale, e possono essere svolte in spazi fisicamente separati e progettati in edifici diversi all'interno dello stesso nucleo urbano, atti a fungere da:

- unità abitative in cui svolgere le funzioni di alloggio;
- area d'accoglienza dove programmare le operazioni di *check in* e di *check out* degli ospiti;
- spazi comuni e di ristoro.¹⁷

La localizzazione degli **spazi comuni** deve essere baricentrica rispetto agli alloggi in modo da garantire agli ospiti la fruizione dei servizi collettivi spostandosi a piedi;¹⁸ proprio per questo una delle caratteristiche proprie dell'Albergo diffuso è rappresentata dalla distanza massima tra unità abitative ed edifici dei servizi che non deve superare i 200 metri. Da indagini effettuate sulle strutture presenti sul territorio nazionale risulta che tale distanza, nel 79% dei casi, non supera mai i 300 metri.¹⁹

La **reception**, ovvero il luogo in cui viene accolto il cliente, rappresenta il cuore dell'Albergo diffuso, poiché al suo interno, oltre ad essere svolte le operazioni tecniche di accoglienza, vengono distribuite informazioni sul soggiorno all'interno del borgo, sul territorio e sui possibili itinerari paesaggistici da prenotare. Si privilegiano tipi di accoglienza non formale, per fare entrare in contatto subito il turista con la vita dell'Albergo diffuso e del paese.

¹⁶ AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento ...*, op. cit., pp. 36-37.

¹⁷ AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento...*, in op. cit., p. 27 e succ.

¹⁸ Secondo le ultime disposizioni, dettate dall'ADI (Associazione Nazionale Alberghi Diffusi), il cliente deve percorrere a piedi la distanza che separa la propria camera dal ristorante in non più di tre o quattro minuti. AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento...*, *Ibidem*.

¹⁹ Cfr. Monitoraggio a cura di Daniela Cini effettuato tra ottobre e novembre del 2004 in vista della prima Conferenza Nazionale sull'Albergo Diffuso tenutasi a Campobasso.

Spesso nello stesso edificio in cui è collocata la reception sono inseriti altri servizi come il ristorante, un ambiente per la lettura ed una sala Tv; in tal caso l'area destinata ad ufficio resta separata rispetto allo spazio rivolto all'incontro con gli ospiti, che si configura come un soggiorno ampio e accogliente simile a quello di una casa.

I locali comuni sono sempre presenti nelle strutture, sottolineando in tal modo la particolare attenzione che viene riposta nell'individuare degli ambienti in cui gli ospiti, pur alloggiando in edifici diversi, possono incontrarsi e godere dell'atmosfera accogliente dell'albergo. Tra i servizi comuni offerti si ha la seguente percentuale:

SERVIZI COMUNI DI UN ALBERGO DIFFUSO	
Reception	87,5%
Ristorante	54,2%
Hall	18,5%
Sala lettura	35,7%
Altro	27,5%

Tab. 5 - Fonte Dati: liberamente ripreso da AAVV "Il fenomeno degli Alberghi Diffusi in Italia", a cura di G. dall'Ara e M. Esposito, Palladio Editore.

Le **unità abitative** (camere o appartamenti), come già detto, sono collocate prevalentemente in edifici diversi, e se pur nel rispetto degli immobili e della tradizione ospitale del luogo, presentano differenti tipologie per quanto riguarda il livello di comfort, le dimensioni, il numero di posti letto, la distanza dal fulcro centrale, ecc., adatte ad accogliere ospiti con esigenze diverse e possibilità di spesa differenti.

Dal punto di vista dimensionale, in un'azienda alberghiera di tipo tradizionale, la superficie occupata dagli alloggi rappresenta orientativamente il 70 - 80% del totale di quella disponibile; nel caso dell'Albergo diffuso la dimensione dipende dalla tipologia e dai flussi

turistici che si intendono ospitare. In generale, è necessario disporre di circa 40 m² di superficie lorda per ciascuna camera (data dalla somma della specifica area relativa all'unità abitativa e della parte necessaria alle funzioni alberghiere); tale indice può variare dai 25/30 m² per camera in strutture ricettive con servizi limitati, a 50/55 m² per gli alberghi di grandi dimensioni.²⁰

In molti casi è inoltre presente all'interno della struttura ricettiva il **ristorante**, con un numero di posti non molto elevato, e che garantisce agli ospiti di degustare i prodotti tipici locali. L'area di ristoro normalmente è costituita da una sala (di dimensioni proporzionate rispetto al flusso di clientela) e dallo spazio tecnico per la cucina. In quasi tutte le strutture attualmente realizzate, è presente il servizio di piccola colazione, mentre in molte di esse il ristorante, se pur convenzionato con l'Albergo diffuso, non è inserito all'interno della complesso turistico ma comunque si trova nel borgo.

Nella messa a punto di tutti i principali aspetti strutturali si pone particolare attenzione nel riproporre una certa autenticità ed originalità, sia negli aspetti legati all'edilizia e agli arredi, che nella ricerca di uno schema per consentire agli ospiti di vivere, se pur per un breve periodo, la vita, le tradizioni, la cucina e la cultura degli abitanti del luogo.

Nella progettazione è importante prendere in considerazione i principi base di una corretta **analisi progettuale ricettiva**, in base alla quale la definizione degli **aspetti strutturali** deve essere strettamente correlata agli **aspetti gestionali** dell'impianto ricettivo.²¹

La gestione degli aspetti maggiormente caratterizzanti le forme di Albergo diffuso, si presenta nella totalità dei casi **unitaria**.²²

Un **modello gestionale originale** può essere definito come un'insieme di elementi caratterizzato da: gestione accogliente e personale tipica delle aziende di piccola dimensione; professionalità e competenze;

²⁰ AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento...*, in *op. cit.*, pp. 27-28.

²¹ C. Ricci, *Tecnologia ed organizzazione delle aziende ricettive*, Franco Angeli, Milano 1997.

²² Cfr. nota 6, Capitolo 3, paragrafo 3.1, di questo scritto.

un forte radicamento nel territorio, che deve essere tradotto in atmosfera, e nella sua cultura, da convertire in servizi.²³

I 10 PRINCIPI DELLA PROGETTAZIONE RICETTIVA INTEGRATA	
1.	Il profilo del cliente
2.	I livelli di servizio e di qualità offerti correlati al piano di marketing
3.	I flussi dei clienti
4.	I materiali, le tecnologie di costruzione e le finiture
5.	I modelli gestionali
6.	Le dimensioni plano-volumetriche
7.	I costi di costruzione/ristrutturazione
8.	I costi di esercizio e di gestione
9.	Il grado di utilizzo
10.	L'analisi di fattibilità per l'approvazione del progetto.

Tab. 6 - Fonte Dati: liberamente ripreso da AAVV "L'albergo diffuso come strumento innovativo per la valorizzazione del potenziale turistico" in BIC Notes.

Essendo una forma ricettiva nuova e originale, l'Albergo diffuso richiede un approccio innovativo anche per quanto riguarda le competenze professionali; lo stile gestionale dell'impresa ha bisogno del supporto di gestori e albergatori di nuova generazione in possesso di precise capacità relazionali. Se si considera il legame imprescindibile che si instaura tra l'Albergo diffuso ed il territorio, con la sua storia, la sua cultura, le sue tradizioni è evidente che tra i requisiti professionali del gestore, oltre a quelli di tipo tecnico, devono necessariamente essere presenti quelli relativi alla capacità di far vivere agli ospiti esperienze vere, facilitando il contatto con le

²³ AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento...*, in *op. cit.*, pp. 37 e succ.

persone del luogo e garantendo relazioni autentiche tra abitanti e turisti.

Solitamente il direttore dell'Albergo diffuso è un esperto di marketing, ma al tempo stesso è coinvolto dalla vita, dalla natura e dagli eventi del luogo. Per dirigere con successo un'azienda ricettiva diffusa bisogna condividerne personalmente gli obiettivi di fondo e avere fiducia nel pubblicizzare un progetto di ospitalità innovativo.²⁴

E' inoltre opportuno costituire una società di gestione in cui aggregare i proprietari degli alloggi e degli esercizi commerciali, che hanno contribuito alla realizzazione dell'Albergo diffuso, al fine di risolvere i problemi di conflitto tra i vari attori ed incentivare il rapporto tra ospiti e residenti. Mediante la fondazione di una società di gestione si mette in atto un processo di sviluppo economico locale, e nello stesso tempo, si produce un'opportunità di lavoro per le professionalità del posto che sappiano garantire competenze nel settore turistico e spiccate capacità relazionali. Assicurare che gli abitanti del borgo, mettano a disposizione del progetto di recupero e rivitalizzazione case e locali, garantendone nello stesso tempo la manutenzione ordinaria e straordinaria, è estremamente utile per garantirne la fruibilità turistica.

La gestione originale di alcune procedure ed il particolare processo di erogazione di determinati servizi, accanto ad un'attenzione speciale per gli arredi e per il recupero degli spazi abitativi, sono caratteristiche gestionali essenziali di un modello ospitale come l'Albergo diffuso.

Infine, tra gli aspetti gestionali non bisogna trascurare i fattori inerenti i periodi di apertura e di chiusura della struttura. Essi possono essere differenti per l'attività ricettiva e per quella ristorativa; l'apertura dell'albergo può essere stagionale o annuale e solitamente il ristorante rimane in funzione almeno per l'80% delle giornate di apertura dell'impianto principale.²⁵

²⁴ AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento...*, in *op. cit.*, pp. 31 e succ.

²⁵ AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento...*, *Ibidem*.

3.3 IL TERRITORIO DI RIFERIMENTO

Pur essendo una proposta flessibile, l'Albergo diffuso non si adatta sempre e comunque a tutte le realtà e ad ogni centro storico, ma richiede la presenza di alcune condizioni e di precisi requisiti. Per tale motivo nasce l'esigenza di individuare un **territorio di riferimento** che possa offrire al progettista un numero di spazi adeguati ad ospitare i servizi comuni, proporzionatamente posizionati rispetto alla struttura urbana del paese, ed una quantità di stanze idonee in termini di logistica, di privacy, di arredo e di facilità di accesso. Occorre quindi analizzare i vari elementi di tipo fisico e antropico che caratterizzano una specifica realtà territoriale.

Per il successo del modello sono importanti anche le effettive valenze turistiche della località e del territorio circostante, come anche il grado di vivibilità del centro antico che lo accoglierà. I piccoli centri storici, non offrono molte possibilità di svago per gran parte dell'anno; in tali contesti è fondamentale il lavoro del gestore dell'albergo diffuso, il quale organizzando iniziative e manifestazioni ha la possibilità di coinvolgere gli altri operatori presenti nel territorio, le associazioni culturali locali come anche i residenti.

In generale si può dire che la realizzazione di un albergo diffuso è possibile nei territori che riescano a soddisfare i seguenti requisiti:

- esistenza di un contesto a vocazione turistica, di interesse storico-culturale e ambientale, unitamente a palazzi di pregio storico-architettonico;
- disponibilità di edifici all'interno del borgo, adatti al recupero per fini ospitali tali da poter alloggiare: un punto di accoglienza, camere, spazi comuni, eventuale ristorante, uffici;
- presenza di servizi di base e commerciali per residenti e turisti;
- possibilità di localizzare le strutture per l'accoglienza in posizione centrale rispetto agli alloggi e in ogni caso facilmente accessibili;

- numero di abitanti del borgo tale da garantire possibili relazioni tra turisti e residenti;
- organizzazione di eventi culturali da parte di enti e associazioni interessate alla valorizzazione turistica della località;
- presenza di tradizioni (culturali, enogastronomiche, ecc.) da valorizzare;
- interesse da parte di soggetti privati a sperimentare forme di gestione coerenti con il progetto.²⁶

Nella scelta del territorio bisogna in sintesi ricercare gli **attrattori turistici** e puntare l'attenzione sulla possibilità di sfruttare immobili e strutture abbandonate all'interno di un centro storico a vocazione turistica. Un'analisi preliminare dell'area d'intervento deve puntare l'attenzione su precisi indicatori del luogo scelto, come:

- la superficie del centro antico;
- le caratteristiche morfologiche e climatiche;
- la localizzazione e la distanza rispetto alle principali vie di comunicazione, e di conseguenza l'accessibilità del sito;
- il numero di abitanti residenti nel borgo;
- le attività economiche, artigianali e commerciali presenti;
- le risorse ambientali, culturali e artistiche del territorio.

Il centro antico in cui si realizza l'Albergo diffuso va visto come una microstruttura economica, che riesce a mantenere al suo interno funzioni residenziali, commerciali e artigianali, che hanno da sempre caratterizzato la vitalità dei nuclei urbani.²⁷ Appunto per questo, il nucleo storico ideale è quello che conta un numero di residenti intorno alle 800 unità e che presenta un'estensione territoriale di circa 100.000 m²; nel caso in cui il centro superi tale dimensione, si può prevedere la realizzazione dell'Albergo diffuso in una porzione del centro stesso.²⁸

²⁶ AA.VV., *L'albergo diffuso come ...*, op. cit., p. 23.

²⁷ AA.VV., *L'albergo diffuso come ...*, op. cit., p. 26.

²⁸ AA.VV., *L'albergo diffuso come ...*, *Ibidem*.

Il censimento degli immobili potenzialmente utilizzabili per fini turistici, e la conseguente verifica dell'esistenza di requisiti minimi necessari ad attuare interventi di recupero, diventa fondamentale. Benché la normativa nazionale definisca albergo una struttura con almeno sette camere, si può ritenere che il numero degli alloggi sia realmente adeguato quando l'Albergo diffuso è composto da almeno 12/15 camere dislocate in due o tre stabili.²⁹

3.4 PUNTI DI FORZA E DI DEBOLEZZA DELL'IDEA

Le esperienze sull'Albergo diffuso prodotte fino ad ora confermano una serie di **punti di forza** del modello, primo fra tutti la capacità di venire incontro e quindi soddisfare un'utenza esigente ed esperta, composta da persone alla continua ricerca di proposte nuove.

Fondamentale risulta, inoltre, la promozione del patrimonio storico, artistico e culturale dei centri storici minori e il conseguente rispetto dell'ambiente culturale di riferimento. Il modello possiede le potenzialità per incrementare il reddito e l'occupazione dei piccoli centri, svolgendo la funzione di **animatore culturale ed economico** dei borghi, e contribuendo a ridurre lo spopolamento della zona.

Con tale formula si propone al turista di effettuare una vera e propria **inversione rituale**, consentendo di vivere l'esperienza autentica di un soggiorno in edifici nati e concepiti come vere abitazioni. A tal proposito, l'utilizzo di manufatti storici presenta tre punti di forza:

- salvaguarda il patrimonio edilizio esistente ed in particolare quello rappresentativo dell'identità del luogo;
- sfrutta al meglio le potenzialità del patrimonio costruito esistente e contiene quindi la costruzione di nuovi immobili con il conseguente impatto ambientale;

²⁹ AA.VV., *L'albergo diffuso come ...*, *Ibidem*.

- permette di rivitalizzare i centri storici stimolando forme di ospitalità e di turismo e dando vita ai servizi di base necessari.

La proposta è allo stesso tempo **originale** e **articolata**, poiché la formula permette di sperimentare lo stile di vita del luogo, offrendo una serie di offerte a differenti costi, sfruttabili da varie fasce di utenza. Ogni albergo diffuso mette di fatto in rete anche le risorse extraricettive presenti sul territorio, contribuendo, in tal modo, a rappresentare per il turista un'esperienza unica.

Le sperimentazioni di Albergo diffuso hanno inoltre mostrato una grande **flessibilità** e capacità di adeguarsi al territorio, e la possibilità di caratterizzarsi per uno **stile gestionale originale** che rispecchia contemporaneamente la personalità di chi lo ha creato e lo spirito del luogo, offrendo agli ospiti la possibilità di sviluppare relazioni sociali.

Per quanto riguarda i servizi alberghieri, essendo l'Albergo diffuso composto da un numero limitato di unità abitative, queste possono essere personalizzate in funzione delle esigenze dei clienti. Tale formula è concepita per offrire al turista uno dei beni oggi maggiormente carenti, ovvero le **relazioni**; per raggiungere tale obiettivo si inseriscono nella struttura gli spazi comuni e la hall, luoghi di accoglienza che offrono la possibilità di vivere il borgo come residente temporaneo.

Accanto ai molti punti di forza del modello si registrano anche dei problemi soprattutto relativi ai costi di gestione e agli investimenti iniziali che risultano essere più elevati rispetto alle formule di ospitalità tradizionali. Il concetto stesso di Albergo diffuso richiede infatti che le eventuali ristrutturazioni degli immobili debbano essere eseguite seguendo criteri di rispetto assoluto della tipologia base, dei materiali costruttivi e degli elementi architettonici, incidendo solo sulla destinazione d'uso. Questi interventi hanno bisogno di investire grandi capitali.

Per quanto riguarda le operazioni gestionali, la distribuzione delle unità abitative all'interno del borgo comporta alcune diseconomie dovute all'impossibilità di centralizzare e standardizzare i servizi.

Altra difficoltà è rappresentata dalla novità della proposta e dalla conseguente necessità di prevedere nuove competenze sia nella gestione della struttura che nell'erogazione dei servizi e nella messa in rete delle risorse nel territorio, in modo da offrire agli ospiti non solo un'esperienza alberghiera ma uno stile di vita.³⁰

Se si considera il ruolo sociale che un Albergo diffuso può avere all'interno di una piccola comunità residente in un borgo, è necessario prevedere all'interno di tale struttura ricettiva personale con adeguata cultura di base, conoscenze del mercato turistico e capacità di personalizzare le offerte. Tale operazione è necessaria per evitare che la definizione di Albergo diffuso si riduca al semplice tentativo di immettere sul mercato dei semplici appartamenti ristrutturati.³¹

³⁰ AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento ...*, op. cit., pp. 24-25.

³¹ AA.VV., *Il fenomeno degli Alberghi...*, op. cit., p.29.

4 I SISTEMI TURISTICI LOCALI PER LA REALIZZAZIONE DI UNA "STRUTTURA ORIZZONTALE" TOURISM LOCAL SYSTEMS FOR THE IMPLEMENTATION OF THE HORIZONTAL STRUCTURE

ENGLISH ABSTRACT

The **Local Tourist Systems (S.T.L.)** represent an interesting opportunity for the development of the regional tourist offer, since with them it is attested for the first time the importance of an integrated approach in the management of the territory, trying to overcome the fragmentation that characterizes the tourism sector, favoring processes of growth of the partner-economic system and sustaining initiatives of innovative character for the development of the whole compartment.

The Local Tourist Systems exalt the role of the human resource in the exploitation of an area and, at the same time, they underline the necessity to plan new **models of hospitality** with the purpose to answer to the demands of the actual tourist request. In this way it opens the possibility to a tourist destination to face the tourism in a logic of **territorial marketing** through which the public and private institutions should deal not only with the promotion but also with the product, trying to adjust the existing goods to new scenarios, transform land resources into products and consequently think about their distribution. Infact, to monitor the consumption tied up to the recent forms of hospitality, is essential the optics of the marketing, making a clean distinction among what represents the **territorial marketing** and what instead describes the **marketing of the tourist product**, remembering that on the market it is land which has to be sold, but what can be done about it.

Today we always talk more often of **product territory** as true tourist resource of a destination; so important it is the choice of placement of an STL inside a geographical area, which has to be based on four elements: the vocation, the environment, the existing abilities and the coherence.

The concept of territory comes to embrace all that insists on it, even if inside the emergencies someone assumes a prevailing role in comparison to the others. It is not the only element of attraction that characterizes the image of a place, but the delicate equilibrium that is created among the elements creates a particular atmosphere. On such principle the sustainable development of the tourism is based. Also running into the economic, social and aesthetical needs, it tries to preserve the cultural integrity and the fundamental equilibriums of the nature of a specific place.

4 I SISTEMI TURISTICI LOCALI PER LA REALIZZAZIONE DI UNA "STRUTTURA ORIZZONTALE"

4.1 IL SISTEMA TURISTICO LOCALE NELL'OTTICA DEL MARKETING

I **Sistemi Turistici Locali (S.T.L.)**, inseriti dalla Legge n. 135 del 29 marzo 2001 di "*Riforma della legislazione nazionale del turismo*", rappresentano un'interessante opportunità per lo sviluppo dell'offerta turistica regionale. La creazione dei sistemi è affidata alla responsabilità delle Regioni, che attraverso il "**piano di sviluppo turistico**" sono chiamate a definire in maniera autonoma le strategie di governo del territorio, mediante un progetto in cui siano evidenziati i valori ambientali e paesaggistici, le emergenze culturali ed artistiche, l'enogastronomia, i modelli di vita e le tradizioni della comunità locale come anche il tessuto imprenditoriale e le attività economiche tipiche e tradizionali.

L'art. 5 della Legge 135/2001 definisce i Sistemi Turistici Locali "*contesti turistici omogenei o integrati, comprendenti ambiti territoriali appartenenti anche a Regioni diverse, caratterizzati dall'offerta integrata di beni culturali, ambientali e di attrazioni turistiche, compresi i prodotti tipici dell'agricoltura e dell'artigianato locale, o dalla presenza diffusa di imprese turistiche singole o associate*".¹

Si attesta per la prima volta l'importanza di un approccio integrato nella gestione del territorio, cercando di superare la frammentazione che caratterizza il settore turistico, favorendo processi di crescita del sistema socio-economico e sostenendo iniziative di carattere innovativo per lo sviluppo dell'intero comparto. La creazione dei Sistemi Turistici Locali cerca di rispondere all'esigenza di favorire

¹ Legge del 29 marzo 2001, n. 135 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 92 del 20 aprile 2001). Riforma della legislazione nazionale del turismo.

l'affermazione di una cultura di governo locale del turismo e nello stesso tempo contribuisce alla creazione di nuove sinergie tra soggetti pubblici e privati.²

In tale ottica gli elementi qualificanti per un STL sono essenzialmente tre:

- **il territorio;**
- **la comunità locale**, aperta all'accoglienza del turista e intesa anche come insieme di enti pubblici e privati chiamati a fare sistema e condividere le scelte di sviluppo turistico locale e di governo del territorio;
- **il progetto di sviluppo**, condiviso da tutti i soggetti interessati alla crescita economica di un distretto territoriale.

Si può allora affermare che i Sistemi Turistici Locali rappresentano a tutti gli effetti un criterio nuovo e diverso di affrontare lo sviluppo turistico dei territori, che tende ad esaltare il ruolo della risorsa umana nella valorizzazione di un'area e che, allo stesso tempo, sottolinea la necessità di progettare nuovi modelli di ospitalità al fine di rispondere alle esigenze della domanda turistica attuale. In tal modo si apre la possibilità ad una destinazione turistica di affrontare il turismo in una logica di **marketing territoriale** per mezzo del quale gli Enti pubblici e privati devono occuparsi non solo di promozione ma anche di prodotto, cercando di adeguare i beni esistenti ai nuovi scenari, trasformare le risorse del territorio in prodotti e conseguentemente pensare alla loro distribuzione.

Inoltre, si ha l'opportunità di superare la separazione tra le politiche di valorizzazione turistica e quelle di sviluppo culturale e la netta divisione tra turismo pubblico e privato che ha da sempre condizionato e ritardato lo sviluppo turistico di tante realtà. Diventa allora fondamentale il ruolo svolto da un S.T.L. poiché favorendo la specializzazione delle destinazioni e organizzando in modo sistematico l'intera offerta ricettiva, contribuisce ad evitare conflitti

² Francesco Morandi, La disciplina dei sistemi turistici locali, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara e Francesco Morandi, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Halley Editrice, Matelica (MC), novembre 2006, p. 24.

sociali con i residenti,³ offrendo alle aree territoriali turisticamente più deboli una nuova opportunità per competere sul mercato.

Non mancano però i problemi e gli ostacoli; in primo luogo, non sembra essere sufficientemente diffusa la **cultura del nuovo** che significa consapevolezza della situazione attuale del turismo e delle esigenze di capacità di adattamento ai contesti locali, flessibilità e conoscenza dei necessari strumenti di programmazione. Per molte realtà italiane, si evidenzia il problema della promozione dei prodotti offerti dal territorio. Non tutte le risorse naturali sono immediatamente proponibili sul mercato senza una strategia, o almeno un insieme di interventi in termini di logistica, di sistema di valori sul quale il prodotto si fonda, un'immagine ed una comunicazione adeguata.

E' necessario allora imparare a considerare i Sistemi Turistici Locali come una rete di relazioni e un insieme di soggetti, di beni, di prodotti e di progetti di sviluppo del territorio. Il tema dell'identità diventa elemento trainante nelle operazioni di marketing, poiché, come già enunciato nella Carta di Firenze dell'Anci nel 2001, l'identità di una destinazione turistica, in quanto originale proposta di un turismo autentico che valorizza i beni, le tradizioni e le tipicità locali come i prodotti di un'area, costituisce l'elemento caratterizzante e determina l'immagine di una località e della zona di riferimento.⁴

Importante risulta la scelta del posizionamento di un S.T.L. all'interno di un'area geografica, che deve essere basato su quattro elementi: la vocazione, l'ambiente, le capacità esistenti e la coerenza.⁵

Volendo affrontare il problema del mercato è indispensabile osservare il nuovo consumo legato alle nuove forme di ospitalità, nell'ottica del marketing, facendo una netta distinzione tra ciò che rappresenta il **marketing territoriale** e ciò che invece descrive il **marketing del prodotto turistico**. Mentre il primo ha come funzione

³ Attilio Gardini, I distretti turistici, in AA.VV. (a cura di) Alberto Rossini, *Rimini e il Turismo*, Franco Angeli, Milano, 2003.

⁴ Giancarlo Dall'Ara, I sistemi turistici locali: una opportunità di sviluppo, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara e Francesco Moranti, *I sistemi turistici ...*, op. cit., p. 94-95.

⁵ Giancarlo Dall'Ara, I sistemi turistici locali: ..., op. cit., p. 95.

principale il rafforzamento del tessuto economico preesistente, lo sviluppo di nuove imprenditorialità e l'incremento di nuove imprese, il marketing di prodotto è strettamente connesso alla specifica attività di ogni singola iniziativa imprenditoriale, con l'obiettivo di creare reddito e di essere presente sul mercato.⁶

Il territorio e le sue opportunità sono risorse e rappresentano il valore aggiunto fondamentale per la realizzazione di alcuni prodotti ed è elemento vincente sul mercato della concorrenza. Ma c'è da dire, che non viene messo in vendita il territorio, ma si commercializza ciò che può essere realizzato su di esso. A tal proposito è importante sottolineare che in operazioni di rivitalizzazione e di riqualificazione di aree territoriali bisogna analizzare caso per caso se lo sviluppo turistico può favorire sempre una crescita economica e sociale. La risposta a tale quesito è condizionata da molti parametri strettamente legati alla struttura preesistente, quindi al sistema economico (settori e loro ciclo di vita, reddito medio, ecc.), al sistema sociale (stili di vita, cultura e scolarizzazione, modelli di vita, ecc.) e al sistema territoriale (infrastrutture, servizi pubblici, ecc.).

In conclusione, il prodotto turistico è un insieme di servizi di diverso genere che si sovrappongono con differenti gradi di continuità, destinati alla soddisfazione dei desideri di un viaggiatore, mentre il territorio è il contesto dove l'insieme dei servizi vengono utilizzati. Quindi il territorio per motivi naturali o in seguito a trasformazioni fatte dall'uomo offre opportunità e possibilità che consentono di soddisfare o di far nascere necessità.

⁶ Sandro Billi, L'ottica del beneficio. Territorio e prodotto turistico nell'economia dell'esperienza, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara e Francesco Moranti, *I sistemi turistici ...*, op. cit., p. 116.

4.2 SISTEMI TURISTICI LOCALI E RIORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Negli ultimi anni, intorno al modello di Sistema Turistico Locale sempre affiancato dai progetti per lo sviluppo del territorio, è stata realizzata molta della progettualità che ha favorito il rilancio economico di ampie zone del Paese. È infatti aumentata l'attenzione verso quei fenomeni di concentrazione geografica delle attività che hanno reso possibile l'aumento della competitività dei singoli territori. I programmi a livello locale hanno rappresentato il campo di sperimentazione per nuovi modelli di crescita economica e moderne forme di partecipazione della comunità, da contrapporre alle tendenze omologanti proprie della globalizzazione.⁷

Attualmente si discute sempre più frequentemente di **prodotto territorio** come vera risorsa turistica di una destinazione. Il viaggiatore contemporaneo è alla ricerca di nuove sensazioni che soltanto la complessità culturale del territorio può offrirgli; tale attenzione fa sì che gli enti locali, le imprese e le associazioni di categoria mettano a sistema una stretta maglia di comunicazione per rendere maggiormente competitivo l'impianto dell'offerta turistica, attraverso l'utilizzo di strumenti finanziari a sostegno delle iniziative di sviluppo locale. In tal senso, il **marketing territoriale** spinge gli Enti pubblici a trasformare le risorse del luogo in prodotti e di conseguenza a pensare alla loro distribuzione.⁸

Il territorio, con le sue ricchezze e le sue peculiarità, è un fattore in grado di migliorare la competitività di una zona e di renderla difficilmente sostituibile dalla concorrenza. Le recenti analisi mostrano che una località è scelta dai fruitori, in riferimento alle attività che vi si possono fare, delle motivazioni che è in grado di stimolare e di soddisfare, ma è anche selezionata alla luce del patrimonio umano e delle professionalità che vi si possono trovare e delle persone che

⁷ Maurizio Giannone, La componente territoriale nei sistemi turistici locali, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara, *I sistemi turistici locali: ...*, op. cit., p. 71.

⁸ Maurizio Giannone, La componente...; op. cit., p. 72.

vivono al suo interno (comunità locale).⁹ In particolare le risorse presenti nel territorio possono diventare *attrattori turistici* se messe in rete, gestite e declinate nel luogo, se cioè diventano **Prodotti d'Area**.¹⁰ Scrive Giancarlo Dall'Ara: *"la creazione di un Prodotto d'Area si configura come la condizione che permette di esplicitare un marketing turistico-territoriale di sistema, trasformando l'intera area, o una parte di essa, in "destination" cioè in località in grado di generare/attrarre "automaticamente" la propria domanda"*.¹¹

La nuova normativa sostiene inoltre l'integrazione tra aree limitrofe, offrendo anche alle zone turisticamente più deboli l'opportunità di competere sul mercato turistico attraverso la creazione di forme di accoglienza originali, in grado di offrire esperienze uniche legate allo spirito dei luoghi.¹² Il sistema turistico locale può pertanto essere considerato come nuova organizzazione turistica del territorio data dall'offerta di beni culturali, ambientali e turistici, integrati a rete.

In ogni caso, essendo i Sistemi Turistici Locali un modo estremamente nuovo di riorganizzare le aree territoriali, non bisogna sottovalutare le criticità legate a tale modello di riqualificazione. In primis, non si deve dimenticare, come già detto, che non tutti i luoghi possono essere considerate destinazioni turistiche. Il rischio che si corre in operazioni di questo tipo è che, in genere, i residenti e gli attori del sistema locale tendono a proporre una rappresentazione autoreferenziale del proprio territorio, che spesso non corrisponde con l'immagine percepita dai turisti.¹³ Certo è che l'approccio al tema della fruizione del territorio non può essere banalizzato in nuove forme di consumo diffuse e propagandate come esperienze culturali. Tale equivoco è generato dal fatto che in molti interventi attuati all'interno di un STL il

⁹ Giancarlo Dall'Ara, *Il marketing nel turismo*, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara, *Le nuove frontiere del marketing nel turismo*, Franco Angeli, 2009, pp. 116-117.

¹⁰ Per la definizione di **Prodotto d'Area** Cfr. Cap. 3, Paragrafo 3.1 di questo lavoro.

¹¹ Giancarlo Dall'Ara, *Il marketing nel turismo*, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara, *Le nuove frontiere...*, *op. cit.*, p. 118.

¹² Giancarlo Dall'Ara, *I sistemi turistici ...*, *op. cit.*, p. 86.

¹³ Maurizio Giannone, *La componente...*; *op. cit.*, p. 72.

sistema in cui si innestano le azioni è pensato superficialmente come sommatoria di due elementi distintivi: da un lato la **rete dei soggetti** e dall'altro il **territorio**, inteso come generico contenitore di risorse culturali e ambientali, non comprendendo che le due componenti sono strettamente collegate, fino a formare un'unica cosa.

Il territorio costituisce una delle componenti attive dei sistemi e per tale motivo deve essere coinvolto direttamente nei processi di cambiamento che lo riguardano. Obiettivi e strategie dei nuovi strumenti di sviluppo locale dovrebbero essere definiti tenendo conto di alcuni fattori geografici e territoriali, ed in particolare, oltre alle tradizionali indagini inerenti l'analisi territoriale, andrebbero preliminarmente studiati:

- i fenomeni di permanenza e il loro eventuale evolversi in riferimento ai nuovi fattori di aggregazione;
- l'emergere o il consolidarsi di identità territoriali;
- la natura delle interazioni orizzontali (reti locali) e verticali (collegamento tra livelli geografici e decisionali diversi);

al fine di trasformare in valore la complessità del patrimonio territoriale, garantendo allo stesso tempo competitività sul mercato al sistema stesso.

Il concetto di territorio arriva ad abbracciare tutto quello che insiste su di esso, anche se all'interno delle emergenze qualcuna assume un ruolo prevalente rispetto alle altre. Non è il singolo elemento di richiamo che caratterizza l'immagine di una località, ma il delicato equilibrio che si crea tra gli elementi a far nascere una particolare atmosfera. Su tale principio si basa lo **sviluppo sostenibile** del turismo che pur andando incontro ai bisogni economici, sociali ed estetici richiesti dai turisti, cerca di preservare l'integrità culturale e gli equilibri fondamentali della natura di uno specifico luogo.

Occorre favorire azioni che riescano a sviluppare le potenzialità di un'area territoriale facendo riferimento ad un triangolo costituito da risorse, imprese pubbliche e private e mercato. Le **risorse**, in un'ottica di tutela, conservazione e valorizzazione, devono contribuire a

realizzare un'esperienza memorabile, mentre contemporaneamente le **imprese**, con la loro attività, devono sviluppare processi di aggregazione, di formazione e di consulenza, stilando un progetto condiviso sulle modalità di sviluppo. Infine, orientare al **mercato** le componenti di un territorio, consiste nello sforzo da parte dei diversi soggetti locali di sviluppare condizioni che consentono al contesto locale di riferimento di rafforzare il valore che esso è in grado di offrire ai propri utenti, cercando di far trascorrere loro un'esperienza unica.¹⁴

¹⁴ Sandro Billi, L'ottica del beneficio ..., *op. cit.*, pp. 118-120.

5_ INDICAZIONI LEGISLATIVE E NORMATIVE LEGISLATIVE AND REGULATORY INFORMATION

ENGLISH ABSTRACT

In the present treatment, it has been necessary to investigate and to underline the normative problems associated with a new formula of hospitality that currently any Italian Region has succeeded in classifying inside the single regional laws.

It doesn't exist a legislative decree in our nation that norms the Albergo diffuso, and only after the promulgation of the Legge Quadro sul turismo n. 135 of 2001, that in application of the principle of subsidiarity returns to local authorities greater autonomy in the tourism sector. Eight Regions have inserted the new model of receptiveness inside specific judicial arrangements.

The legislative process can be divided into two groups defined by the laws of **first** and **second generation**, not so much for the temporal separation among them, but mainly because it is in the law of the second generation that the notion of Albergo diffuso is designated in precise and omogeneous parameters, as receptive horizontal structures adherent to the territory.

The lack of a national normative has brought in these years to define Albergo diffuso also many tourist complexes, that even if considered members of the family of the diffused hospitality, don't respect the characteristics proper of the model. In order to distinguish the concrete achievements respondent to the original from those non-authentic, in 2006, was founded the **Associazione Nazionale Alberghi Diffusi (A.D.I.)**, to which can stick only the structures that introduce the characteristics conforming to the model.

In the analysis of legislation, it was also considered necessary to synthesize the most important and most innovative points of the new **legge quadro n. 135/2001** on the tourism, which defines the Local Tourist Systems as a way for the recovery of territories. The Local Tourist Systems are deepened since almost always to their inside, between the various guidelines for the revitalization of places, the Albergo diffuso is present or in general some formula of diffused hospitality.

5_ INDICAZIONI LEGISLATIVE E NORMATIVE

5.1 LA LEGISLAZIONE SULL'ALBERGO DIFFUSO

Per rendere completa la trattazione inerente l'Albergo diffuso è necessario evidenziare lo stato normativo legato ad una formula di accoglienza nuova, che al momento nessuna Regione italiana è riuscita effettivamente a classificare all'interno delle singole leggi regionali.

Il modello, trova un primo riconoscimento normativo in Sardegna, in attuazione della Legge Regionale n. 27 del 12 agosto 1998 che disciplina le strutture alberghiere, dove si introduce, per la prima volta, una definizione di Albergo diffuso¹. L'esperienza sarda, offrendo un iniziale modello di riferimento ha consentito di escludere dalla descrizione la semplice messa in rete di case disabitate, anche distanti tra loro, definite come già visto, residence diffusi.²

Dopo la Sardegna, in seguito all'emanazione della legge quadro n. 135 del 2001 sul turismo³, che in applicazione del principio di sussidiarietà restituisce agli enti territoriali una maggiore autonomia nel settore turistico, altre otto Regioni hanno inserito il nuovo modello di ricettività all'interno di specifiche leggi.

L'iter legislativo può essere quindi diviso in due famiglie definite dalle **leggi di prima e di seconda generazione**, non tanto per il distacco

¹ Legge Regionale n. 27 del 12 agosto 1998: "Possono assumere la denominazione di albergo diffuso gli alberghi caratterizzati dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento, delle sale di uso comune e dell'eventuale ristorante ed annessa cucina e della dislocazione dalle unità abitative in uno o più stabili separati, purché ubicati nel centro storico del comune e distanti non oltre 200 metri dall'edificio nel quale sono ubicati i servizi principali. L'obbligatorietà dei requisiti ai fini della classificazione permane in quanto compatibile con la struttura diffusa dell'esercizio".

² Cfr. per la definizione di Residence diffuso il Capitolo 2, paragrafo 2.3 di questa trattazione.

³ La Legge n. 135/2001 viene trattata nel dettaglio, nel paragrafo 5.2 di questo capitolo.

temporale tra le stesse, ma soprattutto in quanto è nella normativa di seconda generazione che la nozione di Albergo diffuso è designata in termini precisi e con parametri omogenei.⁴

Analizzando le leggi di **prima generazione**, di cui fanno parte le normative di Sardegna (1998), Friuli Venezia Giulia (2002), Marche e Umbria (2006), Emilia Romagna (2007), Provincia Autonoma di Trento (2006), Liguria (2007), può dirsi che tutte le Regioni inquadrano l'Albergo diffuso tra le strutture ricettive alberghiere, ad eccezione della Liguria e della Provincia di Trento che qualificano tale formula nell'ambito della ricettività extralberghiera. In riferimento a quest'ultima, infatti, se da un lato assimila gli Alberghi diffusi agli alberghi, prevedendo che debbano essere costituiti da almeno sette unità abitative e debbano essere garantiti i servizi base della colazione, dall'altro inquadrandoli tra le strutture extralberghiere consente di fatto la contaminazione di tale modello con le altre formule di ricettività. La stessa Legge del Friuli Venezia Giulia definisce uno schema molto più vicino alla ricettività extralberghiera, introducendo il concetto di unità abitativa e non di camera, che può essere ubicata anche a grande distanza dai locali di ricevimento.

La scelta esercitata da alcune Regioni, di collocare la figura dell'Albergo diffuso tra gli esercizi extralberghieri, comporta che ad esse non potrà essere applicato lo statuto che norma le imprese alberghiere, e che in base ad alcune leggi, potranno essere classificati come Alberghi diffusi sia gli impianti gestiti in maniera imprenditoriale che quelli privati. Tale equivoco non ha fatto altro che confondere il consumatore, che si trova di volta in volta ad usufruire di servizi differenti.⁵

⁴ Paola Lobina, *L'albergo diffuso*, Diritto & Diritti – Il portale giuridico italiano, www.diritto.it, ottobre 2008.

⁵ Paola Lobina, *Ibidem*.

Va infatti evidenziato che nessuna Regione italiana al momento ha cercato di modificare le classificazioni tradizionali (sistema a stelle)⁶ e molto spesso si è adottato il recente modello come modalità per utilizzare turisticamente il patrimonio esistente e non come mezzo per dare delle risposte alle nuove domande poste dal turismo.⁷

Il sistema a stelle non consente di assicurare al cliente, a parità di valutazione, standard qualitativi omogenei su tutto il territorio nazionale, nonostante le Regioni si siano di recente impegnate a garantire standard minimi di qualità uniformi. La stessa Unione Europea ha ultimamente consigliato l'utilizzo del "marchio di qualità" come sistema classificatorio, che costituisce il migliore strumento a disposizione delle imprese alberghiere per proporsi lealmente sul mercato, e del consumatore per valutare il rapporto servizio offerto – servizio reso – prezzo.⁸

Queste incertezze si sono inevitabilmente riversate sulle sperimentazioni del modello nelle diverse realtà regionali, infatti, in occasione del secondo Convegno Nazionale sull'Albergo Diffuso tenutosi a Cagliari nel novembre 2006, è stato rilevato che su circa un centinaio di strutture attive sul territorio nazionale che si auto-definiscono Alberghi diffusi, solo 52 di esse mostrano i requisiti minimi per essere considerate tali. Al fine di distinguere le concrete realizzazioni rispondenti al modello da quelle non autentiche, nel 2006, è stata fondata l'**Associazione Nazionale Alberghi Diffusi (A.D.I.)**, alla quale possono aderire solo i complessi turistici che presentano i caratteri conformi al modello, e che si pone come

⁶ Il sistema a stella prevede che per l'assegnazione ad un determinato livello l'esercizio alberghiero debba conseguire un punteggio complessivo non inferiore a quello di seguito indicato, al cui totale concorrono tutti i requisiti obbligatori previsti per quel livello, nonché i requisiti fungibili scelti dall'albergo. Punteggio minimo da conseguire: 1 stella – 30 punti; 2 stelle – 80 punti; 3 stelle – 128 punti; 4 stelle – 187 punti; 5 stelle – 240 punti; 5 stelle "lusso" – 340 punti. Nel settembre 2010, un nuovo provvedimento ha definito nuovi standard qualitativi da applicare al sistema a stella basati sulla metratura delle camere e sui servizi offerti.

⁷ Giancarlo dall'Ara, *L'albergo diffuso come...*, op. cit., p.39.

⁸ Paola Lobina, op. cit.

obiettivo principale la definizione di un quadro normativo di riferimento da consultare a livello nazionale.

Per superare le difficoltà incontrate sia nell'elaborazione di una disciplina puntuale, sia nelle realizzazioni concrete, il modello è stato recentemente ridefinito individuando un nucleo solido del concetto, ovvero i caratteri invarianti che deve possedere una struttura per essere definita Albergo diffuso, aggiungendo ulteriori specificazioni sui requisiti principali, e cancellando, allo stesso tempo, tutti i contorni sfumati.⁹ Come già detto nel 2007 è stata stilata da Giancarlo Dall'Ara l'ultima definizione di Albergo diffuso.¹⁰

Il modello così delineato è stato in parte recepito, di recente, dalla Regione Liguria¹¹ che inquadra l'Albergo diffuso tra le strutture alberghiere, e dalla Regione Calabria¹², mediante decreti legislativi definiti di **seconda generazione**.

In tali leggi l'Albergo diffuso è stato definito come una struttura ricettiva alberghiera con un suo preciso statuto, ed in particolare come **struttura ricettiva orizzontale** aderente al territorio.

Per esporre in maniera completa lo stato dell'arte dell'Albergo diffuso si è deciso di riportare i punti salienti delle normative attualmente esistenti in alcune Regioni italiane. Tali riferimenti hanno permesso di mettere in evidenza la non omogeneità in territorio nazionale delle

⁹ Paola Lobina, *Ibidem*.

¹⁰ Si definisce Albergo diffuso: "una struttura ospitale composta da due o più edifici diversi e preesistenti, localizzati in un centro storico di un borgo o di una città, in presenza di una comunità ospitante anch'essa preesistente, gestita in modo unitario dal punto di vista commerciale, dell'organizzazione e della cooperazione con i soggetti locali, il cui stile gestionale è integrato nel territorio e nella sua cultura, che dispone di locali adibiti a servizi comuni per gli ospiti (spazi comuni), dotata di servizi alberghieri di accoglienza, di assistenza, di ristorazione, ecc., autentica ed in cui la distanza tra le unità abitative e gli spazi comuni sono contenute nei 200 metri".

¹¹ Regolamento attuativo del 25 ottobre 2007, n. 5 e legge n. 2 del 7 febbraio 2008.

¹² Regolamento attuativo in riferimento alla Legge Regionale n. 8 del 5 aprile 2008, per il riordino dell'organizzazione turistica regionale.

soluzioni normative proposte, e l'esigenza di giungere alla definizione di una legislatura nazionale che normi il modello.¹³

Anche laddove le Regioni non hanno ancora disciplinato l'Albergo diffuso è comunque facile riscontrare una concezione di ospitalità diffusa all'interno dei Piani turistici regionali o nei Piani territoriali di marketing mediante i quali si procede alla valorizzazione delle aree interne e alla riscoperta dei piccoli centri. In assenza infatti di una normativa adeguata, questi strumenti di programmazione turistica adottano altre forme di ospitalità diffusa, di carattere extralberghiero, utilizzando denominazioni diverse.

SARDEGNA

La Sardegna è la prima Regione ad avere previsto all'interno della sua normativa, tra le strutture ricettive, l'Albergo diffuso, dandone una definizione e classificazione nell'**articolo 25 della Legge Regionale n. 27 del 12 agosto 1998**, che disciplina le strutture ricettive extralberghiere.

In essa, riprendendo il Piano di sviluppo turistico della Comunità Montana Marghine Planargia, si prevede che *“possono assumere la denominazione di albergo diffuso gli alberghi caratterizzati dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento, delle sale di uso comune e dell'eventuale ristorante ed annessa cucina e della dislocazione dalle unità abitative in uno o più stabili separati, purché ubicati nel centro storico del comune e distanti non oltre 200 metri dall'edificio nel quale sono ubicati i servizi principali. L'obbligatorietà dei requisiti ai fini della classificazione permane in quanto compatibile con la struttura diffusa dell'esercizio”*.

Nel giugno 2010 è stato approvato il **disegno di legge sul riordino della disciplina delle attività ricettive** che regola tutte le

¹³ Per i riferimenti normativi, oltre ad una attenta lettura delle differenti normative regionali, si è consultato il sito www.albergodiffuso.net, alla sezione normativa, e gli scritti di Giancarlo Dall'Ara.

tipologie ricettive esistenti, accogliendo anche quelle che sino ad oggi non erano state classificate. Tra le denominazioni più importanti rispetto a quelle maggiormente conosciute, sono state regolate:

- *“il **villaggio albergo** per denominare le aziende ricettive alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei principali servizi in funzione di unità abitative dislocate in più stabili;*
- *la **dimora storica tradizionale** o “**posada**” per denominare gli alberghi ubicati in stabili o complessi immobiliari di pregio al fine di tutelare l'architettura tradizionale della Regione;*
- *l'**albergo diffuso** per denominare anche gli alberghi che forniscono alloggio o altri servizi in camere dislocate in più stabili separati e ubicati in centro storico, integrati tra loro dalla centralizzazione in un unico fabbricato dell'ufficio ricevimento e delle sale comuni e nello stesso o in altri stabili degli altri eventuali servizi offerti a condizione che le unità abitative non siano distanti più di 200 metri effettivi dallo stabile nel quale è ubicato il servizio di ricevimento”.*

FRIULI VENEZIA GIULIA

Il Friuli già nel gennaio 2002 era intervenuto in materia con la **Legge Regionale n. 2 - Disciplina organica del turismo**, in particolare con gli **artt. 65 e 66**. Nell'art. 65 *“gli alberghi diffusi sono costituiti da unità abitative dislocate in uno o più stabili separati, integrate fra loro da servizi centralizzati quali uffici di ricevimento, sala ad uso comune, eventualmente ristorante-bar, allocati in un unico stabile”*, mentre nell'art. 66 vengono sottolineati gli elementi regolatori, che tra le altre cose stabiliscono anche una soglia minima di posti letto, considerata molto elevata. In tale articolo *“gli Alberghi diffusi sono classificati dai comuni sul cui territorio insistono le strutture o, nel caso in cui la dislocazione interessi più comuni, dal comune in cui ha sede l'ufficio di ricevimento. I requisiti minimi ai fini della classificazione sono fissati con apposito regolamento comunale. In ogni caso il numero dei posti*

letto non può essere complessivamente inferiore a ottanta.¹⁴ Le unità abitative devono essere ubicate solo nei comuni amministrativamente confinanti con il comune in cui ha sede l'ufficio di ricevimento dell'albergo diffuso".

Nella suddetta normativa si introduce il concetto di **unità abitative** (differenti dalle camere), si sottolinea l'importanza della scelta di una gestione unitaria dei servizi centralizzati, ma non si parla di distanza massima tra gli immobili.

Attualmente la Regione sta rimettendo in discussione le scelte effettuate in passato e cresce l'idea di far nascere Alberghi diffusi in ambiti più ristretti. In ogni caso, in assenza di una norma vincolante in termini di distanza massima tra gli alloggi, non sarà sempre facile per i gestori dell'albergo diffuso riuscire a garantire servizi alberghieri a tutti gli ospiti senza generare diseconomie; allo stesso tempo, i turisti non potranno sperimentare il soggiorno in un albergo orizzontale, pienamente inserito in una comunità di residenti, rischiando di sentirsi in vacanza in una casa isolata.¹⁵

MARCHE

Nelle Marche si definisce l'Albergo diffuso all'interno della **Legge Regionale n. 9 dell'11 Luglio 2006, all'articolo n. 10**. Le Strutture ricettive alberghiere *"si distinguono in alberghi, residenze turistico alberghiere e alberghi diffusi"*.¹⁶ Questi ultimi sono *"strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria che forniscono alloggio anche in stabili separati, purché ubicati nel centro storico e distanti non oltre*

¹⁴ Il comma 2 dell'articolo 65, viene in parte modificato con deroga, dall'art. 3, comma 78 della Legge Regionale n. 17 del 2008. In fase di attuazione del Programma Operativo Regionale FESR 2007-2013 Obiettivo competitività regionale e occupazione, al fine di consentire la massima valorizzazione dell'Albergo diffuso in area montana, la Giunta regionale può derogare al limite minimo degli ottanta posti letto di cui all'articolo 65, comma 2, della legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2 (Disciplina organica del turismo), per le iniziative di Albergo diffuso già esistenti all'entrata in vigore della presente legge che partecipano al Programma medesimo.

¹⁵ AA.VV., L'albergo diffuso come strumento..., op. cit., p. 39 e succ.

¹⁶ Legge Regionale n. 9 dell'11 Luglio 2006, all'art. 10, comma 2.

500 metri dall'edificio principale in cui sono ubicati i servizi di ricevimento e portineria e gli altri servizi accessori generali, compreso l'eventuale servizio di ristorazione".¹⁷ In tale normativa viene contestata dall'Associazione Nazionale Alberghi Diffusi la distanza eccessiva (500 m) degli alloggi dal fulcro centrale, che va in contrasto con le aspettative della domanda del turista che immagina durante il soggiorno di vivere la vita del borgo. In ogni caso nella definizione si parla espressamente di struttura alberghiera e vengono elencati tutti i principali elementi costitutivi dell'albergo orizzontale.¹⁸

LIGURIA

In Liguria, la **Legge Regionale n. 13 del 21 marzo 2007 - Disciplina degli itinerari del gusto e dei profumi di Liguria, delle enoteche regionali, nonché interventi a favore della ricettività diffusa**, si interessa anche all'Albergo diffuso. In particolare, nell'articolo n. 2, possono costituire elementi caratterizzanti degli itinerari *"l'esistenza nei comuni non costieri di forme di ricettività diffusa [...] caratterizzate da una gestione unitaria dei servizi di ricevimento, di pernottamento e di ospitalità al pubblico in unità abitative localizzate in più stabili separati, articolate in tipologie caratterizzate da: unità abitative localizzate nello stesso centro storico o nelle sue immediate vicinanze; unità abitative localizzate in più borghi, nuclei o edifici singoli dello stesso comune ovvero in più comuni"*. Con successiva delibera, la Giunta Regionale ha approvato il **Regolamento per la definizione dei requisiti e delle caratteristiche delle forme di ricettività diffusa**¹⁹, che attualmente rappresenta il migliore riferimento normativo in materia

¹⁷ Legge Regionale n. 9 dell'11 Luglio 2006, all'art. 10, comma 5.

¹⁸ Legge Regionale n. 9 dell'11 Luglio 2006, all'art. 10, comma 4, *"sono residenze turistico-alberghiere, le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, unità abitative dotate di servizio autonomo di cucina o posto cottura"*.

¹⁹ Regolamento Regionale n. 5 del 25 ottobre 2007.

perché entra nel merito dei requisiti del modello dell'Albergo diffuso, e per tale motivo deve essere approfondito in maniera differente.

La relazione tecnica di accompagnamento, specifica che il fine principale della legge è quello di valorizzare i comuni dell'entroterra e, all'articolo n. 3, vengono inoltre evidenziate due possibili tipologie di ricettività diffusa, che sono denominate:

- a) "**albergo diffuso**", costituito da unità abitative localizzate nello stesso centro storico o nelle sue immediate vicinanze;
- b) "**ospitalità diffusa**", costituito da unità abitative localizzate in più borghi, nuclei o edifici singoli nello stesso comune ovvero in più comuni.

Le caratteristiche previste dal Regolamento mirano a configurare una struttura ricettiva con stile riconoscibile, integrato nel territorio e nella sua cultura, leggibile in tutte le componenti della costruzione stessa. L'articolo n. 4, infatti, fornisce una precisa definizione di Albergo diffuso, ovvero *"una struttura atta a fornire alloggio e servizi complementari sia obbligatori e sia facoltativi, ivi compresa la somministrazione di cibi e bevande, in non meno di sette unità abitative costituite da camere con esclusione, di cucina e posto cottura". Inoltre "la gestione della struttura ricettiva deve fare capo ad un unico soggetto giuridico che è titolare della relativa autorizzazione amministrativa ed assume la responsabilità della sua conduzione".*²⁰

Per la prima volta una normativa riprende il tema della vivibilità di un centro storico e la necessità della presenza di una *"comunità viva"*. Punto importante diventa anche la definizione dell'area territoriale idonea per l'inserimento di un Albergo diffuso, infatti, l'articolo n. 6 recita che *"le unità abitative devono essere localizzate in un centro storico o nelle sue immediate vicinanze, con caratteristiche tali da ospitare il cliente in un paese vivo, con un contesto ambientale di pregio e con un tessuto socio-economico ben individuabile all'interno del quale lo stesso possa integrarsi avendo la sensazione di vivere un*

²⁰ Articolo 5 del Regolamento Regionale n. 5 del 25 ottobre 2007.

paese autentico”²¹. Inoltre nel centro storico interessato la popolazione deve essere composta da non più di 3.000 residenti e devono essere presenti le seguenti condizioni: *“pregio storico-ambientale; vitalità e vivibilità: il centro storico deve essere abitato, vivo, vissuto dai residenti e dotato di servizi”*. *“La disposizione delle unità abitative deve essere distribuita in maniera da garantire un agevole accesso ai servizi offerti. Di norma, le unità abitative che costituiscono l'albergo diffuso devono essere localizzate entro una distanza massima di duecentocinquanta metri lineari di percorrenza pedonale dai locali comuni ove vengono forniti i servizi e le dotazioni obbligatorie [...]. I locali comuni devono preferibilmente essere collocati in un unico stabile o in locali contigui ed in posizione baricentrica rispetto alla collocazione delle unità abitative”*.²²

Nel presente Regolamento vengono fissati, nell'articolo n. 8, i requisiti dimensionali dei locali e la capacità ricettiva minima di trenta posti letto.

UMBRIA

In Umbria la **Legge Regionale n. 18 del 27 dicembre 2006**, all'articolo n. 23, definisce Alberghi diffusi *“le strutture ricettive alberghiere situate nei centri storici minori, caratterizzate dalla centralizzazione in un unico edificio dei servizi comuni e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più edifici separati. Le unità abitative sono dotate di arredi, attrezzature e servizi tra di loro omogenei”*, e stabilisce che sarà la Giunta Regionale a definire: *“le caratteristiche dei centri storici minori nei quali è consentita la realizzazione dell'albergo diffuso; la distanza massima tra l'edificio nel quale sono ubicati i servizi comuni e le unità abitative”*. Nella tabella A, allegata alla Legge, sono inoltre specificate le dimensioni minime delle stanze e i servizi accessori da fornire al cliente, in funzione della classificazione a stelle.

²¹ Articolo 6 del Regolamento Regionale n. 5 del 25 ottobre 2007.

²² Articolo 7 del Regolamento Regionale n. 5 del 25 ottobre 2007.

Anche in questo caso il modello viene riconosciuto tra le strutture ricettive alberghiere ed è quindi soggetto ad una gestione unitaria.

EMILIA ROMAGNA

La Giunta Regionale dell'Emilia Romagna con **delibera 916/07** definisce gli alberghi diffusi *“strutture ricettive alberghiere a gestione unitaria ubicate in centri storici di comuni fino a 5.000 abitanti, non composte da un unico edificio, ma facenti capo ad una organizzazione unitaria, costituita da almeno un locale di ricevimento, in cui sia presente una sala comune con servizio di bar e ristorazione, e sette unità abitative. La ricettività in camere o in unità abitative dotate di uso cucina è fornita in alloggi ubicati in edifici separati, con medesima identità interna ed esterna, ubicati in area pedonale o prevalentemente pedonale, a distanza media non superiore a 300 metri circa”*.

Anche l'Emilia Romagna come l'Umbria colloca l'albergo diffuso nei centri storici minori, prevedendo delle deroghe: i servizi igienici in edifici di valore storico–artistico, possono essere di dimensioni minori.

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Nella Provincia Autonoma di Trento la **Legge Provinciale n. 7 del 15 maggio 2002** - *Disciplina degli esercizi alberghieri ed extralberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica*, all'articolo n. 36 bis, sostiene: *“al fine di garantire il miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente e il recupero degli immobili in disuso, promuovere nuove formule di ricettività e valorizzare la fruizione turistica dei beni naturalistici ambientali e culturali del territorio rurale e urbano, la provincia disciplina l'esercizio degli alberghi diffusi”*.

La Provincia Autonoma di Trento, pur proponendo una definizione molto corretta di Albergo diffuso (che prevede un minimo di sette camere, una gestione unitaria e i requisiti dell'ospitalità alberghiera in

linea con il modello) lascia aperta la strada a reti di immobili anche distanti tra loro.

Il regolamento di esecuzione stabilisce la distanza massima tra le unità abitative ed i servizi centralizzati, le modalità per la misurazione nonché i requisiti strutturali minimi.

CALABRIA

In Calabria, nella **Legge Regionale n. 8 del 5 aprile 2008** - *Riordino dell'organizzazione turistica regionale*, si dichiara che *“la Regione, al fine di realizzare un sistema di accoglienza e di permanenza rivolto ad una domanda interessata a soggiornare in un contesto urbano di pregio a contatto con i residenti, assume il modello dell'Albergo diffuso quale strumento di sviluppo basato sulla riqualificazione urbana, sul recupero del patrimonio edilizio esistente e teso a valorizzare la tradizione dell'ospitalità”*.²³ Nello stesso articolo si definisce *“albergo diffuso una struttura ricettiva unitaria, situata nei centri storici, le cui componenti possono essere dislocate in edifici diversi, vicini tra loro, e con servizi di bar, ristorazione, sala TV preferibilmente ubicati nello stesso stabile dove è localizzata la reception”*.

La Giunta Regionale, con apposito regolamento disciplina gli standard qualitativi e quantitativi dell'Albergo diffuso, specificando che *“nel centro storico interessato dalla localizzazione dell'albergo diffuso, devono essere presenti le seguenti condizioni:*

- a) pregio storico-ambientale: la ricettività diffusa deve essere localizzata in un aggregato urbano avente caratteristiche di pregio storico ambientale; ai fini del presente regolamento tale condizione è verificata qualora l'aggregato urbano interessato sia classificato dal vigente strumento urbanistico generale quale zona “A” centro storico;*

²³ Legge Regionale n. 8 del 5 aprile 2008, articolo n. 12.

b) vitalità e vivibilità: il centro storico deve essere abitato, vivo e vissuto dai residenti e dotato di servizi".

Come già precedentemente evidenziato nello studio del regolamento attuativo della Regione Liguria, anche per la Regione Calabria la capacità ricettiva minima dell'Albergo diffuso deve essere di 30 posti letto complessivi.

CAMPANIA

L'Albergo diffuso è citato anche nel **Decreto n. 579 dell'8 agosto 2003**²⁴ della Regione Campania sugli interventi nel settore alberghiero e nelle attività di supporto turistico anche se non è presente alcuna definizione del modello.

Per comprendere il quadro normativo è inoltre utile sottolineare che attualmente esistono diverse proposte di legge che riguardano l'Albergo diffuso in Piemonte, Veneto, Molise, Sicilia e Puglia.

In ogni caso alla luce dell'evoluzione del fenomeno sul territorio dello stato, nella stesura di una legge di carattere nazionale, sarebbe opportuno prevedere l'obbligatorietà di alcuni requisiti minimi da garantire in strutture definite Alberghi diffusi, come:

- struttura alberghiera con almeno sette camere;
- gestione unitaria;
- presenza di spazi comuni per gli ospiti;
- servizi alberghieri centralizzati;
- stile riconoscibile.

Inoltre, la normativa dovrebbe essere accompagnata da incentivi e finanziamenti statali o regionali, considerando che l'Albergo diffuso può essere visto come un intervento teso a frenare lo spopolamento dei borghi e a sostenere i servizi e la qualità della vita dei luoghi.

²⁴ Cfr. Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 39 del 1 settembre 2003, Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 579, dell'8 agosto 2003.

5.2 LA LEGGE 135/2001 SUI SISTEMI TURISTICI LOCALI

La **Legge Quadro sul turismo n.135 del 29 marzo 2001** che ha abrogato e sostituito la precedente legge quadro n. 217 del 17 maggio 1983, si propone di fissare un telaio di principi generali e di strumenti di coordinamento su cui le Regioni dovrebbero costruire le proprie normative in materia turistica.

All'articolo n. 2, comma 4, si delega il Presidente del Consiglio dei Ministri ad emanare un decreto che stabilisce gli standard minimi omogenei, a livello nazionale, per i servizi di informazione e accoglienza; per la tipologia e l'esercizio delle imprese turistiche; per la qualità delle strutture ricettive e dei servizi offerti; per l'esercizio delle professioni turistiche; per la gestione dei beni demaniali concessi in uso per finalità turistiche. Con tale strumento il legislatore si riproponeva una maggiore omogeneità delle classificazioni delle strutture ricettive, le quali rimangono di competenza regionale.

Gli esperti di settore sostengono però, che il ritardo nell'emanazione di tale decreto, determinò una sorta di conflitto istituzionale; infatti, il nuovo **articolo 117 della Costituzione**, modificato con **Legge Costituzionale n. 3 del 18 ottobre 2001**, non indica il turismo e l'industria alberghiera né fra le materie di legislazione esclusiva dello Stato, né fra quelle di legislazione concorrente Stato-Regioni. Alla luce di tale articolo dovrebbero quindi essere le Regioni, in via esclusiva a darsi le proprie leggi in materia.

La conseguenza è che nella sostanza le disposizioni contenute nella legge quadro vigente (L 135/2001) alimentano appunto un conflitto istituzionale almeno potenziale e, di conseguenza la maggior parte di esse rimangono di fatto inapplicate.²⁵

Importante è inoltre l'istituzione della "**Conferenza nazionale del turismo**",²⁶ che deve aggiornare e verificare l'attuazione del documento contenente le linee guida sul turismo, e la redazione di

²⁵ Federico Baldarelli, *La nuova Legge quadro sul turismo (135/2001)*, aprile 2006, www.professioneturismo.net

²⁶ Legge quadro sul turismo n.135 del 29 marzo 2001, articolo n. 3.

una "**Carta dei diritti del turista**"²⁷ da parte del Ministero delle attività produttive, sentite le organizzazioni imprenditoriali e sindacali del settore turistico e le associazioni dei consumatori.

Una delle innovazioni più positive introdotte dalla nuova legge quadro è quella contenuta nell'articolo n. 5 riguardante la definizione dei **Sistemi Turistici Locali** quali "*contesti omogenei o integrati, comprendenti anche regioni diverse, caratterizzati dall'offerta integrata di beni culturali, ambientali e di attrazioni turistiche*". La promozione, da parte degli enti locali di sistemi turistici che guardino a queste caratteristiche e non solo alle peculiarità strettamente geografico-politiche ha portato, nella maggior parte dei casi, a una tipologia di promozione integrata basata esclusivamente sull'offerta turistica di un determinato territorio e per questo motivo sicuramente più funzionale.

Nonostante il grave difetto di incompatibilità di definizione tra poteri dello Stato e delle Regioni, determinato anche dal particolare periodo storico-legislativo, si deve dichiarare di fondamentale importanza nella nuova legge, il riconoscimento del turismo come parte fondamentale del sistema economico italiano.

Le innovazioni più significative a questo proposito sono senza dubbio rappresentate da:

- la definizione dei Sistemi Turistici Locali, delle imprese turistiche e delle attività professionali;
- la costituzione di un fondo per il cofinanziamento dell'offerta turistica²⁸, e di un fondo di rotazione per il prestito e il risparmio turistico²⁹;
- il tentativo di introduzione del principio di tutela del consumatore anche in campo turistico.³⁰

La creazione dei Sistemi Turistici Locali risponde quindi ad una duplice esigenza: favorire l'affermazione di una cultura di governo locale del

²⁷ Legge quadro sul turismo n.135 del 29 marzo 2001, articolo n. 4.

²⁸ Legge quadro sul turismo n.135 del 29 marzo 2001, articolo n. 6.

²⁹ Legge quadro sul turismo n.135 del 29 marzo 2001, articolo n. 10.

³⁰ Federico Baldarelli, *La nuova legge ...*, op. cit.

turismo e contribuire alla creazione di nuove sinergie tra soggetti pubblici e privati. Infatti se da un lato si intende operare un'effettiva dislocazione delle competenze dal livello regionale all'ambito territoriale in cui si realizza il prodotto turistico, contribuendo alla piena valorizzazione delle realtà locali; dall'altro, viene favorita la logica del partenariato tra le imprese turistiche, e la loro partecipazione alla condivisione delle scelte fondamentali.³¹

Seguendo la definizione legislativa, dato un ambito territoriale turisticamente omogeneo ed integrato, i Sistemi Turistici Locali sono contraddistinti dalla sussistenza di un'**offerta integrata** di beni culturali, ambientali e di attrazioni turistiche, comprensiva anche dell'esistenza di prodotti tipici dell'agricoltura e dell'artigianato locale, oppure dalla **presenza diffusa** di imprese turistiche singole o associate.³²

In altri termini, la Legge 135/2001 non definisce l'assetto giuridico dei sistemi, ma si limita a stabilire la funzione che le nuove figure sono chiamate ad assolvere a prescindere dalla qualificazione giuridica e tecnica. L'assenza di tale nozione giuridica permette alle amministrazioni regionali di configurare i modelli organizzatori secondo le esigenze proprie del contesto locale, adattandone la tipologia alle particolari caratteristiche delle diverse realtà locali.

In ogni caso, sono ancora poche le Regioni che hanno legiferato in materia turistica introducendo il concetto di Sistema Turistico Locale nel loro ordinamento; tra le eccezioni merita di essere segnalata la **Lombardia** che con **Legge Regionale n. 8 del 14 aprile 2004**, ne dà una esplicita definizione³³; la **Liguria** che con **Legge n. 14 del 10 agosto 2004** - identifica il Sistema Turistico Locale come il soggetto che realizza la collaborazione tra pubblico e privato nella formazione

³¹ Francesco Morandi, La disciplina dei Sistemi turistici locali, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo dall'Ara e Francesco Morandi, *I Sistemi ...*, op. cit., p. 24.

³² Francesco Morandi, *Ibidem*.

³³ Legge Regionale n. 8 del 14 aprile 2004, - *Norme per il turismo in Lombardia* articolo n. 3, comma 1, si definisce Sistema Turistico Locale "*l'insieme dei programmi, progetti e servizi orientati allo sviluppo turistico del territorio e all'offerta integrata di beni culturali, ambientali e di attrazioni turistiche, compresi i prodotti tipici della produzione e dell'enogastronomia locale*".

di un prodotto turistico³⁴; la **Sardegna**, che come già era successo per la normativa sull'Albergo diffuso, è una delle prime Regioni a normare questa modello di gestione del territorio³⁵.

In generale, sono assegnate ai progetti di sviluppo dei Sistemi Turistici Locali le seguenti finalità³⁶:

- sostenere attività e processi di aggregazione e di integrazione tra le imprese turistiche;
- attivare interventi infrastrutturali ed intersettoriali necessari alla riqualificazione urbana e territoriale delle località ad alta intensità di insediamenti turistico-ricettivi;
- sostenere l'innovazione tecnologica dei punti di accoglienza al turista;
- sostenere la riqualificazione delle imprese turistiche;
- promuovere il marketing telematico dei prodotti turistici tipici per la commercializzazione in Italia e all'estero.³⁷

In conclusione, la riforma della legislazione nazionale del turismo sembra prefigurare nuove soluzioni organizzative e modelli innovativi di intervento, che prevedono la realizzazione di forti sinergie tra pubblico e privato, privilegiando la logica della cooperazione e del partenariato per il perseguimento di interessi generali.

³⁴ Legge Regionale n. 14 del 10 agosto 2004, *Organizzazione turistica regionale*, articolo n. 9, comma 2.

³⁵ *Direttive per il riconoscimento dei Sistemi turistici locali e per il finanziamento dei programmi di attività*, articolo n. 2, comma 1, allegata alla deliberazione della Giunta regionale n. 34/11 del 19 luglio 2005).

³⁶ Legge quadro sul turismo n.135 del 29 marzo 2001, articolo n. 5, comma 4.

³⁷ Cfr. Francesco Morandi, *La disciplina ...*, op. cit., pp. 27 e 28.

6_ PROBLEMATICA GENERALE E CASI STUDIO IN AMBITO NAZIONALE ED INTERNAZIONALE GENERAL ISSUES AND CASE STUDIES IN NATIONAL AND INTERNATIONAL CONTEXT

ENGLISH ABSTRACT

The second part of the study developed for the PhD QUOD, focused on the observation and knowledge of the experiences of diffused hospitality produced in national and international area.

Among the many listed examples, with the purpose of extrapolating the *quality indicators* required for the construction of a horizontal structure as Albergo diffuso, five **case studies** considered examples of all the features of the model and at the same time containers of the differences the one from the others interesting for this study have been chosen.

Being, the diffused hotel a model of tourist management of the territory not yet standardized at a national level, and being for this reason a lot of confusion about the characteristics of the model, it is considered appropriate, in the selection of case studies, to divide the reconnaissance section in three micro sections, inside inherent examples which are analyzed: the **Alberghi diffusi**, all the typologies of **diffused hospitality** and the project referred to the **Local Tourist Systems** (in which it can often be found examples of Alberghi diffusi).

In reference to the family of the **Albergo diffuso** it has been chosen as case of study: "*Forgaria Monte Prat*", first example of diffused hospitality characterized by the development of the housing unities in more towns; "*Corte Fiorita*" in Bosa, one of the few experiences of Albergo diffuso on the coast and "*Sexsantio*" in Santo Stefano di Sessanio, considered experience to be taken as reference for future realizations.

For the family of the **diffused hospitality** instead is selected the project "*I Borghi*" in Matese, while for the **Local Tourist Systems** attention is set to the project "*Po di Lombardia*", because inside it two different structures turned to Albergo diffuse one present.

The examined contexts, even if physically treated in the distant and different zones of the Italian territory, have some similar conditions and are schematized in reference to a card of reading, projected for this specific study, according to the environment of the primary reference, the project idea, the achievement, the management of the activity and the relationships with the territory.

These elements have been identified as necessary to highlight some characteristics of each individual project, that in the methodological section, have created the bases for the extraction of indicators of quality.

6_ PROBLEMATICA GENERALE E CASI STUDIO IN AMBITO NAZIONALE

La seconda parte dello studio sviluppato per il Dottorato di ricerca QUOD, è stata incentrata sull'analisi dello stato dell'arte della problematica inerente l'Albergo diffuso, mediante l'osservazione e la conoscenza delle esperienze di ospitalità diffusa prodotte in ambito nazionale ed internazionale.

Dall'indagine effettuata è emerso che interventi di riqualificazione di quello che viene definito "**patrimonio storico minore**", presente in molti borghi abbandonati o semi abbandonati disseminati su tutto il territorio italiano, sono resi possibili mediante l'inserimento di nuovi orientamenti per il recupero facenti parte della famiglia dell'ospitalità diffusa.

Il patrimonio storico minore è spesso contrassegnato da un'edilizia rurale e rappresenta l'architettura che nasce in primis dalle più essenziali esigenze di sussistenza, in un intimo rapporto con il territorio che lo circonda. Il suddetto patrimonio, quasi sempre è caratterizzato da materiali costruttivi poveri e tipici del territorio che testimoniano l'identità dei luoghi. Tali caratteristiche vengono riscontrate in tantissimi borghi montani dove la mancanza delle moderne urbanizzazioni prodotte negli ultimi cinquanta anni, ha causato la ritualità e l'immobilità delle antiche tradizioni locali.¹ Questi aspetti sono rimasti pienamente "leggibili" in alcuni borghi, caratterizzati da una conservazione del patrimonio storico-architettonico originario che si fonde, senza interruzione e senza i consueti sviluppi urbani più recenti, con l'integro e peculiare patrimonio ambientale circostante. Oggi per questi piccoli centri, grazie all'incremento dei recenti modelli di ospitalità diffusa, si prefigurano nuovi scenari caratterizzati dalla tutela del paesaggio messa in atto mediante il divieto di edificazione in borghi dove l'abbandono non rende necessario, in

¹ Cfr., www.legrottedellacivita.com, progetto per il recupero dei Sassi di Matera, sviluppato dalla società Sexsantio.

termini urbanistici, il nuovo costruito, e dall'inserimento di attività economiche di tipo ricettivo che abbiano come obiettivo la tutela delle architetture locali. Un modello quindi che possa dare rispetto e dignità a questi territori e alle loro culture e che allo stesso tempo sia economicamente produttivo per il soggetto proponente e per l'intera area territoriale.

Attualmente un po' tutte le Regioni italiane formulano programmi e destinano risorse per la **ricettività orizzontale**, al fine di riconvertire e riutilizzare insediamenti storici minori altrimenti destinati a soccombere. Fino ad oggi sono circa 52 le strutture nate dal recupero urbanistico di antichi borghi e trasformate in Alberghi diffusi, e sono approssimativamente 200 i piani che con sfumature differenti rientrano nel concetto di ospitalità diffusa.



Fig. 1: Santo Stefano di Sessanio

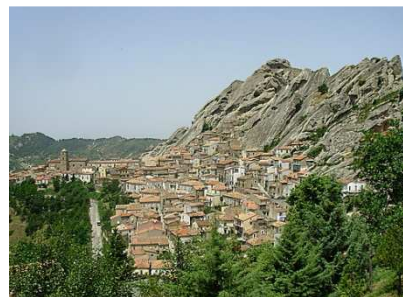


Fig. 2: Pietrapertosa

Santo Stefano di Sessanio², una delle più fedeli testimonianze della complessa evoluzione storico-sociale dei borghi dell'Appennino centro-meridionale costruitisi nel periodo dell'incastellamento, è stato trasformato in un sofisticato Albergo diffuso (considerato il miglior esempio realizzato) dall'architetto Lelio Oriano Di Zio per conto dell'imprenditore italo-svedese Daniel Kihlgren; il quale dopo il successo economico dell'operazione ha esteso il suo progetto in altri borghi abbandonati dell'Italia meridionale. Si deve sempre a lui il

² Su Santo Stefano di Sessanio è stato detto e scritto moltissimo; fino ad oggi sono oltre 500 gli articoli della stampa di settore in Italia e nel mondo che hanno parlato di questa esperienza.

recupero per fini ricettivi di alcuni dei **Sassi di Matera**, trasformati dal progetto "Le grotte della Civita"³ in albergo orizzontale a cinque stelle. Ancora in Basilicata, a **Pietrapertosa**, nello spettacolare scenario delle Dolomiti Lucane, l'Albergo diffuso "Le Costellazioni"⁴, primo esempio nella Regione, con le sue 13 case sparse per il paese, consente un piacevole soggiorno a contatto con la popolazione, non come ospiti ma come cittadini.

In Sardegna, prima Regione a dotarsi di una normativa inerente l'Albergo diffuso⁵, sono sorte negli ultimi anni molte strutture. A **Bosa**⁶ l'architetto e imprenditore Guglielmo Machiavello, recuperando alcune case fatiscenti ed i locali delle antiche conchierie ha realizzato l'Albergo diffuso "Corte Fiorita" frutto di un restauro che è un omaggio alla tradizione locale in quanto a scelta dei materiali utilizzati, degli arredi e dell'ospitalità proposta.



Fig. 3: Centro storico di Bosa



Fig. 4: Albergo diffuso Omu Axiu (Orroli)

Ad **Orroli** ⁷, in provincia di Nuoro, "Omu axiu" oltre ad essere un albergo è un museo etnografico e del ricamo, poiché nelle varie camere della recuperata casa padronale del XVI secolo, sono stati conservati gli ambienti adibiti a deposito degli attrezzi agricoli, le stanze con i forni e la dispensa nella quale vengono ancora oggi

³ Per consultare il progetto: www.legrottedellacivita.com

⁴ Sito internet: www.borghidibasilicata.eu

⁵ Cfr., capitolo n. 5 paragrafo 5.1 di questa trattazione.

⁶ Cfr., Francesca Geremia, *Centri storici...*, op. cit., p. 72.

⁷ Francesca Geremia, *Ibidem*.

conservati in maniera artigianale i prodotti locali. Attualmente la Regione Sardegna sta stanziando fondi per creare attività analoghe a Balnei sulla costa orientale e Villanova Monteleone a sud di Alghero.

A **Specchia**⁸, in Puglia, è stato messo in atto un altro progetto di gestione a capitale misto pubblico-privato, mediante un programma di recupero diffuso di piccole abitazioni del centro storico e del Castello Protonobilissimi-Risolo adibito ad albergo. Molto interessanti, sempre in Puglia le esperienze prodotte ad **Alberobello**, dove dal recupero di alcuni trulli sono nati il "Trullidea Resort" ed il "Trulli holiday"⁹, e nel settecentesco centro storico di **Locorotondo**, uno dei "Borghi più Belli d'Italia" sull'altopiano collinare alla "Murgia dei Trulli", dove dieci dimore storiche sono state recuperate per inserirvi all'interno le unità abitative dell'Albergo diffuso "Sotto Le Cumense"¹⁰.



Fig. 5: Vista di Alberobello



Fig. 6: Veduta di Locorotondo

In Irpinia si ricorda il Borgo di **Castelvetere** e, vicino Benevento, il borgo di **Vituliano**, primo esempio di Albergo diffuso in Campania, nato da un progetto di Giancarlo Dall'Ara.

⁸ Progetto Formez -Reti per lo sviluppo locale, Rete di esperienze gestionali di beni e attività culturali in progetti di sviluppo locale, Specchia Paese Albergo - Ricettività innovativa per la promozione dello sviluppo rurale. Ottobre 2006.

⁹ Sito internet: www.trullidea.it e www.trulliholiday.it.

¹⁰ Sito internet: www.sottolecumense.it.

In Lazio, nel comune di **Amatrice**, seguendo un progetto pilota per il recupero dei villaggi nei parchi, *La Conca Amatriciana S.r.l.* ha recuperato e ristrutturato alcune unità abitative all'interno del paese destinandole al progetto dell'Albergo diffuso "Villa Retrosi"¹¹, dove si assiste al connubio operato tra ricettività turistica e uso di energie rinnovabili realizzate mediante l'inserimento di impianti fotovoltaici. Alla possibilità di implementare la nascita dell'Albergo Diffuso sono rivolti i modelli di analisi swot realizzati dal centro Bic Lazio, che hanno abbracciato una vasta area composta da tredici comuni nella Tuscia romana e dieci nella provincia di Frosinone, tenendo conto delle esperienze esistenti a Castro dei Volsci e ad Atina. Degno di nota anche l'esempio di **Montelanico**, dove una giovane imprenditrice, ha investito nel centro storico del paese realizzando l'Albergo diffuso "Settelune" intuendo le opportunità proposte dal luogo d'origine adatto ad itinerari naturalistici nel cuore dei Monti Lepini.



Fig. 7: Veduta di Amatrice



Fig. 8: Veduta di Atina

Anche in Toscana sono moltissimi gli esempi di Albergo diffuso e tra i più noti si ricordano a **Raggiolo** "Borgo dei corsi", a **Palazzuolo** sul Senio "Locanda Senio" e a **Semproniano** "Il borgo di Sempronio". In Umbria, nel comune di **Sellano**, un esperimento interessante è rappresentato dal progetto di recupero e valorizzazione del borgo "Castello di Postigliano", dove la società *Mirto s.r.l.* sta provvedendo al recupero integrale del villaggio, per una superficie complessiva di

¹¹ Sito internet: www.villaretrosi.it

circa 5000 m², per la realizzazione di circa sessanta unità immobiliari da destinare a ricettività turistica, due strutture alberghiere di cui una diffusa, circa dieci botteghe artigiane e spazi comuni ad uso congressuale, ristorativo e sportivo.¹²

Inoltre non bisogna dimenticare l'esperienza del Friuli Venezia Giulia, Regione in cui in seguito al terremoto del 1976 è nata l'idea di recuperare borghi storici di interesse architettonico e ambientale per fini turistici. In Friuli più che di Albergo diffuso è più corretto parlare di Borgo albergo, e gli esempi più importanti sono rappresentati da: *Forgaria Monte Prat*¹³, *Comeglians*¹⁴ e dal Paese albergo dell'Altopiano di Lauco.¹⁵



Fig. 9: Vista di Comeglians



Fig. 10: Forgia Monte Prat

La casistica potrebbe continuare con un lungo elenco per tutte le Regioni italiane, con una menzione particolare per la Sardegna, il Molise, la Liguria e l'Abruzzo che negli ultimi anni hanno prodotto diversi programmi e destinato notevoli risorse al recupero di comparti storici per fini turistici.

Tra i molti esempi elencati, nel prosieguo del lavoro di tesi, al fine di estrapolare gli indicatori di qualità necessari per la realizzazione di una struttura di **tipo orizzontale** come l'Albergo diffuso, si sono scelti cinque casi studio ritenuti esemplificativi di tutte le caratteristiche

¹² Cfr., progetto della Rete dei Borghi di Eccellenza.

¹³ Sito internet: www.monteprat.it

¹⁴ Sito internet: www.albergodiffuso.it

¹⁵ Sito internet: www.albergodiffusolauco.it

proprie del modello e allo stesso tempo contenenti delle differenze gli uni dagli altri interessanti per lo studio condotto.

Essendo, come già precedentemente detto, l'Albergo diffuso un modello di gestione turistica del territorio non ancora normato a livello nazionale, ed essendoci per tale motivo ancora molta confusione riguardo alle caratteristiche proprie del modello stesso, si è ritenuto opportuno, nella selezione dei casi studio, suddividere la **sezione ricognitiva** in tre micro sezioni, all'interno delle quali sono analizzati esempi inerenti: gli **Alberghi diffusi**, tutte le **tipologie di ospitalità diffusa** e i progetti riferiti ai **Sistemi Turistici Locali** (dentro i quali spesso si ritrovano esempi di Alberghi diffusi).

In riferimento alla famiglia dell'**Albergo diffuso** si sono scelti come casi studio: "*Forgaria Monte Prat*", primo esempio di ospitalità diffusa caratterizzato dallo sviluppo delle unità abitative in più comuni; "*Corte Fiorita*" a Bosa, una delle poche esperienze di Albergo diffuso sulla costa e "*Sexsantio*" a Santo Stefano di Sessanio, ritenuto dalla stampa di settore e dall'Associazione Nazionale Alberghi Diffusi, esperienza da prendere come riferimento per le realizzazioni future. Quest'ultimo, nell'analisi sviluppata da chi scrive, ha rappresentato un caso studio estremamente importante, perché se pur contenendo in sé quasi tutte le caratteristiche proprie del modello, si distacca molto, sotto il profilo economico, dall'idea iniziale di Albergo diffuso, essendo designato per un turismo di elite, offrendo abitazioni molto costose anche se curate in tutti i particolari.

Per la famiglia dell'**ospitalità diffusa** si è invece scelto il progetto "*I Borghi*" nel Matese, mentre per i **Sistemi Turistici Locali** si è posta attenzione al progetto "*Po di Lombardia*", poiché al suo interno sono presenti due differenti strutture adibite ad Albergo diffuso.

I casi studio, di seguito riportati, vengono schematizzati in riferimento ad una scheda di lettura, progettata e ideata per questo studio specifico, in funzione dell'ambiente di primo riferimento, dell'idea progettuale, della realizzazione, della gestione dell'attività e dei rapporti con il territorio. Tali elementi sono stati individuati perché

necessari per evidenziare alcune caratteristiche proprie di ogni singolo progetto, che nella sezione metodologica hanno creato le basi per l'estrazione di indicatori di qualità.

6.1 ALBERGO DIFFUSO. FORGARIA MONTE PRAT¹⁶

L'ambiente di primo riferimento

Monte Prat è un altopiano posto a circa 800 m sul livello del mare, nel comune di Forgaria, in provincia di Udine, caratterizzato dalla presenza di numerosi borghi in stretto contatto con il territorio boschivo. Situata sin dalla preistoria su un importante crocevia che collegava la Pianura Padana al Norico, Forgaria fu anticamente abitata dai Longobardi, dai Carolingi per poi passare alla signoria dei Savorgnan, divenendo successivamente un libero comune all'arrivo di Napoleone.



Fig. 11 Altopiano di Monte Prat

¹⁶ Cfr., Paolo Marongiu, Francesca Deidda, Marco Ricaldone, *Il fenomeno...*, op. cit., pp. 53-57, e www.monteprat.it.

L'importanza strategica e commerciale dei luoghi è testimoniata dai numerosi castelli costruiti in epoca medioevale su precedenti costruzioni difensive, tra cui il Parco di Castelraimondo, adagiato sul colle "Zuc Schiaramont" (441 metri slm), che fu, nel corso del tempo, sede di un villaggio fortificato, poi fortezza, e infine residenza stagionale per i pastori nel X secolo. Infatti d'estate, da Forgaria, Cornino e San Rocco, il bestiame si trasferiva con la popolazione sull'altipiano di Monte Prat, dove sostava fino ad autunno inoltrato. Dopo gli anni '50 cambiarono le abitudini e l'economia grazie all'avvento delle prime industrie, di conseguenza l'altipiano di Monte Prat gradatamente si spopolò ed il successivo terremoto del 1976 portò all'abbandono quasi totale del promontorio.¹⁷

L'idea progettuale

L'idea progettuale nasce dall'esigenza di rivitalizzare la zona, completamente abbandonata a seguito del gravoso sisma che colpì l'intera provincia di Udine nel 1976.

L'obiettivo era quello di creare una struttura ricettiva diffusa utilizzando e ridestinando le numerose case disabitate collocate nell'altopiano di Monte Prat.

L'idea di adibire a case di accoglienza per turisti, dei fabbricati agricoli situati nella zona di Monte Prat, nasce spontaneamente tra alcuni abitanti del luogo. Gli edifici che si trovavano sull'altipiano, utilizzati come residenza estiva, erano in gran parte rurali, tutti costruiti in pietra locale, con tipologia base caratterizzata da piano terra adibito a stalla e abitazione posta al primo livello.

Alla fine degli anni ottanta del Novecento iniziò una massiccia operazione di ristrutturazione e, in seguito all'attenzione rivolta dalla popolazione locale nelle operazioni di recupero al rispetto delle caratteristiche originarie degli edifici, venne eseguito un censimento di tutti i fabbricati posti sull'altipiano, che portò alla creazione del "*Parco di conservazione di Monte Prat*" e vennero date direttive

¹⁷ Si rimanda al sito internet www.monteprat.it

chiare sulle caratteristiche che dovevano e devono tuttora avere le case edificate e ristrutturate. In tale contesto nasce nel 2003 l'**Albergo Diffuso Forgia Monte Prat**, ricercata meta di un turismo di tipo escursionistico.

La realizzazione

Fondamentale per la realizzazione dell'idea progettuale è stata la possibilità di beneficiare di fondi sia europei (LEADER II)¹⁸ che regionali, utilizzabili per il recupero delle abitazioni. I proprietari privati che disponevano di una seconda casa sull'altipiano e che erano disposti a concederla in affitto, contattati dai promotori dell'iniziativa, potevano usufruire di cifre differenti, concesse a fondo perduto, in base agli interventi da effettuare sull'immobile.



Fig. 12 Lago Cornino nei pressi di Monte Prat Fig. 13 Abitazioni a M.Prat

La struttura, inaugurata nel mese di giugno del 2003, consta di 19 abitazioni, 81 posti letto, con una classificazione degli alloggi che varia da due a quattro stelle.

La hall centrale si trova nell'area posta al centro dell'altopiano, ad una distanza massima dalle case di circa 1500 metri, all'interno della quale sono inseriti i diversi spazi comuni, una biblioteca ed una sala

¹⁸ L'iniziativa LEADER II ha messo a disposizione dei proprietari circa 200.000 euro per la ristrutturazione delle case e 50.000 euro per le spese di gestione.

conferenze. Le unità abitative, dislocate su tutto l'altopiano, si differenziano per caratteristiche architettoniche, distanza dalla hall e finiture, consentendo al turista di scegliere tra diverse fasce di prezzo.

La gestione dell'attività

I soggetti occupati nella gestione, pur non essendo tutti del luogo, condividono i valori dell'idea progettuale, e contribuiscono al successo del progetto, conoscendo le tradizioni, lo stile di vita e i prodotti tipici del territorio.

I costi d'esercizio sono costituiti per il 50% da spese per materiali di consumo, per il 10% da costi per i servizi e per il 20% da costi di marketing. La particolarità è rappresentata dall'azzeramento degli oneri di lavoro, in quanto il personale addetto al ricevimento è volontario.

Il grado di soddisfazione del cliente è analizzato tramite un questionario predisposto in collaborazione con la Comunità Collinare del Friuli.

I rapporti con il territorio

Monte Prat può essere definito come "**Borgo Albergo**". E' collegato con altre attività di carattere sportivo e naturalistico, presenti nel territorio, che vengono proposte agli ospiti. La struttura è inoltre strettamente collegata al circuito delle fattorie didattiche essendo in contatto con una azienda agricola che opera sull'altopiano.

6.1 ALBERGO DIFFUSO. CORTE FIORITA¹⁹

L'ambiente di primo riferimento

L'albergo diffuso "**Corte Fiorita**" è situato a Bosa, in Planargia, una piccola regione collocata sulla costa occidentale della Sardegna, caratterizzata da un territorio che spazia dall'ambiente costiero a quello montano. La città di Bosa si sviluppa secondo tipologie di insediamento tipicamente medievale, con piccole case addossate le une alle altre, con tetti a capanna ed elementi architettonici in pietra locale sapientemente lavorati. Il nucleo storico si sviluppa su strade lunghe e strette che seguono con il loro tracciato le curve di livello del colle, e si uniscono tra loro ortogonalmente mediante ripide scalinate e vicoli in acciottolato.

Attualmente il centro storico di Bosa presenta ancora la trama urbanistica tardo-medievale, estendendosi su un'area di circa quattordici ettari.

La datazione storica dell'insediamento e l'esistenza al suo interno di un ricco patrimonio monumentale sia civile che religioso, come anche la presenza di elementi decorativi di notevole pregio architettonico, annoverano Bosa come centro ideale per l'inserimento di un nuovo modello di gestione turistico territoriale.



Fig. 14 e 15 Centro storico di Bosa

¹⁹ Cfr., Paolo Marongiu, Francesca Deidda, Marco Ricaldone, *Il fenomeno...*, op. cit., pp. 63-69.

L'idea progettuale

L'idea di creare una nuova struttura ricettiva si manifesta nel 1995, in seguito alla pubblicazione da parte della Comunità Montana Marghine e Planaria del "*Piano di Sviluppo Turistico del territorio*" nel quale il centro storico di Bosa viene individuato come un "*laboratorio per una soluzione ricettiva innovativa e replicabile*" chiamato Albergo Diffuso. Si pensò che il centro storico, con le sue numerose case disabitate e la sua realtà urbana da salvaguardare e nello stesso tempo valorizzare avrebbe potuto consentire la realizzazione del nuovo modello progettuale.

La realizzazione

Nella prima fase di elaborazione dell'idea progettuale si sono analizzate le problematiche inerenti la disponibilità degli immobili da riqualificare presenti nel centro storico e il dimensionamento della struttura futura. Sia per l'acquisto dei beni immobiliari che per la loro ristrutturazione si è fatto riferimento alle agevolazioni previste dalla legge n. 28/1984.²⁰

In seguito alla verifica delle disponibilità immobiliari, dell'accessibilità degli edifici nel centro storico e della presenza delle caratteristiche richieste, è stato redatto il progetto esecutivo d'insieme.

La struttura è stata inaugurata nel 2003 e consta di tre edifici da destinare ad alloggi ed uno da adibire a corpo centrale dotato di spazi comuni, nel quale si svolgono le funzioni di accoglienza ed è possibile consumare la prima colazione. I posti letto disponibili sono circa 45, dislocati in camere arredate in stile, dotate di vari servizi.

La gestione dell'attività

L'opera di promozione si rivolge ad una fascia di utenza medio alta che sappia apprezzare le qualità architettoniche e culturali espresse.

²⁰ Legge n.28/1984 "Provvedimenti urgenti per favorire l'occupazione – Settore Turismo".

I prezzi sono stati stabiliti considerando quelli praticati da strutture simili e concorrenti e il segmento di domanda a cui si rivolge, con una differenziazione che segue l'andamento stagionale delle richieste.

Le politiche commerciali adottate si basano sul passaparola dei clienti, con notevoli risparmi sulle spese pubblicitarie. I risultati raggiunti evidenziano il tutto esaurito nel periodo che va da luglio a settembre, con un leggero decremento delle prenotazioni nella stagione invernale.

L'Albergo diffuso *Corte Fiorita* partecipa inoltre ad un'associazione di operatori del settore turistico denominata "Abitare la storia", della quale fanno parte solo strutture ubicate in dimore di pregio storico-artistico, con l'obiettivo di valorizzare sul mercato nazionale ed internazionale il patrimonio storico, architettonico e paesaggistico dei piccoli centri storici italiani.



Fig. 16 Vista del Castello di Bosa

I rapporti con il territorio

Si sottolineano alcuni fenomeni indotti dagli interventi di recupero attuati sull'edilizia del centro storico che hanno contribuito alla rinascita di alcune lavorazioni artigianali, quali il ferro battuto e la falegnameria, che con il passare del tempo stavano scomparendo dal territorio.

6.3 ALBERGO DIFFUSO. SEXSANTIO²¹

L'ambiente di primo riferimento

Santo Stefano di Sessanio é un borgo fortificato medievale costruito su una preesistenza italico-romana, collocato tra le montagne aquilane, all'interno del Parco Nazionale Gran Sasso - Monti della Laga.

L'attuale configurazione urbana del sito si costituisce nel periodo centrale del Medioevo quando si sviluppa il fenomeno dell'incastellamento e nascono i borghi montani basati sull'economia della transumanza.

Il paesaggio, caratterizzato da abitati d'altura circondati da un perimetro murario fortificato a stretto contatto con il contesto ambientale, rende oggi quest'area, una delle più belle dell'Italia centrale.

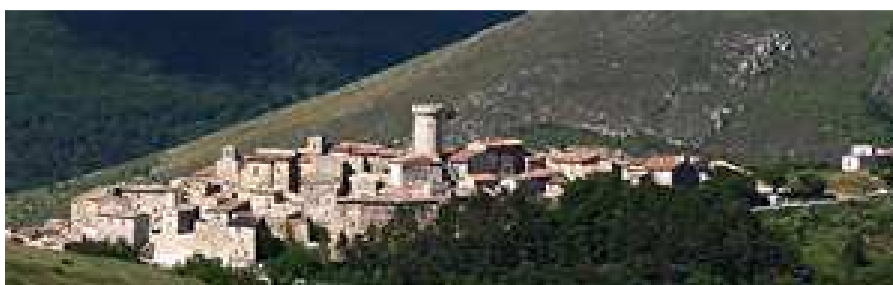


Fig. 17: Vista Santo Stefano di Sessanio

Nel periodo feudale Santo Stefano rientra nel dominio politico-territoriale della Baronia di Carapelle, appartenuta anche alla famiglia Medici. Il legame con Firenze e con il resto dell'Europa era dovuto all'importanza mercantile che la lana, prodotta dall'economia locale, ebbe nel periodo medievale fino all'inizio dell'età moderna. Tale interesse spiegherebbe come in territori dall'agricoltura poverissima siano sorti borghi di notevole consistenza

²¹ Cfr., Paolo Marongiu, Francesca Deidda, Marco Ricaldone, *Il fenomeno...*, op. cit., pp. 79-84, e www.sexsantio.it.

e prosperità, ancora oggi testimoniate dalla qualità e dall'articolazione architettonica degli edifici storici presenti.

I nuovi mercati e le politiche agricole dello stato unitario, avrebbero segnato il destino di questi borghi, consegnando le popolazioni del posto ad una vita di stenti e di miseria che si sarebbe infine conclusa con l'emigrazione e con il quasi totale spopolamento. Santo Stefano di Sessanio oggi si propone con un impianto urbanistico tipicamente medievale e con stratificazioni architettoniche tardo-medievali e proto-rinascimentali di complessa articolazione: corti, patii, vicoli, passaggi coperti, con la presenza nelle abitazioni di archi, logge, portali, camini e cornici in pietra. Il tutto con quella originale apparenza di sviluppo urbano spontaneo e non pianificato e con le storiche stratificazioni sovrapposte le une sulle altre.



Fig. 18, Fig. 19 e Fig. 20: Scorci borgo storico di Santo Stefano di Sessanio

Le abitazioni quattrocentesche, tra cui la Casa del Capitano e la Torre, sono circondate da stradine strette che si inerpicano lungo tutto il borgo, il quale conserva quasi integralmente il suo tessuto storico-architettonico originario, che in molti casi si fonde senza interruzione con il patrimonio ambientale circostante.

L'idea progettuale

A contribuire in maniera decisiva all'inattesa rinascita di questo splendido borgo medievale, è stata la scommessa di un giovane imprenditore svedese, Daniel Kihlgren, che intuì la possibilità di trasformare lo spopolato centro storico in un unico complesso ricettivo, conservandone la struttura originaria.

Il progetto è perfettamente in linea con la definizione di Albergo diffuso, con unità abitative dislocate intorno ad un fulcro centrale che ospita i servizi di accoglienza, un ristorante interno ed una piccola sala conferenze.



Fig. 21: Mappa Catastale del 1939

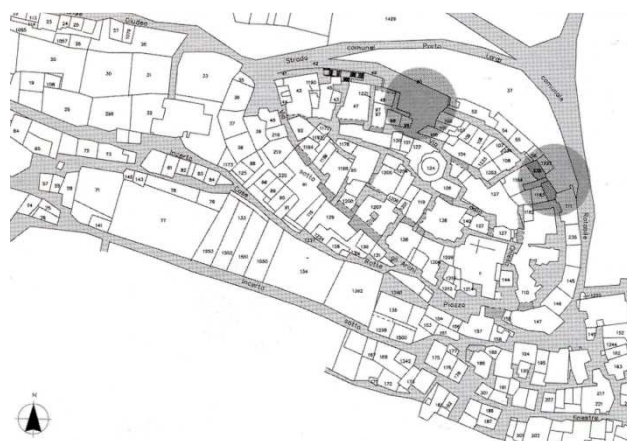


Fig. 11: M. Catastale Attuale con individuazione di alcune delle aree di intervento

La realizzazione

Kihlgren ha creato la società *Sexsantio* ed ha acquistato un terzo della superficie dell'intero villaggio facendo riferimento alla "Carta dei Valori", siglata con il Comune e il Parco Nazionale del Gran Sasso, che fissa i criteri di rispetto architettonico e paesaggistico del sito. La società ha inoltre incaricato l'Università D'annunzio e lo studio associato Di Zio - Di Clemente di definire le caratteristiche tipologiche e stilistiche degli elementi architettonici diffusi nel borgo, per una corretta riproposizione, qualora mancanti, nei singoli immobili oggetto di restauro. In tal modo ha avviato un lavoro di ripristino con elementi di recupero autentici provenienti dalle aree limitrofe, con definite caratteristiche stilistiche e tipologiche. Un'attenta ricerca d'archivio volta alla comprensione delle antiche destinazioni d'uso, è stata motivo ispiratore per ogni ridestinazione che dove possibile rispetterà quella iniziale.



Fig. 12: Esecutivi di progetto. Planimetrie area di intervento e skyline prospettici

Si sono utilizzati per la prima volta in un borgo storico alcune tecniche volte alla sostenibilità e al confort ambientale, come l'impiego di un

sistema di teleriscaldamento e telegestione, con impianto radiante sottopavimento per non compromettere l'integrità stilistica degli immobili. Il numero delle camere si aggira intorno a 75 unità ed un ruolo importante è interpretato dal ristorante, con un offerta enogastronomia delle specialità locali.

La gestione dell'attività

Lavorano nella società *Sexsantio* diverse persone impegnate nel coordinamento delle attività promozionali, di pubbliche relazioni e commerciali.

I prezzi delle camere sono stabiliti in relazione a quelli di altre strutture che operano nel mercato delle dimore storiche, puntando ad un pubblico di medio alto livello, particolarmente attento a vivere nuove esperienze in un ambiente naturalistico di elevato livello qualitativo. I canali promozionali utilizzati, oltre a quelli tradizionali, sono legati ad un sito web e ad una costante presenza sui mezzi di comunicazione esteri.

I rapporti con il territorio

La società *Sexsantio* mira non solo a fare arrivare turisti nell'antico borgo, ma a salvaguardare e ridare un ruolo sociale ed economico all'artigianato locale e alle attività artistiche. Tale scopo è perseguito offrendo ai visitatori la possibilità di frequentare gratuitamente alcuni laboratori artigiani che ridiano vita ad attività quali l'oreficeria, la ceramica e la tessitura.

Si cercano di salvaguardare anche i prodotti tipici locali dell'altopiano, promuovendo nel ristorante antiche ricette diffuse sul territorio.

6.4 L'OSPITALITA' DIFFUSA NEI BORGHI DEL MATESE. IL PROGETTO "I BORGHI"²²

L'ambiente di primo riferimento

L'area all'interno della quale il *Patto Territoriale per l'Occupazione del Matese* ha sviluppato il progetto di ospitalità diffusa "I Borghi", comprende 57 comuni del Molise, per una superficie complessiva pari a 1.624 Km².

Indagini sviluppate negli anni Novanta, descrivevano un territorio molto svantaggiato dal punto di vista orografico e delle infrastrutture, caratterizzato dalla presenza di un gran numero di centri urbani di piccolissima dimensione, mal collegati tra loro, in progressivo spopolamento. A tali fattori negativi andava aggiunta una scarsa densità imprenditoriale, e il mancato sfruttamento delle potenzialità insite nel comparto turistico che se adeguatamente utilizzate costituirebbero delle leve di indubbio sviluppo.



Fig. 24, Fig. 25: Vedute borghi appartenenti al Patto Territoriale del Matese.

In una situazione di generale criticità, che avrebbe potuto spingere il territorio verso dinamiche di regressione economica ancora più accentuate, erano però presenti fattori di vitalità incrementati dal nuovo progetto di ospitalità, quali: l'esistenza di numerose emergenze naturalistiche, paesaggistiche, archeologiche e storico monumentali; un gran numero di comuni con centri storici di notevole pregio; il

²² Cfr., Michele Esposito, *Il fenomeno...*, op. cit., pp. 93-108.

favorevole clima sociale che trae forza dalla coesione della popolazione e che limita l'insorgenza di criminalità organizzata.

L'idea progettuale

L'idea progettuale inizia a svilupparsi a partire dal 1996 all'interno dei lavori preparatori del Piano di Azione Locale del *Patto Territoriale per l'Occupazione del Matese*, mediante l'approfondimento da parte delle Amministrazioni locali di alcune idee portate avanti da imprenditori presenti sul territorio. L'interesse di tali operatori era incentrato sul recupero e la ristrutturazione di alcune residenze abbandonate nel corso del tempo a causa dello spopolamento che aveva interessato la Regione, situate all'interno di alcuni dei borghi più antichi del Molise da destinare alla microricettività turistica.

Le riflessioni inerenti la trasformazione in atto nel settore turistico che richiedeva mete escursionistiche alternative, in residenze situate in piccoli centri di notevole pregio storico-architettonico, portò una serie di attori locali ad aprire una proficua stagione di concertazione, conclusasi con il progetto definitivo dell'ospitalità diffusa nei borghi.

Gli obiettivi del programma mirano a favorire una complessiva rivitalizzazione socio-economica del territorio interno del Molise, attraverso una spirale virtuosa basata sui seguenti elementi: attivazione imprenditorialità privata; recupero edilizio con messa in funzione dell'indotto; sviluppo di nuovi flussi turistici e residenziali, recupero delle tradizioni artigianali e rivitalizzazione sociale, culturale ed economica dell'intero territorio.

La realizzazione

L'impianto progettuale si fonda su un assunto di filiera in cui si integrano in un unico disegno programmatico tutti gli anelli ritenuti strategici. Si prevede il sostegno a soggetti imprenditoriali privati per il recupero e la ristrutturazione di lotti abitativi nei centri storici di particolare interesse architettonico, da destinare ad uso ricettivo, come anche il supporto alle Amministrazioni locali per l'esecuzione di

progetti di arredo urbano nei centri storici interessati da iniziative di recupero.

Il progetto inoltre punta alla realizzazione di una strategia mirata di promozione e commercializzazione dell'offerta turistica d'area, e alla costituzione di una rete fra tutti gli operatori del turismo, della ristorazione e dei servizi connessi finanziati dal Patto, diretti da una regia unitaria rappresentata dal Patto del Matese.

Le prime strutture microricettive aprono al pubblico nel 2001, ma dai primi mesi del 2003 iniziano a partire le prime azioni di rete, attivando un costante monitoraggio delle iniziative intraprese con l'obiettivo di comprenderne i risultati.



Fig. 26 Roccamandolfi



Fig. 27: Campitello del Matese

La gestione dell'attività

Nell'esperienza del Molise si è rivelata importante l'implementazione di una coerente strategia gestionale e promozionale del progetto.

È stata effettuata la ricognizione di ogni singola struttura che ha in tal modo consentito, in funzione delle valenze architettoniche dei manufatti e dei servizi complementari offerti, di fissare tariffe uguali per tutte le strutture dislocate nei diversi comuni, di mantenere le costruzioni aperte tutto l'anno e di definire un percorso di acquisti gastronomici per gli immobili che dispongono di angolo cottura.

Nell'impostazione promozionale si è scelta la strada della partecipazione diretta a workshop tematici con operatori specializzati e a fiere di settore.

I rapporti con il territorio

La novità del progetto è rappresentata dallo sviluppo di attività di rete tra tutti i comuni partecipanti al Patto territoriale. All'interno di tale rapporto è importante la creazione di due Centri di Prenotazione localizzati sul territorio che rispondono direttamente alle richieste di informazioni degli ospiti.

Inoltre i ristoranti di cucina tipica localizzati nei comuni dell'ospitalità diffusa, sono stati monitorati e presentati in rete sul sito web del progetto, con l'obbligo di proporre ai turisti menù convenzionati e tariffa unica per l'intera stagione.

6.5 SISTEMI TURISTICI LOCALI. IL PROGETTO "PO DI LOMBARDIA"²³

L'ambiente di primo riferimento

Il territorio compreso tra le provincie di Pavia, Lodi, Cremona e Mantova è attraversato dal fiume Po, che nel suo percorso, come un filo conduttore sottolinea la continuità geografica, storica e culturale di questi distretti.

Terre di storia secolare le quattro Provincie ripropongono le loro radici culturali con le rievocazioni storiche del passato (Palio delle Contrade, l'antichissima Fiera delle Grazie, Palio dell'Oca, Festa del Torrone, ecc.), con il recupero dell'arte artigianale della costruzione di strumenti musicali (Scuola liutaia di Cremona) e con la rivalorizzazione delle tradizioni enogastronomiche.

In questa parte della Regione sono presenti: città d'arte, riserve naturali, fiumi diversamente navigabili, località termali, oasi naturali con tradizioni agricole e di trasformazione agroalimentare, come anche attività artigianali e artistiche di produzioni tipiche locali e una diffusa offerta di servizi di ristorazione.

²³ Cfr., Palmiro Donelli, Po di Lombardia: un progetto di sviluppo turistico per il territorio, in AA.VV. (a cura di) G. Dall'Ara, F. Morandi, *I sistemi ...*, op. cit., pp. 157 e succ.



Fig. 27: Pavia – Fig. 28: Lodi – Fig. 29: Cremona – Fig. 30: Mantova

L'idea progettuale

La sottoscrizione della Convenzione tra le quattro Province lombarde per lo sviluppo turistico del territorio attraversato dal Po, è frutto di anni di impegno e lavoro nella costruzione di progetti e proposte condivise, di interventi concreti nella trasformazione compatibile del territorio e nella realizzazione di servizi e di professionalità per i cittadini e per i turisti.²⁴

Le quattro Amministrazioni Provinciali iniziano a lavorare insieme nel 1989 ad un progetto denominato "Linea Azzurra", che conduce inizialmente alla realizzazione di una monografia con annesso CD dedicata all'arte, alla gastronomia e all'ambiente caratterizzante tale area territoriale. Solo molti anni più tardi, nel 1998, in seguito all'emanazione di due leggi regionali²⁵, viene presentato

²⁴ *Ibidem*

²⁵ Legge Regionale n. 27 del 16 settembre 1996 e Legge Regionale n. 12 del 28 aprile 1997.

congiuntamente dalle quattro Provincie in Regione il "Progetto per la valorizzazione turistica del fiume Po nelle Provincie lombarde di Cremona, Lodi, Mantova e Pavia", che ha l'obiettivo di studiare percorsi ciclabili lungo il fiume Po per valorizzarne gli aspetti naturalistici ed ambientali, le testimonianze storiche, artistiche e monumentali nonché le peculiarità gastronomiche.



Fig. 31 e Fig. 32: Manifesti pubblicitari sul Sistema Turistico Locale "Po di Lombardia"

Il Sistema Turistico Locale "Po di Lombardia" viene riconosciuto ufficialmente dalla Regione Lombardia con delibera del 4 agosto 2005, ed è finalizzato al raggiungimento dei seguenti obiettivi: sviluppo di nuove potenzialità turistiche; crescita della qualità dei prodotti turistici e offerta di nuovi beni; integrazione tra differenti tipologie di turismo; incremento della professionalità degli operatori e sviluppo delle competenze manageriali; promozione e attività di marketing.

La realizzazione

Il primo problema che si è posto è quello di dare al Sistema una sua originale identità, un logo che rappresentasse l'unione territoriale delle quattro Provincie, valorizzando nel contempo le loro tradizionali peculiarità.

Il progetto si sviluppa intorno a due direttrici che rappresentano l'elemento caratterizzante e specifico dell'offerta turistica, ovvero: la navigazione fluviale del Po e la fruibilità slow del territorio.

La navigazione del Po prevede la realizzazione, la messa a norma e l'integrazione con i servizi a terra di alcuni attracchi turistici lungo l'asta del fiume. Le operazioni che si andranno a compiere saranno tutte compatibili con la tutela e la valorizzazione dell'ambiente, prevedendo allo stesso tempo l'integrazione dei servizi in modo da creare un sistema di intermobilità che permetta l'utilizzo di mezzi di trasporto e di movimento (biciclette e barche) che consentano una fruizione slow del territorio.

Per l'obiettivo inerente il recupero dell'identità e delle tradizioni locali, sono in atto diversi esperimenti con l'intento finale di fornire al visitatore la mappa dei prodotti tipici e delle destinazioni identitarie. Sono state inoltre realizzate due esperienze di sistema sull'idea di Albergo diffuso; la prima nata nella città di Mantova sul tema culturale delle celebrazioni in onore di Andrea Mantegna, denominata "*A casa di Andrea Mantegna*", offre oltre ai servizi alberghieri diverse occasioni di incontri culturali. La seconda: "*Polirone: un paese ti accoglie*", in cui l'intera comunità locale di San Benedetto Po partecipa ed ha creato una rete di accoglienza diffusa arricchendo l'offerta turistica con proposte originali, fortemente legate al territorio. L'obiettivo della sperimentazione è duplice: estendere le proposte di ospitalità diffusa alle altre province del sistema e farle approdare al tavolo del legislatore regionale adeguatamente strutturate, per il conseguente riconoscimento.

La gestione dell'attività

Per quanto riguarda la gestione dell'attività, oggi il compito di coordinare il programma ed i progetti correlati è assunto dal Coordinamento delle quattro Provincie attraverso riunioni periodiche di un organismo decisionale, il Coordinamento degli Assessori Provinciali al Turismo, e l'attività di un'organizzazione tecnica a cui

partecipano i responsabili del Servizio Turismo di ogni singola Provincia con un coordinatore incaricato.

La promozione del Sistema Turistico Locale avviene mediante l'intervento alle principali fiere di settore nazionali ed estere. Tale partecipazione ha incrementato il numero di presenze straniere nel territorio.

I rapporti con il territorio

Un canale di grande interesse attualmente è rappresentato dalla presenza del Sistema Turistico Locale ai principali eventi organizzati sul territorio; in tal modo si intercetta un rilevante numero di potenziali visitatori che caratterizzano il turismo definito di giornata, che al momento rimane la parte più rilevante del movimento turistico nelle quattro Province.

La collaborazione con alcuni tour operator ha creato la possibilità di pubblicizzare ed organizzare itinerari personalizzati indirizzati ai temi culturali, ai percorsi ciclabili, alla navigazione fluviale, alla scoperta della gastronomia e dei grandi eventi che il territorio propone.

6.6 L'ALBERGO DIFFUSO IN EUROPA E LE "POUSADAS" IN PORTOGALLO

Il modello dell'Albergo diffuso, recentemente riconosciuto sul mercato nazionale come migliore operazione di ospitalità legata al turismo sostenibile, espressione della cultura e della tradizione ospitale dell'Italia, e per tale motivo vincitore del premio "Turismo Responsabile Italiano 2010", da alcuni anni è stato adottato anche all'estero dove iniziano a nascere strutture ricettive che seguono il modello nazionale. Dopo tante formule importate, l'Albergo diffuso si va imponendo come un'esperienza ricettiva "tutta italiana", capace di conquistare nuove fasce di mercato; proprio a Londra, infatti, nel marzo 2008, nella fiera *La dolce vita*, sono state presentate alcune strutture attive in Inghilterra.

La stampa di settore internazionale dedica sempre più pagine all'Albergo diffuso e l'Associazione Nazionale Alberghi Diffusi nel 2010, si aggiudica a Londra, al World Travel Market, fiera del turismo internazionale, l'ambito Wtm Global Award.

In Europa, attualmente si sta inoltre diffondendo una rete di villaggi molto vicina all'idea di Albergo diffuso, chiamata **Villages d'Europe** che consiste nella creazione di una catena di alloggi turistici da affittare; costituita, a partire dal patrimonio ristrutturato e arredato, e integrata con tutti i fattori attrattivi e le potenzialità turistiche locali. Tale azione, finanziata dalla Comunità Europea, con l'art. 10 del FESR (azioni innovative) per la programmazione 1994-1999, punta al recupero dei borghi storici basando gli interventi "su un equilibrio finanziario da realizzarsi tra investimenti "caldi" (a redditività nel tempo) e "freddi" (non redditivi, ma indispensabili per la buona riuscita del progetto) con al centro la formula dell'Albergo diffuso come investimento "caldo" per eccellenza".²⁶

²⁶ Cfr., Luca Montuori e Riccardo Petrachi (Studio 2tr Architettura), *Un intervento integrato per il Borgo di Santa Fiora*, atti del Convegno *Borghi & Centri storici 2010*, Milano 3-6 febbraio 2010.

Un precedente culturale, inerente la formula dell'Albergo diffuso, è rappresentato dalle *Pousadas* (letteralmente "luoghi di riposo"), alberghi tradizionali e storici tipici del Portogallo, gestiti dallo stato portoghese, con caratteristiche proprie per stile ed arredamento oltre che per location. Nascono agli inizi degli anni Quaranta del secolo scorso da un'idea di Antonio Ferro, ministro del governo ma anche poeta e scrittore, che volle realizzare degli alberghi legati alla tradizione portoghese per offrire ai turisti la giusta atmosfera mentre visitavano il Portogallo. Egli aveva sviluppato il modello pensando alle antiche locande medievali sorte lungo le strade percorse dai pellegrini durante l'antichità.



Fig. 13: Mappa delle Pousadas Portoghesi

L'idea iniziale del progetto era quella di “*promuovere piccoli alberghi non pretenziosi, costruiti e rifiniti col gusto della regione, modesti ma accoglienti*”²⁷, le Pousadas nascevano per rappresentare un modello di industria ricettiva portoghese.

La prima fu inaugurata come *Pousadas regionale* ad Elvas, in Alentejo (una delle più belle e caratteristiche regioni del Portogallo), e da allora molte altri alberghi di lusso andarono ad aumentare il numero delle *Pousadas*. A metà del Novecento nacquero le **Pousadas storiche**, caratterizzate da location più suggestive e spettacolari: castelli, edifici di rilevanza storica, monasteri e conventi (esempio di riferimento è la Pousada do Castelo di Obidos).

Nel 2003 il governo del Portogallo decide di alienare una parte del capitale di Enatur (la società di gestione statale) privatizzandone il 49% e di cedere la gestione delle *Pousadas* ad un ente privato tramite concorso; dal settembre di quell'anno la gestione passa a PPG per un periodo di due decenni.

Attualmente le *Pousadas* sono oltre 40 e si presentano come strutture prevalentemente piccole o medie, che in rari casi hanno più di trenta camere; sono conventi, castelli o edifici antichi situati in località di interesse culturale, ambientale e turistico, con buoni livelli di comfort e una cura particolare per gli ospiti, e sono situate fuori dal cuore delle città, in posizioni che permettono un contatto diretto con l'ambiente circostante. Inoltre si dividono in: **Históricas** (*Pousada storiche*); **Design Históricas** (*Pousada dal Disegno storico*); **Charme** (*Pousada situate in luoghi di fascino*) e **Natureza** (*Pousada collocate in territorio di notevole pregio ambientale*).

²⁷ Giancarlo Dall'Ara, *Il fenomeno...*, op. cit., p. 15.

6.7 ANALISI COMPARATA DEI CASI

L'idea di trasformare in nuove strutture ricettive il patrimonio architettonico esistente dei tanti centri storici minori e dei borghi disseminati su tutto il territorio italiano, quasi sempre in stato di abbandono a causa dello spopolamento, nasce dall'esigenza di rinnovare il settore rurale recuperando l'edilizia minore e favorendo, allo stesso tempo, lo sviluppo turistico e quindi economico dell'ambiente di primo riferimento.

Una spinta fondamentale per la realizzazione delle strutture oggetto di analisi è stata data, nella prevalenza dei casi esaminati, dalla previsione degli interventi di recupero all'interno di piani di promozione e valorizzazione delle risorse presenti sul territorio.

Lo studio della natura e delle implicazioni derivanti dalle specificità territoriali che caratterizzano i contesti di riferimento, ha assunto una notevole rilevanza nella comprensione delle problematiche gestionali specifiche. Vanno ricercate nell'*ambiente di primo riferimento* le opportunità per la realizzazione dell'*idea progettuale* e le soluzioni ai problemi gestionali che si presentano nell'*organizzazione dell'attività*.

I contesti esaminati, pur se trattati in zone fisicamente distanti e diverse del territorio italiano, presentano alcune condizioni analoghe che hanno contribuito alla nascita delle strutture. Le montagne del Friuli come quelle dell'Abruzzo, la condizione di insularità della Sardegna, hanno determinato un sostanziale isolamento sociale ed economico ed una conseguente minore esposizione agli scambi culturali rispetto ad altre zone; isolamento che nello stesso tempo ha favorito la conservazione delle tradizioni culturali. Anche dal punto di vista demografico si sono riscontrate le stesse problematiche, infatti si è osservato che tali centri sono caratterizzati dal fenomeno dell'abbandono e presentano un numero esiguo di residenti stabili.

I casi studio presentano caratteristiche strutturali differenti in relazione al tipo di architettura presente nel borgo (abitazioni padronali o pastorali, edifici medievali, trulli, ecc) e alla distribuzione degli edifici

nel territorio, dalla quale dipende anche la catalogazione in una delle tre famiglie individuate dalla ricerca (albergo diffuso, ospitalità diffusa, Sistema Turistico Locale).

Uno degli aspetti tipici del fenomeno è l'interesse dei soggetti promotori dell'iniziativa, sia pubblici che privati, per i proprietari degli immobili con i quali, in molte occasioni, hanno costituito delle associazioni per gestire le strutture acquisite in modo unitario. Spesso gli stessi proprietari piuttosto che vendere i loro beni alla società di gestione dell'Albergo diffuso utilizzano i finanziamenti pubblici per sostenere le spese di ristrutturazione e inserire in seguito il loro immobile tra quelli interessati dal progetto. La presenza di persone del luogo all'interno della società di gestione, che condividono gli interessi perseguiti dall'organizzazione, è una condizione decisiva per lo sviluppo ed il successo del modello. In tutti i casi esaminati, la reception rappresenta il "cuore" di tutta la gestione, poiché date le sue funzioni di acquisizione, smistamento e contatto con gli ospiti, indirizza e coordina lo svolgimento degli altri servizi, integrandosi con le mansioni della direzione generale.

Altro aspetto tipico, rilevato in tutti i casi studio, è il collegamento dell'intera attività con le varie iniziative sviluppate nel territorio circostante, messo ancora più in risalto dalla provenienza esclusivamente locale di tutte le forniture enogastronomiche.

In generale, i punti di forza sono rappresentati da strutture moderne nei servizi ma fortemente legate alle tecniche di costruzione e all'architettura del luogo, la semplice accessibilità dovuta alla posizione geografica e l'ottimo dimensionamento tra i costi di gestione e il numero di posti letto disponibili, soprattutto in riferimento al personale impiegato ed al decentramento dei diversi edifici.

Per quanto riguarda invece le iniziative di promozione mediante azioni di marketing territoriale, fino a qualche anno fa l'unico canale

utilizzato era quello del passaparola²⁸; attualmente quasi tutte le strutture presenti sul territorio italiano possiedono un sito internet e solo alcune di esse compaiono nei cataloghi dei tour operator.

Nel caso dell'Albergo diffuso, che si presenta come una novità nel mercato ricettivo italiano, l'utilizzazione del passaparola è molto frequente in quanto le persone che vivono un'esperienza positiva in un "posto nuovo", desiderano raccontarla agli altri.

²⁸ Il "passaparola" definisce la trasmissione di informazioni positive e negative sulle esperienze vissute. La forza dell'influenza personale sta nella maggiore credibilità che essa ha nei confronti delle fonti commerciali di parte, come la pubblicità, rispetto alle quali è più in grado di ridurre il rischio percepito per l'acquisto o la prenotazione di un viaggio o di un soggiorno. Cfr., Michele Esposto, *Il fenomeno...*, op. cit., p.90.

7_ ANALISI COMPARATA DEI CASI E INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICATORI TIPO

COMPARATIVE ANALYSIS OF CASES AND IDENTIFICATION OF TYPE INDICATORS

ENGLISH ABSTRACT

The necessary quality indicators required for the construction of a horizontal structure such as the Albergo diffuso are methodologically defined in this research work, analyzing the experiences produced on the national historical patrimony to identify the criteria of intervention by combining them critically.

The construction of the model, takes the cue from a search conducted by the center BIC Lazio in 2007, aimed to identify the requirements that need have a minor historical centre, to be elected ideal territory for the inclusion of an Albergo diffuso. This study, however analyzed the problem only from the social and economic point of view, not considering the environmental, landscape and architectural factors that represent fundamental elements of this thesis and knowledge as everyone who studies a minor historical centre or, in general, an ancient settlement to redevelop and revitalize it by inserting into a model of diffused receptiveness.

The methodology pointed out in this study is based on the evaluation of the performances of the single cases of study on the factors of success of the Albergo diffuso in terms of *effectiveness* (market visibility); *efficiency* (low costs of operation and management); *equity* (participation of local people to create the idea) and *sustainability* (environmental protection); to subsequently define a *general matrix* inside which it is possible to read simultaneously the characteristics of the single cases of study in reference to the "likely" *quality indicators*. From this *general matrix* were extracted, then, four *submatrices* inherent the principal variables: the **socioeconomic attractors**; the **tourism resources**; the **functionality of the common areas** for finalities of using the Albergo diffuso; and even the availability of **human resources**. To these variables already partially investigated in previous research, in this study, two *macrosections* of reference inherent the **landscape** and the **characters of the architecture** of the site individualized for the creation of an Albergo diffuso were added for the first time.

Quality indicators perfectly in conformity with the objectives required by Ph.D. QUOD, inherent the variables landscape and characters of the architecture of the site have finally been extrapolated.

The study, conducted exploring different but complementary disciplines, what go from the territorial marketing to the urban restoration, and analyzing different territorial realities, has allowed, in conclusion, to identify a number of guidelines addressed to the pursuit of the correct preservation of historical sites by the insertion of an Albergo diffuso.

7_ ANALISI COMPARATA DEI CASI E INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICATORI TIPO

7.1 DEFINIZIONE MATRICE GENERALE PER LA LETTURA DEI CASI STUDIO

Finalità della ricerca in essere è l'analisi di tutte le possibili operazioni da attuare all'interno di un borgo storico per contribuire alla sua rivalutazione e riqualificazione, definendo metodologicamente gli indicatori di qualità necessari per la realizzazione di una struttura di **tipo orizzontale** come quella dell'Albergo diffuso.

A tal proposito, è stato necessario analizzare e conoscere le esperienze prodotte in questo campo sul patrimonio storico nazionale e la loro conseguente comparazione al fine di individuare i criteri d'intervento.

La costruzione del modello, ha come punto di partenza una ricerca condotta dal centro BIC Lazio nel 2007, finalizzata ad identificare i requisiti necessari che deve possedere un centro storico minore, per essere eletto territorio ideale per l'inserimento di un Albergo diffuso.¹ Tale studio, però analizzava il problema solo dal punto di vista sociale ed economico, non prendendo in considerazione i fattori ambientali, paesaggistici e architettonici che invece rappresentano in tale studio elementi fondamentali per chi si accinge a studiare un centro storico minore o, in generale, un insediamento antico per riqualificarlo e rivitalizzarlo inserendovi all'interno un modello di ricettività diffusa.

Nella presente *sezione metodologica* si è proceduto per obiettivi, e in sintesi sono state attuate le seguenti azioni:

1. si sono valutate le *prestazioni* dei singoli casi studio sui fattori di successo dell'Albergo diffuso in termini di **efficacia** (visibilità di mercato); **efficienza** (economicità dei costi di intervento e

¹ Maurizio Droli, Tuscia Romana, area Ausoni: l'individuazione delle località più adatte ai fini della creazione di un albergo diffuso, in AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento ...*, op. cit., p. 49.

gestione); **equità** (partecipazione della popolazione locale alla creazione dell'idea) e **sostenibilità** (difesa ambientale);

- si è successivamente definita una **matrice generale** all'interno della quale è stato possibile leggere simultaneamente le caratteristiche dei singoli casi studio in riferimento a dei "probabili" indicatori di qualità;
- da tale *matrice generale* si sono estratte quattro **sottomatrici** inerenti le variabili principali (già precedentemente studiate) quali: gli attrattori socioeconomici; le risorse turistiche; le funzionalità delle aree comuni per le finalità di utilizzo dell'Albergo diffuso; la disponibilità delle risorse umane;
- a queste variabili in parte già studiate in ricerche precedenti, si sono aggiunte, in tale lavoro, due *macrosezioni* di riferimento inerenti il **paesaggio** e i **caratteri dell'architettura del sito** individuato per la creazione di un Albergo diffuso;
- per tali macrosezioni si sono estrapolati **indicatori di qualità** perfettamente rispondenti agli obiettivi richiesti dal dottorato di ricerca QUOD, inerenti le variabili **paesaggio** e **caratteri dell'architettura del sito**.

La *matrice generale*, di seguito riportata, è strutturata in modo da poter leggere simultaneamente gli elementi distintivi dei singoli casi studio e permette un controllo immediato delle caratteristiche principali possedute dai modelli di ricettività diffusa al fine di estrarre degli indicatori di qualità per il progetto di un Albergo diffuso.

In particolare, in tale matrice, sono presenti: in ascissa i cinque casi studio, mentre in ordinata vengono inserite le principali caratteristiche dell'ospitalità diffusa; ogni casella corrispondente ad un'ascissa e ad un'ordinata, di volta in volta viene asteriscata in base alla presenza di quel particolare attributo nel progetto del caso esaminato. In primis si individua a quale famiglia di ospitalità appartiene l'esempio di riferimento (Albergo diffuso, ospitalità diffusa, Sistema Turistico Locale); si individuano poi: la presenza o meno della classificazione a stelle; il numero di edifici; il numero di posti letto; la distanza dal fulcro

centrale (differenziando tra tre intervalli differenti: 100-200 m; 200-300 m; 300-400m); la presenza del ristorante internamente o esternamente alla struttura; l'esistenza di risorse turistiche nel territorio di tipo naturale e ambientale o culturale e storico; la disponibilità immobiliare del borgo (alta o bassa) e in conclusione, i caratteri dell'edificazione (se prevale l'edilizia di base o quella di tipo specialistico).

	FORGARIA MONTE PRAT	CORTE FIORITA	PROGETTO "I BORGHI"	SEXSANTIO	PROGETTO "PO DI LOMBARDIA"
ALBERGO DIFFUSO	x	x		x	
OSPITALITA' DIFFUSA			x		
SISTEMA TURISTICO LOCALE					x
CATEGORIA	Classif. a stelle				
NUMERO DI EDIFICI	19	4	21	75	
NUMERO POSTI LETTO	81	45	500		
DIST. EDIFICI FULCRO CENTR.					
100-200 m					
200-300 m		x		x	
300-400 m	x		x		
PRESENZA RISTORANTE					
interno alla strut.			x	x	
convenzionato	x		x		x
PRESENZA RISOR. TURISTICHE					
Naturali e Ambientali	x	x	x	x	
Culturali e Storiche		x	x		x
DISPONIBILITA' IMMOBILIARE					
Alta	x		x	x	x
Bassa		x			
CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE					
edilizia di base	x	x	x	x	x
edilizia colta		x	x	x	x

Tabella 1: Matrice generale per la lettura simultanea delle caratteristiche dei cinque casi studio.

7.2 INDIVIDUAZIONE VARIABILI PRINCIPALI

Nelle nuove operazioni di rivitalizzazione e recupero dei borghi storici la componente legata allo sviluppo del turismo assume un ruolo fondamentale. Iniziative come quella dell'Albergo diffuso, per raggiungere il successo ed avere ricadute positive sul territorio in cui vengono inserite, necessitano di specifiche analisi rivolte all'individuazione di variabili principali costanti su cui impostare il modello. A tal proposito, è importante specificare che il turismo può essere definito come un fenomeno di spostamento di persone e di consumi da un luogo all'altro, e per tale motivo, presuppone la capacità dei territori ospitanti di soddisfare le diverse motivazioni che sono alla base di tale spostamento. La destinazione turistica è chiamata quindi a declinare in maniera differenziata l'offerta territoriale in funzione dei diversificati target di clientela.

Negli ultimi anni, i piccoli comuni puntano su formule innovative dove non conta l'investimento immobiliare ma il tipo di esperienza proposta al visitatore secondo un approccio che si rifà agli aspetti esperenziali e comportamentali del consumatore e alla valorizzazione delle componenti ambientali e culturali di un territorio. Basti pensare allo sviluppo di linee di offerta caratterizzate dalla centralità del rispetto per gli ambienti naturali e le comunità locali; dalla messa a valore delle produzioni agricole tipiche di un'area; delle tradizioni enogastronomiche e dell'artigianato in una logica di integrazione tra filiere produttive; dal recupero di immobili di pregio storico, artistico e culturale per proporre ospitalità secondo nuovi modelli di accoglienza caratterizzati da una accentuata ricerca dell'autentico, che contraddistingue una località o un borgo. In tale direzione si collocano tutte le iniziative volte a fare dei beni e delle attività culturali un elemento centrale dell'offerta di una destinazione, per

ottenere la soddisfazione dell'ospite arricchendo la qualità della proposta di soggiorno.¹

I luoghi assumono una valenza di attrazione di flussi di turismo significativi quando possiedono fattori di interesse per uno o più segmenti della domanda, che uniti alle componenti di servizio (strutture ricettive, ristoranti, luoghi per eventi) configurano il **prodotto turistico globale** di un sito.

¹ Oderisi Nello Fiorucci, Il sistema turismo, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara, *Le nuove frontiere ...*, op. cit., pp. 79-80.

Il prodotto turistico è quindi definito da:

- **fattori di attrazione**, rappresentati dall'insieme di attrattive materiali ed immateriali, artificiali o naturali, che caratterizzano l'area di destinazione, come le risorse storico-artistiche, i grandi eventi, ecc.;
- **fattori strumentali**, costituiti dall'insieme dei servizi offerti dalle imprese turistiche e dal sistema territoriale nel suo complesso che rendono effettivamente fruibili le attrattive espresse dai fattori di richiamo.²

In tabella si evidenziano le diverse componenti del prodotto turistico:



	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">FATTORI DI ATTRATTIVITA' TERRITORIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risorse non riproducibili <ul style="list-style-type: none"> • naturali • storico-artistiche • culturali-sociali • Risorse riproducibili <ul style="list-style-type: none"> • attrazioni artificiali culturali (mostre, eventi, ecc.) • attrazioni artificiali per il divertimento e lo sport • grandi eventi (ricorrenti o temporanei) 		<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">FATTORI STRUMENTALI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Attività direttamente funzionali al consumo di turismo <ul style="list-style-type: none"> • ricettive • ristorative • di trasporto • Attività di supporto settore privato <ul style="list-style-type: none"> • servizi finanziari e di marketing • produzioni agricole di qualità • enogastronomia • produzioni artigianali • servizi commerciali • Attività di supporto settore pubblico <ul style="list-style-type: none"> • gestione infrastrutture • gestione territorio • promozione, informazione, accoglienza • istruzione e formazione per le imprese turistiche
--	--	---	--

Tabella 2- Componenti del prodotto turistico

² *Ibidem*, pp. 74 e 76.

I fattori devono essere considerati quando si vogliono attuare operazioni atte a definire lo sviluppo turistico di un territorio; nella ricerca in essere, tali elementi, sono stati utilizzati come punto di partenza per la scelta dei casi studio principali mediante i quali sono state individuate le variabili utilizzate nel modello.

Per la valutazione dei singoli casi studio, la ricerca è stata condotta definendo i caratteri statistici rilevanti di tipo sia qualitativo che quantitativo, e individuando dei possibili indicatori tra le variabili riconosciute da Giancarlo Dall'Ara, esponente di riferimento per tutti gli studi attuati su tale formula di ospitalità, come "*influenti* per l'Albergo diffuso, ovvero:

- gli *attrattori socioeconomici*;
- le *risorse turistiche*;
- le *funzionalità delle aree comuni* per le finalità di utilizzo dell'albergo diffuso;
- la disponibilità delle *risorse umane*.

L'innovazione di tale studio è rappresentato dall'aggiunta a queste variabili di altre due macrosezioni inerenti il **paesaggio** e in generale **l'architettura del sito** individuato per la creazione di un Albergo diffuso. In tal modo si ha la possibilità di arricchire il tema di indagine aggiungendo parametri di fattibilità anche dal punto di vista urbanistico e architettonico, oltre che sociale ed economico, estrapolando, nello specifico, *indicatori di qualità* perfettamente rispondenti agli obiettivi richiesti dal dottorato di ricerca QUOD.

Le nuove tendenze per il recupero e la rivitalizzazione dei borghi storici attualmente indirizzano gli studi preliminari alla progettazione verso l'analisi delle caratteristiche sociali ed economiche presenti in un ambito territoriale, limitandosi ad elencare, in alcuni casi, in modo sintetico, i caratteri propri dell'architettura di un contesto storico e gli elementi distintivi del paesaggio che lo ospita. Nello studio prodotto per il Dottorato di ricerca QUOD si è invece puntata l'attenzione su tali aspetti, ritenuti fondamentali per la corretta progettazione di un Albergo diffuso. L'inserimento di nuove destinazioni d'uso in edifici

storici presuppone, infatti, una serie di indagini conoscitive atte a garantire il rispetto delle qualità originarie di un manufatto architettonico, e le operazioni di restauro urbano devono essere compiute senza trasformare radicalmente il paesaggio circostante. E' prioritario, nelle operazioni di recupero dei centri storici, siano essi minori o maggiori, rispettare le stratificazioni storico-architettoniche, il rapporto armonico tra l'opera dell'uomo e quella della natura e i valori culturali tradizionali che ogni sito racchiude in sé.

La rilevazione dei casi studio è stata di tipo desk e si è svolta consultando sia testi scientifici di riferimento che internet, rifacendosi al contatto diretto con i gestori solo nei casi strettamente necessari. La definizione di una scheda di lettura dei casi studio ha permesso, a chi scrive, di catalogare le differenti formule di ospitalità, strettamente connesse al modello Albergo diffuso, elaborando di volta in volta i molti dati raccolti dalla consultazione dei siti internet delle strutture, dalle informazioni fornite dagli stessi gestori e dalle molte ricerche effettuate sulla stampa di settore. Essendo quello dell'Albergo diffuso un sistema di ospitalità che solo di recente assume un'indiscussa importanza nel panorama nazionale ed internazionale, c'è da segnalare l'esigua disponibilità di testi scientifici di riferimento.

In ognuno degli esempi esaminati, l'idea di trasformare il patrimonio architettonico esistente in nuove strutture ricettive, nasce dall'esigenza di rinnovare il territorio rurale tentando di recuperare gli spazi in stato di abbandono o di semiabbandono, inutilizzati a causa dello spopolamento dei borghi storici, favorendo nello stesso tempo lo sviluppo turistico e quindi economico dell'ambiente di primo riferimento, anche utilizzando i moderni strumenti di marketing turistico e le nuove tecnologie in materia di informazione e comunicazione, come la rete internet e i blog tematici.

Di seguito si riportano le sei variabili principali analizzate nel dettaglio.

GLI ATTRATTORI SOCIO-ECONOMICI

Affinché un territorio sia considerato attrattivo dal punto di vista economico così come da quello turistico, è necessario che sussistano in esso una serie di prerequisiti.

Mediante l'analisi degli attrattori territoriali, in tale ricerca si è inteso scomporre il concetto di **vocazione turistica di un territorio** nelle sue componenti sociale, esponentiale ed economica.³

Il raggiungimento di una determinata soglia di popolazione come anche la presenza di un **contesto locale** relativamente **sicuro**, costituiscono un prerequisito per lo sviluppo di ogni attività economica.

La componente sociale, in operazioni di recupero come quella sviluppata mediante la formula dell'Albergo diffuso diventa fondamentale, poiché la presenza di un ambiente adatto alle relazioni tra ospiti e residenti rappresenta uno dei prerequisiti indispensabili affinché un territorio sia scelto per l'implementazione di tale modello. Per ospitare un Albergo diffuso un borgo deve essere abitato da una **nutrita comunità di residenti permanenti**, al fine di garantire relazioni costanti ai propri ospiti, che in tal modo hanno la possibilità di ottenere informazioni utili sulle risorse presenti e scoprire gli aspetti meno noti e reclamizzati del centro visitato.

La sicurezza della località, in termini di azzeramento dei rischi di incolumità per persone e cose, rappresenta un forte elemento di attrattività, consentendo, inoltre, l'immediata soddisfazione degli ospiti presenti.

Altro prerequisito fondamentale è costituito dall'**esistenza di un tessuto di attività produttive**, radicate nella storia e nelle tradizioni del luogo. Attualmente, tra i differenti settori dell'economia, il turismo raffigura quello che meglio di ogni altro riesce a dare visibilità alle aziende locali, contribuendo inoltre alla commercializzazione dei prodotti tipici.⁴

³ Maurizio Droli, *Toscia Romana...*, *op. cit.*, p. 52

⁴ Maurizio Droli, *Toscia Romana...*, *op. cit.*, p. 54

Nel modello si considera importante valutare la consistenza dei settori economici tradizionali (agricoltura e artigianato) che un Albergo diffuso è chiamato a valorizzare.

In sintesi, nella sottomatrice di seguito riportata, gli **attrattori socioeconomici**, sono schematizzati in funzione di alcuni requisiti fondamentali che devono esistere all'interno di un territorio per l'inserimento di un Albergo diffuso:

- un borgo storico abitato da un cospicuo numero di residenti stabili permette lo sviluppo di relazioni sociali tra ospiti e abitanti del luogo;
- la sicurezza della località da visitare incentiva lo spostamento delle persone e consente lo sviluppo di flussi turistici maggiori;
- la presenza di attività produttive tradizionali permette al turista di "assaporare" la storia e la cultura del luogo di vacanza.



1) ATTRATTORI SOCIOECONOMICI

POSSIBILITA' DI ITERAZIONE CON I RESIDENTI

PRESENZA DI CONTESTO SOCIALE LOCALE E SICURO

PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE TRADIZIONALI

Tabella 3: Sottomatrice inerente gli attrattori socioeconomici

LE RISORSE TURISTICHE

L'analisi delle **risorse turistiche** (*naturali e ambientali, culturali e storiche*) rappresenta un passaggio obbligatorio per qualsiasi sistema turistico. Tale studio diventa ancora più importante nel caso dell'Albergo diffuso per la dimensione territoriale della struttura. Infatti, questa formula cerca di promuovere le funzioni, gli eventi e le manifestazioni già presenti nel territorio, e allo stesso tempo tenta di sviluppare le attività mancanti in grado di caratterizzare il contesto locale in cui opera. Proprio la presenza sul territorio di una serie di beni storici e ambientali costituisce il principio indispensabile per l'attivazione di un processo turistico efficace e duraturo.

Dalle analisi condotte sul territorio nazionale è infatti emerso che gli Alberghi diffusi che operano in aree di interesse storico o paesaggistico, hanno maggiore possibilità di successo, e di conseguenza, riescono a svolgere la funzione di *tour operating* nel migliore dei modi.

Nella scelta del *territorio di riferimento* per l'inserimento di una struttura ospitale, è necessario inoltre considerare l'**interesse turistico della località**, come anche l'**esistenza** di altre **strutture di ospitalità** presenti nell'area d'esame, analizzando le attività già proposte e il successivo aumento di attrattività in conseguenza della nascita di un Albergo diffuso. L'inserimento di un offerta ricettiva alberghiera ed extra alberghiera in espansione costituisce un sintomo importante dello stato di vitalità del comparto turistico, nel quale anche le amministrazioni locali e gli imprenditori privati sono interessati ad investire per accrescere il potere di attrattività dell'area territoriale in cui vivono.

L'obiettivo dell'analisi consiste nell'individuare il peso raggiunto dalle diverse formule ricettive già presenti andando a rinforzare alcune specifiche funzioni o a colmare i vuoti esistenti, mediante la collocazione dell'Albergo diffuso.

In sintesi, per quanto detto le **risorse turistiche**, hanno un peso determinante in operazioni di recupero dei territori, e come

schematizzato nella sottomatrice di seguito riportata, devono essere esplicitate:

- secondo le diverse tipologie (naturali e ambientali, culturali e storiche);
- in funzione dell'interesse turistico di una località, specificando di volta in volta, quale è la percentuale di attrattività di un luogo prima e dopo l'inserimento di un Albergo diffuso;
- in funzione dell'offerta ricettiva esistente all'interno di un'area territoriale.



2) RISORSE TURISTICHE

PRESENZA DI RISORSE

- Naturali e Ambientali
- Culturali e Storiche

INTERESSE TURISTICO DELLA LOCALITA'

- | | | | |
|----------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| -Attuale | <input type="checkbox"/> 10-30 % | <input type="checkbox"/> 40-70 % | <input type="checkbox"/> 80-100 % |
| -Futuro | <input type="checkbox"/> 10-30 % | <input type="checkbox"/> 40-70 % | <input type="checkbox"/> 80-100 % |

OFFERTA RICETTIVA ESISTENTE

- Alberghi
- Campeggi
- Villaggi/ Case Vacanze

Tabella 4: Sottomatrice inerente le Risorse turistiche

LA FUNZIONALITA' DELLE AREE COMUNI

In ogni Albergo diffuso il complesso degli immobili in cui gli ospiti vengono accolti e il paese circostante, danno corpo alla sezione strutturale del modello.⁵

L'analisi degli **edifici posti sul mercato turistico** sia individualmente che in modo organizzato, consente di valutare le possibilità di creare un bacino di alloggi minimo necessario per la realizzazione di un Albergo diffuso. La stima della qualità locale degli organismi edilizi presenti in un borgo storico, in riferimento alla **distanza** che li separa **dal fulcro centrale**, alla tipicità dell'architettura e alla qualità dei materiali utilizzati, permette di definire la forma fisica che l'Albergo diffuso assumerà nel lungo periodo, e di conseguenza il target turistico che la struttura accoglierà sul mercato. Tale operazione è necessaria per quantificare il **patrimonio immobiliare disponibile** e per restituire una stima della qualità locale degli edifici in esso presenti.

Tale analisi permette inoltre la creazione di una sorta di banca dati all'interno della quale sono inseriti i proprietari di immobili disposti a porre sul mercato per locazioni di tipo turistico le loro proprietà.

Dagli studi condotti da Giancarlo Dall'Ara, emerge ancora che tale modello deve essere necessariamente collocato in un centro storico minore o comunque in un area di pregio storico-architettonico.⁶ A tal proposito, il territorio ideale per l'inserimento della struttura deve soddisfare le necessità e le aspettative manifestate dagli ospiti, e nello stesso tempo deve rispondere a determinate caratteristiche quali:

- accessibilità e facilità delle comunicazioni;
- presenza di servizi e attività;
- offerta di prestazioni personalizzate su servizi, proposte e modalità di prenotazione;
- offerta di differenti itinerari storici e paesaggistici.

⁵ Maurizio Droli, *Toscia Romana...*, *op. cit.*, p. 56

⁶ Maurizio Droli, *Toscia Romana...*, *op. cit.*, p. 59

Per tale motivo, bisogna condurre delle analisi preliminari rivolte ai **servizi di trasporto** interni alla località; ai **servizi ancillari**, agli **eventi** e alle manifestazioni organizzate dalle associazioni, alla presenza di **marchi di qualità** e **certificazioni ambientali**.

In sintesi, nella sottomatrice di seguito riportata, la **funzionalità delle aree comuni**, è analizzata in riferimento:

- alla disponibilità degli alloggi presenti all'interno del borgo da recuperare per fini turistici e, conseguentemente, immettere sul mercato in modo individuale o organizzato;
- della scelta di immobili che rispettino alcune caratteristiche proprie dell'Albergo diffuso, come ad esempio la distanza delle unità abitative dal fulcro centrale;
- della presenza di spazi comuni da destinare ai servizi alberghieri;
- dell'esistenza nell'area territoriale di servizi ancillari e di mezzi di trasporto.

La sezione inerente le caratteristiche del centro urbano viene, successivamente ampliata nello studio delle variabili legate al paesaggio e ai caratteri dell'architettura del sito.



3) FUNZIONALITA' DELLE AREE COMUNI

DISPONIBILITA' DI ALLOGGI DA UTILIZZARE PER FINI TURISTICI

DISTANZA TRA ALLOGGI E FULCRO CENTRALE

- 100-200 m
- 200-300 m
- 300-400 m
- oltre 400 m

NUMERO DI SPAZI COMUNI

- aperti
- chiusi

IMMOBILI POSTI SUL MERCATO

- Individualmente
- In modo organizzato

CARATTERISTICHE DEL CENTRO URBANO

- Morfologia del tessuto consolidato
- Accessibilità
- Servizi ancillari (banche, posta, ecc.)
- Eventi
- Certificazioni di qualità, marchi di qualità, ecc.

Tabella 5: Sottomatrice inerente le Funzionalità delle aree comuni per l'utilizzo di un Albergo diffuso

LE RISORSE UMANE

Essendo una formula di ricettività originale, l'Albergo diffuso richiede un approccio innovativo anche per quanto riguarda le competenze professionali. In generale, la presenza di **persone qualificate** costituisce un aspetto centrale nella creazione di una qualsiasi struttura turistica, e nel caso dell'Albergo diffuso ricercare tali figure tra gli **abitanti del borgo** aumenta l'originalità della formula.

Diventa importante valutare la possibilità di reperire in loco persone occupate e non, potenzialmente coinvolgibili nell'erogazione di servizi agli ospiti della struttura, nello svolgimento di mansioni di direzione, di assistente alla ristorazione e soprattutto di promozione della nuova offerta turistica.

Nella gestione di un Albergo diffuso professionalità significa tempestività e rapidità nel fornire i servizi ospitali, assistenza, cortesia, disponibilità e conoscenza delle procedure di base. Il direttore deve quindi essere una persona con una sufficiente esperienza nel settore dell'ospitalità, che riesca a promuovere al meglio le attività e gli eventi organizzati come anche la cultura del luogo.

Fondamentale è la formazione del personale che deve essere basata sul principio: dell'**adattabilità** (ogni Albergo diffuso deve essere coerente con il contesto culturale e urbanistico locale); dell'**unitarietà gestionale** (devono essere garantiti tutti i servizi di un albergo); dell'**integrazione** (elemento di animazione delle proposte già presenti sul territorio). Proprio per questo assume un ruolo centrale la figura del promoter che si occupa di stimolare la domanda organizzata (tour operator, agenzie di viaggi, ecc) e non organizzata (associazioni, circoli ricreativi, ecc.), e aiuta gli ospiti a conoscere il territorio, la sua storia, la comunità di persone che vi abitano.⁷

In sintesi, nella sottomatrice relativa alle **risorse umane** di seguito riportata, diventa importante l'analisi del centro storico in cui inserire un Albergo diffuso, poiché come già precedentemente detto:

⁷ Giancarlo Dall'Ara, L'albergo diffuso come strumento..., op. cit., p.31.

- un borgo storico abitato da un cospicuo numero di residenti stabili permette relazioni sociali tra ospiti e abitanti locali;
- la possibilità di reperire in loco il personale da destinare alla struttura alberghiera aumenta l'originalità della formula e allo stesso tempo fa in modo che i residenti abbiano anche un ritorno economico da tale operazione;
- l'inserimento di un albergo diffuso garantisce inoltre lo sviluppo economico di piccole industrie presenti sul territorio.



4) RISORSE UMANE

CENTRO STORICO

- Abitato
- Disabitato

RESIDENTI OCCUPATI NELLA STRUTTURA

PRESENZA DI PICCOLE INDUSTRIE SUL TERRITORIO

Tabella 6: Sottomatrice inerente le Risorse umane

IL PAESAGGIO

L'inserimento di una struttura ospitale come l'Albergo diffuso all'interno di borghi storici, molto spesso in stato di abbandono o di semiabbandono, comporta una serie di operazioni di analisi atte ad osservare attentamente le **caratteristiche geografiche** dell'abitato ed il rapporto con i **caratteri orografici, morfologici e paesaggistici** dei luoghi.

Gli insediamenti attuali conservano nell'intreccio viario e nell'insieme del tessuto fondiario le tracce del loro divenire storico, in quanto la strutturazione attuale è il prodotto di un complesso sistema di formazione-mutazione nel quale la prima edificazione condiziona in modo permanente le trasformazioni successive.⁸ In un contesto urbano che si forma e si trasforma in continuità, il sistema dei percorsi, dell'edilizia di base con le proprie aree di pertinenza, degli edifici speciali e degli spazi aperti gode di una sostanziale organicità. Riconoscere in ogni fase di sviluppo le relazioni che intercorrono tra le parti, aiuta ad isolare le trasformazioni del tessuto coerenti con il processo storico di formazione da quelle che al contrario non vi aderiscono.

La lettura della coerenza tra **tessuto e tipi edilizi** consente di individuare in modo oggettivo quali siano le parti in cui intervenire con riordini planimetrici e volumetrici al fine di restituire leggibilità e dignità architettonica a parti urbane depositarie di valori storico-formativi altrimenti destinati a scomparire definitivamente.⁹

Lo studio dei **caratteri insediativi, infrastrutturali e storico-culturali** di un sito permette di individuare *indicatori di qualità* che sappiano rispondere alle richieste di una struttura di ricettività orizzontale.

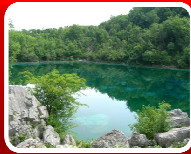
In sintesi, nella sottomatrice inerente il **paesaggio** di seguito riportata, si analizza l'insediamento su cui intervenire rispetto ai suoi caratteri:

- morfologici; orografici e storico-culturali;

⁸ Michele Zampilli, *I borghi collinari...*, *op. cit.*, p. 92.

⁹ Michele Zampilli, *I borghi collinari...*, *op. cit.*, p. 96.

- infrastrutturali (in riferimento all'accessibilità e ai tipi di accessibilità del sito prescelto);
- inerenti la valutazione del pregio ambientale;
- riguardanti l'antropizzazione del sito.



5) PAESAGGIO

TIPO DI URBANIZZAZIONE

- Spontanea
- Diffusa
- Consolidata

COLLOCAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

- Pianura
- Sommità
- Versante
- Riviera

NATURA DELL'INSEDIAMENTO

- Centro storico
- Centro storico minore
- Borgo storico

DISEGNO STORICO DELL'INSEDIAMENTO

- Radiale
- Lineare
- Su pendio
- Su crinale

ACCESSIBILITA' ALL'INSEDIAMENTO

- Strade (regionali, provinciali, comunali)
- Ferrovie
- Aeroporti
- Tracciati storici principali e secondari

<p>TIPO DI ACCESSIBILITA'</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sentieri - Percorsi panoramici - Punti panoramici - Tracciati storici
<p>PRESENZE MONUMENTALI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Castelli, torri, strutture di difesa - Chiese, abbazie, opere conventuali - Palazzi Padronali - Ruederi - Resti archeologici
<p>LUOGHI DELLA MEMORIA per</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tradizioni popolari - Feste e cerimonie religiose - Eventi bellici
<p>VALUTAZIONE DEL PREGIO AMBIENTALE</p>
<p>ANDROPIZZAZIONE DEL SITO</p>

Tabella 7: Sottomatrice inerente il Paesaggio

I CARATTERI DELL'ARCHITETTURA

Per analisi dei caratteri dell'edificazione si intende il complesso delle operazioni conoscitive relative alle strutture fisiche che configurano l'area urbana in esame.¹⁰

Tale studio, importante per l'estrapolazione di *indicatori di qualità* inerenti l'architettura degli alloggi da destinare ad Albergo diffuso, racchiude in se essenzialmente tre operazioni fondamentali:

1. la ricostruzione e l'esame del processo storico di formazione e di trasformazione urbanistico-edilizio del comparto esaminato;
2. il rilevamento architettonico degli edifici individuati per ospitare la struttura alberghiera;
3. la valutazione dei rapporti fra strutture fisiche, destinazioni d'uso e caratteristiche della proprietà.

La prima operazione da attuare è la **lettura del nucleo storico** da esaminare per tentare di riconoscere i differenti valori presenti, i quali affondano le proprie radici non solo nei caratteri del costruito, ma anche nei contesti ambientali ed antropologici e nelle stratificazioni storico-insediative. La presenza in tali centri di architetture "povere" consente di mettere in evidenza, il perfetto rapporto armonico, tra l'opera costruttiva dell'uomo e quella predominante della natura, che si concretizza con il rispettoso adattamento ai caratteri orografici del sito e con i materiali prescelti, i quali consentono uno spontaneo mimetizzarsi del segno antropico.¹¹

L'attenzione per la materia, per il taglio della pietra, per le **tecniche costruttive del luogo**, per le composizioni murarie e per le **varianti tipologiche e aggregative** contribuirà alla preservazione di questi luoghi da successive operazioni di recupero che non ne vadano ad intaccare la memoria storica.

La conservazione di un borgo non può procedere secondo schemi prestabiliti e l'analisi dei **caratteri dell'architettura** di un sito è

¹⁰ Francesco Ciardini, Paola Falini, *L'analisi dei centri storici. Manuale per la formazione degli strumenti di intervento urbanistico*, Officina Edizioni, Roma, 1981.

¹¹ Tiziana Coletta, *La conservazione dei centri storici...*, op. cit., p. 511.

indispensabile per definire, di volta in volta, un preciso iter progettuale da seguire nel rispetto degli **elementi materici, tipologici, costruttivi e paesaggistici**.

In sintesi, nella sottomatrice inerente i **caratteri dell'architettura** di un sito di seguito riportata, si inseriscono tutti le analisi da attuare all'interno di un borgo storico per inserirvi una struttura ospitale come l'Albergo diffuso:

- analisi dei caratteri e dei tipi dell'edificazione, come anche delle caratteristiche degli edifici e della destinazione d'uso dei contenitori storici;
- lo studio rivolto alla restituzione della datazione storica degli edifici e al rilievo diretto ed indiretto dei differenti particolari architettonici;
- la messa in evidenza delle caratteristiche dimensionali e strutturali e compositive degli edifici oggetto di intervento.



6) CARATTERI DELL'ARCHITETTURA

MORFOLOGIA URBANA DEL SITO

CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE

- Tessuto seriale
- Tessuto lineare
- Tessuto atipico o modificato
- Variante d'angolo

TIPI DELL'EDIFICAZIONE

- Edifici unitari (Palazzi)
- Case a corte
- Case a schiera
- Edifici compatti
- Edilizia specialistica

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

- Tipicità
- Omogeneità
- Emergenze architettoniche

DESTINAZIONE D'USO DEI CONTENITORI STORICI

- Con funzioni culturali e sociali rappresent. a livello urbano (musei, pinacoteche, gallerie, ecc.)
- Con funzioni scolastiche
- Con funzioni universitarie

<p>DATAZIONE STORICA DEGLI EDIFICI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antecedenti il XV secolo - XV secolo - XVI secolo - XVII secolo - XVIII secolo - XIX secolo e successivi
<p>PARTICOLARI ARCHITETTONICI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Portali - Androni, corti, chiostrine - Logge - Paraste, cornici, marcapiani - Bugnato - Elementi decorativi di facciata
<p>CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI EDIFICI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza, superficie, volume - N. di piani interrati - N. di piani fuori terra
<p>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strutture verticali - Strutture orizzontali - Scale - Coperture
<p>MATERIALI IMPIEGATI</p>

Tabella 8: Sottomatrice inerente i Caratteri dell'Architettura

7.3 INDIVIDUAZIONE DEI PARAMETRI STANDARD

Nell'affrontare il tema del recupero e della valorizzazione urbanistica, economica e ambientale dei borghi è necessario programmare e progettare interventi omogenei che sappiano rispondere a specifici obiettivi di sviluppo, in grado di generare **qualità di vita** per le persone che vorrebbero continuare ad appartenere al contesto culturale, identitario e autentico del loro paese natio creando, allo stesso tempo, nuovi elementi di attrattività per i turisti.

Si tratta, quindi, di intervenire con programmi che sappiano coniugare **strategia**, **innovazione** ed **integrazione** avendo sempre come punto di riferimento le vocazioni dei territori, e che contemporaneamente siano capaci di:

- mettere l'amministrazione comunale nella condizione di non disperdere le proprie risorse economiche integrandole invece con capitali di diversa provenienza;
- preparare il futuro, elaborando consapevoli idee di cambiamento e diventando un laboratorio in cui ridefinire gli obiettivi e reinterpretare il territorio per immaginare nuove configurazioni del costruito.

In primo luogo è necessario rendere i borghi storici vivibili, ricordando che la qualità dello spazio urbano e l'attenzione al paesaggio urbano sono due operazioni indispensabili per il miglioramento delle condizioni di vita di ogni singolo cittadino. Per accrescere la qualità urbana dei nostri borghi storici è necessario mettere in atto una metodologia di intervento capace di sovrapporre agli **indicatori di qualità tradizionali** (storia, arte, cultura, ecc) quelli inerenti i nuovi parametri della sostenibilità, come la riqualificazione degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il risparmio dei consumi idrici ed energetici e la promozione di iniziative in materia di mobilità ambientale.

Diventa allora inevitabile la promozione all'interno dei borghi di progetti integrati volti a valorizzare ambiti complessi più che singoli

manufatti edilizi e a ricreare una combinazione eterogenea e vitale di ambiente e di paesaggio urbano.

Intervenire nei borghi significa inoltre promuovere nuove esperienze di progettazione che coinvolgono gli abitanti del luogo come protagonisti della programmazione che, mediante una conoscenza specifica dei luoghi e dei problemi, garantiscono e determinano un salto qualitativo in termini di sostenibilità dell'intervento edilizio.

Rispettando queste semplici regole e analizzando il singolo territorio, sempre in riferimento ai casi studio, si sono estrapolati, nella ricerca in essere, gli *indicatori di qualità* inerenti le variabili **paesaggio** e **caratteri dell'architettura** di un sito, dati dalla messa a confronto delle prestazioni essenziali e dal livello di osservazione.

Lo schema dell'indicatore tipo è stato definito facendo riferimento ad una categoria, che richiama una delle variabili principali (precedentemente definite), e fornendo per ciascuna di esse la descrizione di ciò che l'indicatore vuole rappresentare.

Di seguito si riporta lo schema di individuazione di un indicatore tipo:

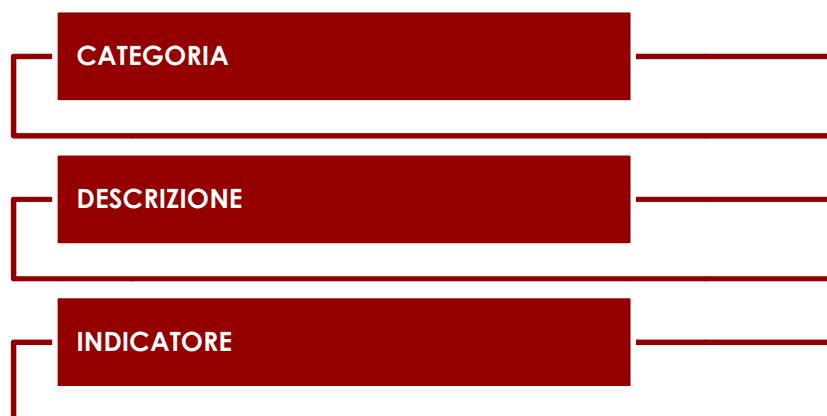


Tabella 9: Schema indicatore tipo

INDICATORI DI PAESAGGIO

Per quanto riguarda la variabile **paesaggio** sono state individuate quattro sottocategorie di riferimento (**Insediativo**, **Infrastrutturale**, **Storico-culturale** e **Percettivo-generico**), all'interno delle quali si raggruppano gli *indicatori di qualità* inerenti le caratteristiche paesaggistiche da analizzare nel caso di scelta di un territorio come luogo ideale per ospitare una struttura di ospitalità diffusa. Ogni gruppo di *indicatori*, con relativa descrizione di riferimento, è suddiviso per categoria e sottocategoria.

Fanno parte del gruppo di *indicatori* inerenti la categoria **paesaggio** e la sottocategoria *Insediativo*, gli *indicatori di qualità* che descrivono il **Tipo di Urbanizzazione**, la **Collocazione dell'Insedimento** e la **Natura dell'Insedimento**. Tale gruppo di indicatori di descrizione, di seguito schematizzato, si riferisce all'organizzazione e alla qualità degli insediamenti umani.

CATEGORIA
• Paesaggio/Insediativo
DESCRIZIONE
• Indicatori di descrizione riferiti all'organizzazione e alla qualità degli insediamenti umani.
INDICATORE
• Tipo di Urbanizzazione • Collocazione dell'insediamento • Natura dell'insediamento

Tabella 10: Indicatori inerenti la categoria Paesaggio di tipo *insediativo*

Fanno parte del gruppo di *indicatori* inerenti la categoria **paesaggio** e la sottocategoria *Infrastrutturale*, gli *indicatori di qualità* che descrivono l'**Accessibilità all'Innesdramento**, i **Tipi di Accessibilità** ed i **Servizi o dotazioni pubbliche** presenti sul territorio. Tale gruppo di indicatori di descrizione, di seguito schematizzato, si riferisce ai caratteri delle infrastrutture territoriali quali elementi di qualità costitutivi del paesaggio. In questo caso la rappresentazione può anche essere realizzata mediante carte tematiche, rappresentazioni cartografiche e repertori dei beni culturali.

CATEGORIA
• Paesaggio/Infrastrutturale
DESCRIZIONE
• Indicatori di descrizione dei caratteri delle infrastrutture territoriali quali elementi di qualità costitutivi del paesaggio. La rappresentazione può anche avvenire mediante: carte tematiche, rappresent. cartografiche e descrizioni e repertori dei beni culturali.
INDICATORE
<ul style="list-style-type: none"> • Accessibilità all'insediamento • Tipi di accessibilità • Servizi o dotazioni pubbliche

Tabella 11: Indicatori inerenti la categoria Paesaggio di tipo *infrastrutturale*

Fanno parte del gruppo di *indicatori* inerenti la categoria **paesaggio** e la sottocategoria *Storico-culturale*, gli *indicatori di qualità* che descrivono il **Disegno storico dell'Innesdramento**, la **Presenza Monumentale**, i **Luoghi della Memoria** e i **Siti Archeologici** presenti nell'area d'esame. Tale gruppo di indicatori di descrizione, di seguito schematizzato, riguarda l'identificazione dei caratteri storico-culturali dell'insediamento ritenuti significativi per la qualità del paesaggio.

Anche in questo caso la rappresentazione può avvenire mediante carte tematiche e repertori dei beni culturali.

CATEGORIA
• Paesaggio / <i>Storico-culturale</i>
DESCRIZIONE
• Indicatori di descrizione riguardanti l'identificazione dei caratteri storico – culturali dell'insediamento significativi per le qualità del paesaggio. La rappresentazione può anche avvenire mediante carte tematiche e repertori.
INDICATORE
• Disegno storico dell'insediamento • Presenza monumentale • Luoghi della memoria • Siti archeologici

Tabella 12: Indicatori inerenti la categoria Paesaggio di tipo *storico-culturale*

Fanno parte del gruppo di *indicatori* inerenti la categoria **paesaggio** e la sottocategoria *Percettivo-generico*, gli *indicatori di qualità* che descrivono il **Pregio Ambientale** e l' **Antropizzazione** all'interno del territorio studiato. Tale gruppo di indicatori di descrizione, di seguito schematizzato, riguarda i significati di naturalità attribuibili ai luoghi interessati per il turismo di massa o per elites culturalmente evolute. Tale gruppo può inoltre definire la percentuale di superficie da tutelare, come anche il numero di parchi e di aree protette.

CATEGORIA
• Paesaggio/Perceptivo-generico
DESCRIZIONE
• Indicatori di descrizione riferiti ai significati di naturalità attribuibili ai luoghi interessanti per il turismo di massa o per elites culturalmente evolute. Può inoltre definire la percentuale di superficie da tutelare, il numero delle aree protette e dei parchi.
INDICATORE
• Pregio ambientale • Andropizzazione

Tabella 13: Indicatori inerenti la categoria Paesaggio di tipo *perceptivo-generico*

INDICATORI DEI CARATTERI DELL'ARCHITETTURA

Per quando riguarda la variabile **caratteri dell'architettura** di un sito storico sono state individuate quattro sottocategorie di riferimento (**Insediativo, Infrastrutturale, Storico-culturale e Costruttivo**), all'interno delle quali si raggruppano gli *indicatori di qualità* inerenti le caratteristiche architettoniche ed i caratteri stilistici dell'edificato da analizzare nel caso di scelta di un territorio come luogo ideale per ospitare una Albergo diffuso. Ogni gruppo di indicatori, con relativa descrizione di riferimento, è suddiviso per categoria e sottocategoria. Fanno parte del gruppo di *indicatori* inerenti la categoria **architettura** e la sottocategoria *Insediativo*, gli *indicatori di qualità* che descrivono la **Morfologia Urbana del sito**, i **Caratteri dell'Edificazione**, i **Tipi dell'Edificazione** e le **Caratteristiche degli edifici** del borgo storico esaminato. Tale gruppo di indicatori di descrizione, di seguito schematizzato, si riferisce all'organizzazione e alla qualità degli insediamenti umani.

CATEGORIA
• Caratteri dell'architettura/Insediativo
DESCRIZIONE
• Indicatori di descrizione riferiti all'organizzazione e alla qualità degli insediamenti umani.
INDICATORE
• Morfologia urbana del sito • Caratteri dell'edificazione • Tipi dell'edificazione • Caratteristiche degli edifici

Tabella 14: Indicatori inerenti la categoria Caratteri dell'architettura di tipo *insediativo*

Fanno parte del gruppo di *indicatori* inerenti la categoria **architettura** e la sottocategoria *Infrastrutturale*, gli *indicatori di qualità* che descrivono la **Destinazione d'uso dei contenitori storici**, presenti all'interno del centro storico minore in cui attuare l'intervento. Tale gruppo di indicatori di descrizione, di seguito schematizzato, si riferisce ai caratteri delle infrastrutture territoriali quali elementi di qualità costitutivi dei caratteri dell'architettura del sito considerato. In questo caso la rappresentazione può anche essere realizzata mediante carte tematiche.

CATEGORIA	<ul style="list-style-type: none"> • Caratteri dell'architettura/Infrastrutturale
DESCRIZIONE	<ul style="list-style-type: none"> • Indicatori di descrizione dei caratteri delle infrastrutture territoriali quali elementi di qualità costitutivi dei caratteri dell'architettura. La rappresentazione può anche avvenire mediante carte tematiche.
INDICATORE	<ul style="list-style-type: none"> • Destinazione d'uso dei contenitori storici

Tabella 15: Indicatori inerenti la categoria Caratteri dell'architettura di tipo *Infrastrutturale*

Fanno parte del gruppo di *indicatori* inerenti la categoria **architettura** e la sottocategoria *Storico-culturale*, gli *indicatori di qualità* che descrivono la **Datazione storica degli edifici** e i **Particolari Architettonici** presenti nell'area d'esame. Tale gruppo di indicatori di descrizione, di seguito schematizzato, riguarda l'identificazione dei caratteri storico-culturali dell'insediamento ritenuti significativi per la qualità dei caratteri dell'architettura. Anche in questo caso la

rappresentazione può avvenire mediante carte tematiche e repertori dei beni culturali.

CATEGORIA
• Caratteri dell'architettura /Storico-culturale
DESCRIZIONE
• Indicatori di descrizione riguardanti l'identificazione dei caratteri storico – culturali dell'insediamento significativi per le qualità dei caratteri architettonici. La rappresentazione può anche avvenire mediante carte tematiche e repertori.
INDICATORE
• Datazione storica degli edifici • Particolari architettonici

Tabella 16: Indicatori inerenti la categoria Caratteri dell'architettura di tipo storico-culturale

Fanno parte del gruppo di *indicatori* inerenti la categoria **architettura** e la sottocategoria *Costruttivo*, gli *indicatori di qualità* che descrivono le **Caratteristiche dimensionali degli edifici**, le **Caratteristiche costruttive degli edifici** e i **Materiali impiegati** presenti all'interno del centro storico minore in cui attuare l'intervento. Tale gruppo di indicatori di descrizione, di seguito schematizzato, si riferisce ai caratteri strutturali e costruttivi dell'insediamento significativi per la qualità dei caratteri architettonici del sito prescelto. La rappresentazione può anche essere realizzata mediante carte tematiche e repertori dei beni culturali.

CATEGORIA
<ul style="list-style-type: none"> • Caratteri dell'architettura/Costruttivo
DESCRIZIONE
<ul style="list-style-type: none"> • Indicatori di descrizione riguardanti l'identificazione dei caratteri strutturali dell'insediamento significativi per le qualità dei caratteri architettonici. La rappresentazione puo' anche avvenire mediante carte tematiche e repertori.
INDICATORE
<ul style="list-style-type: none"> • Caratteristiche dimensionali degli edifici • Caratteristiche strutturali degli edifici • Materiali impiegati

Tabella 17: Indicatori inerenti la categoria Caratteri dell'architettura di tipo *Costruttivo*

7.4 VERIFICA DEI REQUISITI MINIMI NECESSARI PER REALIZZARE IL MODELLO

Il futuro di un centro storico minore o di un borgo, molto spesso in condizione di semiabbandono, è sempre di difficile previsione e tentare di giungere alla definizione di possibili scenari futuri fa sorgere numerose perplessità.

Dall'esperienza condotta si è dedotto che lo studio approfondito di uno specifico ambito territoriale, e quindi di un singolo territorio, deve essere sempre accompagnato da un'indagine a tappeto su tutto ciò che è già stato compiuto in altre realtà parallele, in territorio nazionale ed internazionale, cercando di procedere con spirito critico e costruttivo. Tuttavia, in alcuni casi non è stato possibile fornire una risposta univoca e sicura che garantisca un esito positivo e rispettoso di tutti quei principi necessari per lo sviluppo del modello Albergo diffuso.

In ogni caso, bisogna considerare un centro in stato di abbandono sempre come simbiosi dell'uomo e della natura e di conseguenza, nelle operazioni di riqualificazione, tentare di ascoltare i pensieri di entrambe le parti.

Per attuare la conservazione di un sito storico è necessario ipotizzare scenari differenti che si modificano caso per caso, facendo appello quanto più possibile al rispetto degli elementi paesaggistici, costruttivi e tipologici che rendono unica l'architettura minore dei suoi luoghi. Ridare vita ad un borgo non significa solo popolarlo di presenze antropiche ma va interpretato come restituzione di un ruolo e di un significato che vada oltre, dove possibile, il semplice ricordo.

Lo studio illustrato, condotto esplorando differenti ma complementari campi disciplinari, che vanno dal marketing territoriale al restauro urbano, e analizzando differenti realtà territoriali, ha permesso, in conclusione, di individuare alcune **linee guida** indirizzate al perseguimento di una corretta conservazione di queste realtà mediante l'inserimento di un innovativo orientamento per la

riqualificazione del territorio come la **struttura orizzontale** dell'Albergo diffuso.

Le considerazioni che seguono intendono fornire un modesto contributo a coloro che in futuro si accosteranno allo studio della problematica o si troveranno a dover decidere se un borgo rispetta o meno i requisiti necessari per la realizzazione di un Albergo diffuso.

Pensare ai borghi storici come contenitori di beni materiali e immateriali da trasmettere alle generazioni future implica operazioni di recupero che non si possono basare semplicemente sul solo restauro dei manufatti architettonici. L'operazione di restauro, se attuata senza un eventuale progetto di recupero, seppure contribuisca a prolungare la vita di un edificio, non riesce a produrre effetti nel lungo termine. È quindi necessario che essa sia inserita in un contesto coordinato di interventi, affiancato da politiche per la valorizzazione dei territori, basato su una valutazione economica rispettosa di parametri sociali e culturali. Un corretto recupero non può prescindere dall'esame di aspetti economici e sociologici.

Il processo di rifunzionalizzazione oltre ad essere preceduto dalla valutazione dello stato di consistenza dell'abitato, deve essere frutto di un approfondito esame delle potenzialità del nucleo, per tentare di valorizzare tutti gli elementi che rendono singolare un luogo, generando contemporaneamente una nuova forma di sviluppo locale. Come già detto uno dei settori più indicati per il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici minori è rappresentato dal turismo culturale particolarmente attento alle risorse culturali e ambientali che un territorio può offrire.

Tuttavia, non va dimenticato, che l'inserimento di attività turistico-ricettive in piccoli centri comporta anche una serie di rischi; la trasformazione di un sito storico in stato di abbandono in "villaggio turistico" può ad esempio comportare, oltre all'eliminazione di residue forme di presenza antropica, rischi di trasformazioni eccessive dei caratteri tipologici e aggregativi delle sue architetture, per garantire la semplice installazione di comfort abitativi.

Inoltre, se il capitale per l'investimento iniziale non ha avuto origine da imprenditori o amministrazioni locali, ma è stato frutto di un intervento esterno attuato da privati, è difficile che gli abitanti del luogo siano coinvolti nella gestione della struttura ricettiva, e quindi tale trasformazione non comporterebbe neanche un ritorno economico, ad eccezione degli utili ricavati dai singoli proprietari per la vendita degli immobili. Per tale motivo la creazione di un Albergo diffuso nella maggior parte dei casi è attuata in siti storici in cui è presente un cospicuo numero di abitanti permanenti, perché diventa necessario coinvolgere la popolazione locale garantendo relazioni costanti ai propri ospiti, che in tal modo hanno la possibilità di ottenere informazioni utili sulle risorse presenti nel territorio, di riscoprire l'identità dei luoghi e di conoscerne la storia e le tradizioni. In ogni caso bisogna cercare di mantenere un rapporto equilibrato tra abitante e turista, provando a bilanciare i diversi elementi che interagiscono nel processo di sviluppo economico senza, allo stesso tempo, invadere eccessivamente l'ambiente di vita della popolazione locale.

Anche se spesso è stata portata avanti l'obiezione circa l'uso improprio dei borghi a vocazione turistica, in quanto trasformati in contenitori ed utilizzati solo in alcuni periodi, c'è da dire che lo sviluppo del turismo culturale offre discrete garanzie di continuità nel corso dell'anno e soprattutto ha la capacità di muovere l'economia del luogo e conseguentemente permette il recupero delle attività locali.¹² Qualsiasi intervento di recupero, sia pure episodico, è capace di innescare nel tempo il cosiddetto effetto "domino" che andrà coinvolgendo l'intero centro storico. L'attivazione dell'imprenditorialità privata diventa fattore trainante per giungere al recupero edilizio degli alloggi attraverso la ripresa di attività commerciali e artigianali, al fine di sviluppare nuovi flussi turistici.

I borghi tornano a vivere grazie alla qualità della vita che riescono a garantire ai nuovi fruitori (turisti o residenti), e in tal senso molto

¹² Francesca Geremia, *Centri storici minori: un futuro per il patrimonio antico*, in AA.VV. (a cura di) Francesca Romana Stabile, Michele Zampilli e Chiara Cortesi, *Centri Storici Minori...*, op. cit., p. 72.

dipenderà dalla capacità e volontà delle amministrazioni locali di attuare scelte chiare e coraggiose per esaltare il valore dei luoghi.

Recuperare e valorizzare un territorio con l'inserimento di un Albergo diffuso consente di mettere in atto i nuovi indirizzi progettuali del recupero urbano e ambientale, i quali affidano il buon esito del restauro a modalità soft di intervento ed a funzioni compatibili con il tessuto minuto che costituisce la parte maggiore della consistenza edilizia dei centri storici minori. La conoscenza attenta e critica diventa il primo intervento di conservazione poiché da essa riusciremo a capire l'importanza delle forme, delle geometrie, delle dimensioni, scoprendo che queste nel caso delle architetture antiche minori accordano in misura equa la *Firmitas*, la *Venustas* e la *Utilitas*.¹³ L'uso di materiali naturali e tradizionali profondamente radicati nella cultura edilizia del luogo, il riuso dei tipi edilizi unifamiliari originari, il recupero e la valorizzazione senza alterazioni dei tessuti urbani e l'eliminazione di piccole superfetazioni che deturpano il paesaggio e gli skylines urbani, sono interventi necessari per trattare i centri storici come monumenti e per restituire loro l'originario assetto urbanistico e architettonico.¹⁴

Per sottrarre il patrimonio architettonico minore all'abbandono e quindi alla distruzione è indispensabile convincersi che la rigorosa tutela di tali patrimoni rappresenta una singolare opportunità di sviluppo.

¹³ Lelio Orazio Di Zio, La sopravvivenza ed il recupero dei centri storici violati dal terremoto, un evento possibile non un caso eccezionale, in AA.VV. (a cura di) Francesca Romana Stabile, Michele Zampilli e Chiara Cortesi, *Centri Storici Minori ...*, op. cit., p. 186.

¹⁴ Francesca Geremia, *Centri storici minori...*, op. cit., p. 72.

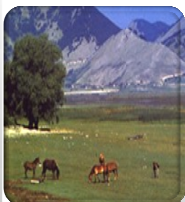
7.5 ESTRAZIONE DEI PUNTI DI FORZA E DELLE CRITICITA' INERENTI IL MODELLO

Dall'analisi delle differenti variabili estratte dal modello inerenti, per quanto riguarda i fattori sociali ed economici: gli *attrattori socio-economici*; le *risorse turistiche*; le *funzionalità delle aree comuni* per le finalità di utilizzo dell'Albergo diffuso; la disponibilità delle *risorse umane*, e per quanto riguarda il territorio: il *paesaggio* e i *caratteri dell'architettura* di un sito scelto per l'inserimento di un Albergo diffuso, si è, in conclusione, redatto un prospetto riassuntivo all'interno del quale si evidenziano tra tutti gli *indicatori di qualità* rintracciati coloro i quali sono effettivamente importanti per l'implementazione di tale struttura ricettiva e quelli che invece evidenziano delle criticità.

Lo schema è stato definito dividendo, sia per i punti di forza che per le criticità, le variabili in tre famiglie principali: il gruppo delle variabili socio-economiche racchiude in sé gli *indicatori di qualità* ritenuti importanti, afferenti alle variabili di tipo sociale ed economico, già in precedenza studiate dal gruppo di ricerca guidato da Giancarlo Dall'Ara; mentre, nelle altre due famiglie inerenti il *paesaggio* e *l'architettura del sito*, sono stati raggruppati gli *indicatori di qualità* estratti dal modello implementato da chi scrive, per il Dottorato di ricerca QUOD.

PROSPETTO DEI PUNTI DI FORZA

VARIABILI SOCIO-ECONOMICHE



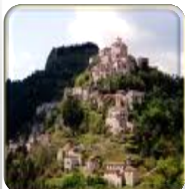
- Possibilità di iterazione con i residenti
- Presenza di risorse (Naturali e ambientali, culturali e storiche)
- Disponibilità di alloggi da utilizzare per fini turistici
- Distanza dal fulcro centrale
- Presenza di spazi comuni aperti e chiusi
- Possibilità di impiegare residenti nella struttura
- Recupero degli edifici con tecniche ecosostenibili

VARIABILI INERENTI IL PAESAGGIO



- Collocazione dell'insediamento
- Natura dell'insediamento
- Accessibilità
- Tipi di accessibilità
- Presenze monumentali
- Valutazione del pregio ambientale

VARIABILI INERENTI L'ARCHITETTURA DEL SITO



- Caratteri dell'edificazione
- Tipi dell'edificazione
- Destinazione d'uso dei contenitori storici
- Particolari architettonici
- Materiali impiegati

PROSPETTO DELLE CRITICITA'

FATTORI SOCIO-ECONOMICI



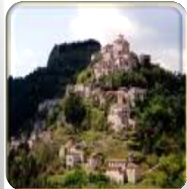
- Investimento iniziale compiuto da imprenditori stranieri
- Difficoltà di impiegare personale locale nella struttura
- Problema della stagionalità
- Limiti legislativi
- Limiti nelle risorse

FATTORI INERENTI IL PAESAGGIO



- Limiti Legislativi
- Interventi invasivi sul paesaggio
- Trasformazione dell'antica accessibilità del sito

FATTORI INERENTI L'ARCHITETTURA DEL SITO



- Stravolgimento del tessuto storico
- Inserimento di confort ambientali e conseguente trasformazione delle strutture storiche
- Limiti culturali
- Limiti legislativi

CONCLUSIONS

This study has demonstrated that conservation and renovation of small old towns through innovative forms of tourism based on the diffuse hospitality model, if accompanied by local development policies, can deliver economic growth in the short term and reduce depopulation.

The various forms of diffuse hospitality currently present in Italy have provided the opportunity to describe a growing phenomenon which allows to both revitalise old towns and increase tourism.

After analysing the different types of diffuse hospitality and the reasons for depopulation, this study chooses the *Albergo diffuso* model as the most suitable for these towns. At any case, to be created, it was necessary an analysis about the families of diffuse hospitality (*Borgo albergo*, *Paese albergo*, *Residence diffuso*, ecc.) and the Local Tourist Systems with the aim of extract *intervention criteria* and *quality indicators* suitable to the insertion of a horizontal structure within a minor historical settlement.

Comparative analysis of the case studies through a dedicated template has revealed a number of characteristics that are always present in diffuse hospitality models. These are often linked with social or environmental deprivation and with public or private interventions on the fabric of buildings. Because all the case studies analysed were compliant with a number of minimum standards, it has been possible to identify certain project characteristics.

When planning conservation actions on a site of historical value, it is essential to develop a range of scenarios that are respectful of environmental, construction and other elements that are unique to those sites. To this end, after comparing the case studies through the use of a *general matrix*, six *sub-matrices* were defined to analyse the key variables: *socio-economic assets*, *tourist resources*, *usability of communal areas*, *human resources*, *landscape* and *architectural characteristics*.

The latter two variables, which are original to this thesis, were considered as distinctive elements of each site and, for that reason, worth preserving and analysing closely in the context of conservation measures.

Finally, the study defined the *quality indicators* needed in respect of the two variables of *landscape* and *architectural characteristics* for the identification of a model site of historical value where an *Albergo diffuso* could be established successfully.

The theories of the past five decades on how to bring new life to old towns, which have informed many conservation measures, are now shifting towards new models based on diffuse hospitality which, with the aim of boosting tourism, focus on plans and actions that make it possible to use these sites while being respectful of their historical heritage and surroundings.

CONCLUSIONI

Dallo studio condotto è emerso che operazioni di recupero e di riqualificazione di comparti storici minori attuate mediante innovativi modelli di ricettività turistica facenti parte della famiglia dell'ospitalità diffusa, accompagnate da politiche territoriali di sviluppo, riescono ad incrementare nel breve periodo l'economia delle aree territoriali e a ridurre, nello stesso tempo, il loro spopolamento.

L'insieme degli studi analitici e le differenti formule di ospitalità diffusa presenti in territorio nazionale, hanno fornito l'occasione per descrivere un fenomeno emergente nella contemporaneità, che oltre a mettere in atto un vero e proprio intervento di rivitalizzazione di borghi storici in molti casi destinati a scomparire, garantisce la presenza nel territorio di nuovi flussi turistici.

Dopo un approfondimento delle differenti tipologie di ospitalità diffusa e delle cause legate all'abbandono e alla decadenza dei siti storici posti in posizioni disagiate del territorio italiano, si è scelto in questo studio, l'Albergo diffuso come modello di ricettività idoneo al recupero di tali luoghi. In ogni caso, per una maggiore completezza del lavoro di ricerca è stato necessario condurre l'analisi delle sperimentazioni indagando anche sulla famiglia dell'ospitalità diffusa (*Borgo albergo, Paese albergo, Residence diffuso, ecc.*) e sui Sistemi Turistici Locali, al fine di estrarre *criteri di intervento e indicatori di qualità* applicabili per l'inserimento di una *struttura di tipo orizzontale* all'interno di un insediamento storico minore.

Il confronto tra i casi studio, schematizzati in riferimento ad una scheda di lettura opportunamente progettata, ha permesso di evidenziare alcuni caratteri invarianti presenti in tutti i progetti di ospitalità diffusa, spesso riconducibili a situazioni di degrado sociale e ambientale dei territori, come anche agli interventi pubblici o privati realizzati sul tessuto edilizio dei comparti. Il rispetto di alcuni requisiti minimi di progetto, in tutti gli esempi indagati, ha consentito di individuare alcune caratteristiche del modello.

Per attuare la conservazione di un sito storico è necessario ipotizzare scenari differenti che facciano sempre appello, quanto più possibile, al rispetto degli elementi paesaggistici, costruttivi e tipologici che rendono unica l'architettura dei luoghi. A tal fine, partendo dall'esplicitazione di una *matrice generale* in cui mettere a confronto i casi studio scelti, si sono successivamente definite delle *sottomatrici* inerenti le sei variabili ritenute principali quali: gli *attrattori socioeconomici*; le *risorse turistiche*; le *funzionalità delle aree comuni* per le finalità di utilizzo dell'Albergo diffuso; la disponibilità delle *risorse umane*; alle quali si sono aggiunte per la prima volta, in tale studio, due *macrosezioni* di riferimento inerenti il *paesaggio* ed i *caratteri dell'architettura* del sito, considerati elementi distintivi di ogni singolo luogo e per tale motivo fattori da salvaguardare e analizzare dettagliatamente in operazioni di recupero dei territori.

In conclusione, dalle *macrosezioni* inerenti le variabili *paesaggio* e *caratteri dell'architettura*, si sono estratti *indicatori di qualità* per definire un sito storico territorio ideale per l'inserimento di un Albergo diffuso.

Le teorie degli ultimi cinquant'anni sulla rivitalizzazione dei centri storici minori, che hanno finora influenzato molti interventi di recupero, si orientano oggi verso nuovi modelli legati al tema dell'ospitalità diffusa, che puntando sullo sviluppo turistico del territorio, producono programmi e interventi finalizzati al rispetto del tessuto storico e del paesaggio mediante l'inserimento di nuove destinazioni d'uso.

APPARATIannexes

GLOSSARIO *glossary*

ALBERGO ORIZZONTALE

Impresa ricettiva aderente al territorio, costituita da immobili preesistenti, ad impatto estetico zero, in grado di offrire esperienze legate alla cultura locale, il cui buon funzionamento si basa sulla collaborazione anch'essa orizzontale tra Società di gestione, Imprese partner, il pubblico, i comitati organizzatori di eventi, ecc.

ALBERGO DIFFUSO

Esistono più definizioni di Albergo Diffuso.

Lessicale: *"Un complesso di piccole strutture alberghiere dislocate in edifici vicini con servizi di ricevimento, ristorazione e amministrazione unificati"* (Vocabolario della Lingua Italiana, Zanichelli editore, Bologna, 2007, p. 66).

Di prodotto-sintetica: *"Un esercizio ricettivo situato in un centro storico, caratterizzato da una comunità viva, dislocato in due o più stabili vicini fra loro, con gestione unitaria ed in grado di offrire servizi alberghieri a tutti gli ospiti"* (Dall'Ara, 2005).

Di prodotto-estesa: *"Una struttura ospitale composta da due o più edifici diversi e preesistenti, localizzati in un centro storico di un borgo o di una città, in presenza di una comunità ospitante anch'essa preesistente, gestita in modo unitario dal punto di vista commerciale, dell'organizzazione e della cooperazione con i soggetti locali, il cui stile gestionale è integrato nel territorio e nella sua cultura, che dispone di locali adibiti a servizi comuni per gli ospiti (spazi comuni), dotata di servizi alberghieri di accoglienza, di assistenza, di ristorazione, ecc., autentica ed in cui la distanza tra le unità abitative e gli spazi comuni sono contenute nei 200 metri"* (Dall'Ara, 2007).

Organizzativa: *"Un'impresa ricettiva diffusa di tipo alberghiero, a guida manageriale, formata da Proprietari immobiliari, da Direttori tecnici, da Addetti, resa completa da Esperti locali, da Partner Pubblici, da Aziende agricole, artigianali o commerciali, da Comitati organizzatori di eventi, da Sponsor e da altri soggetti co-interessati a condividere un progetto di Ospitalità, che collaborano attivamente*

per raggiungere risultati impossibili da ottenere attraverso iniziative individuali nei rispettivi business e nell'economia del paese in cui operano" (Droli, 2009).

BORGO ALBERGO

Impresa ricettiva alberghiera o extra-alberghiera costituita da un centro recuperato e convertito ad uso turistico, in assenza di abitanti o in presenza di poca popolazione la cui attività principale è di tipo turistico.

COERENZA DELL'OFFERTA TURISTICA

Capacità di offrire una gamma di servizi che valorizza l'identità turistica dei luoghi, nonché allineata a quello che le tipologie più importanti di clienti chiedono e si aspettano di ottenere raggiunta sia dalla società di gestione che dai partners privati, pubblici e del terzo settore.

DELTA COOPERATIVO

Distanza che separa i livelli di efficacia, di efficienza, di equità, di eco-sostenibilità raggiunti da un progetto o da una proposta, dai risultati ottenuti dai best performers di categoria.

EFFICACIA DI UNA PROPOSTA TURISTICA

Capacità di essere visibile sul mercato turistico nazionale e internazionale posseduta da una proposta di ospitalità diffusa.

EFFICIENZA TURISTICA

Capacità di venire incontro alle richieste dei turisti e degli ospiti della struttura posseduta dalla società di gestione e dai partners. I gap di efficienza si traducono in forte stagionalizzazione, in periodi di soggiorno brevi, in minori spese, in maggiore rischio di sostituzione della proposta e nella dispersione dei benefici che derivano dalla visibilità turistica del Paese.

FORME DI OSPITALITA'

Tra le forme di ospitalità riconosciute in Italia si hanno: Affittacamere, Agriturismo, Albergo, Bed & Breakfast, Campeggio, Case e appartamenti per vacanza, Case per ferie, Country House, Dimora storica, Residence, Residenza turistico-alberghiera, Villaggio turistico.

Non sono invece classificate come forme di ospitalità: Albergo Diffuso, Baita, Borgo, Chalet, Casale, Casolare, Casa colonica, Castello, Masseria, Maso, Relais, Villa.

HALL INTERNA-ESTERNA

Sono i due tipi di spazi proposte da un'impresa ricettiva diffusa. La hall interna è l'insieme degli ambienti di accoglienza e di uso comune gestiti dalla struttura, mentre la hall esterna è la piazza del borgo o del paese in cui opera l'Impresa.

IMPRESA RICETTIVA DIFFUSA (IRC)

Impresa che offre ai propri ospiti alloggio in due o più edifici alberghieri, extralberghieri o anche differenti tra loro, gestita in modo unitario.

MULTISOSTENIBILITA'

Organizzazione ricettiva che non richiede nuove costruzioni, che si presta ad essere sviluppata anche al di fuori dei circuiti turistici più battuti, che richiede di creare una sinergia privato-pubblica e che è possibile solo laddove esiste una domanda adatta a questo tipo di proposta. E' uno dei motivi che rendono più interessante l'ospitalità diffusa in genere e l'albergo diffuso.

PAESE ALBERGO

Impresa turistica extra-alberghiera che organizza, promuove e coordina in modo unitario i servizi di alloggio, di ristorazione e di animazione offerti da uno stesso territorio, costituito più spesso da un

unico comune con un'identità locale, un'organizzazione e una domanda fra loro coerenti.

PRODOTTO D'AREA

Sistema ospitale flessibile che si caratterizza attraverso le relazioni tra gli elementi tangibili e intangibili che lo compongono, e che ha l'obiettivo di valorizzare la qualità e la vocazione di un territorio, nonché di aumentare il potere di attrattività di una destinazione.

RESIDENCE DIFFUSO

Proposta ricettiva costituita da un gruppo di case collocate in un piccolo borgo anche distanti tra loro e caratterizzate solo dall'offerta di alcuni servizi centralizzati.

TURISTA POST-INDUSTRIALE

Ospite interessato più alle esperienze che ai prodotti da acquistare o ai servizi da utilizzare. Chiede attività personalizzate, si aspetta una marcata tipicità e identità locale, ha grandi aspettative di efficienza, cerca relazioni con gli abitanti del posto. Viene definito "ospite della terza generazione" e segue i turisti dell'era industriale, più interessati ad aspetti come lo standard, l'organizzazione tutto compreso, le infrastrutture.

BIBLIOGRAFIA *bibliografy*

BIBLIOGRAFIA RAGIONATA

ANNOTATED BIBLIOGRAPHY AND REFERENCES

La documentazione bibliografica ragionata è strutturata in due parti differenti. Nella prima parte sono riportate le note inerenti i principali riferimenti e autori consultati, mentre nella seconda sezione sono invece citati i riferimenti bibliografici relativi alle diverse parti della tesi.

- AA.VV., *Per una revisione critica dei centri storici*, Atti del seminario dell'A.N.C.S.A., Gubbio, 1970.
- AA.VV. (a cura di) Di Paola Francesco, Mancuso Laura, Carioti Giancarlo, *Degrado ambientale e recupero degli insediamenti urbani*, Roma, Gangemi, 1984.
- AA.VV., *Il recupero dei centri storici minori in Sicilia: atti del Convegno regionale*, Sciacca il 25-26 gennaio 1991, Palermo, Edizioni Giuridiche Simone e Piraino, 1992.
- AA.VV. (a cura di) Macaone I, Sichenze A., *Architetture ecologiche nel turismo, nel recupero, nelle città-natura della Basilicata*, Milano, Franco Angeli, 1999.
- AA.VV., (a cura di) Mioni Alberto, Pedrazzini Luisa, *Valorizzazione dei centri storici. Criteri e indirizzi per i piccoli e medi comuni lombardi*, Milano, Franco Angeli DIAP, 2005.
Il libro restituisce una serie di indicazioni su come intervenire all'interno dei centri storici minori per favorire il loro recupero, mantenendo sempre costante il legame tra i Beni culturali e il loro contesto storico e ambientale. L'ambito di analisi è rappresentato dai piccoli comuni lombardi.
- AA.VV., (a cura di) Dall'Ara Giancarlo e Esposito Michele, *Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia*, Campobasso, Palladio Editore, 2005.
Il libro è estremamente interessante poiché oltre a contenere una serie di schede tecniche inerenti progetti di albergo diffuso realizzati, restituisce un'analisi del modello in riferimento alle caratteristiche principali.

- AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento innovativo per la valorizzazione del potenziale turistico*, Roma, BIC Notes – Quaderno trimestrale su creazione d'impresa e sviluppo locale N. 4, Dicembre 2007.
Il libro contiene il primo studio metodologico sulla scelta di un territorio per l'inserimento di un Albergo diffuso. Il progetto attuato dal centro BIC Lazio su alcuni comuni della provincia di Roma e di Frosinone, è importante per lo studio condotto poiché rappresenta il punto di partenza per l'estrazione di alcuni degli indicatori di qualità.

- AA.VV. (a cura di) Maietti Federica, *Centri storici minori. Progetti di recupero e restauro del tessuto urbano fra identità culturale e salvaguardia*, Maggioli Editore, 2008.
Il volume raccoglie una serie di esperienze recentemente condotte, qui raccontate presentando interventi di restauro su manufatti architettonici, piani strategici, piani di recupero e azioni di riqualificazione. Il libro intende proporre una riflessione sulle pratiche di salvaguardia che possono innescare processi di trasformazione in grado di tutelare la qualità originaria e i valori della cultura, e su metodologie conoscitive essenziali per la comprensione delle vicende storiche della civiltà del nostro territorio.

- AA.VV. (a cura di) Rolli Gian Ludovico e Andreassi Fabio, *Salvare i centri storici minori. Proposte per un atlante urbanistico dei centri d'Abruzzo*, Città di Castello (Pg), Alinea Editrice, giugno 2008.
Il libro espone una ricerca condotta dall'Università degli Studi dell'Aquila su una serie di centri storici minori d'Abruzzo, mettendo in evidenza l'importanza delle nuove strategie per il recupero degli stessi.

- AA.VV. (a cura di) Stabile F. R., Zampilli M. e Cortesi C., *Centri storici minori. Progetti per il recupero della bellezza*, Roma, Gangemi, 2009.
I diversi contributi presenti nel testo si propongono di tracciare un percorso analitico e progettuale sulla questione della riqualificazione dei centri storici minori. Riflettere sul recupero della bellezza dei borghi antichi, spesso in stato di abbandono, vuole così contribuire ad alimentare l'interesse e le competenze operative legate alla salvaguardia del tessuto edilizio storico e dei suoi valori formali e costruttivi.

- AGOSTINI Stella, *Architettura rurale: la via del recupero. Alternative di intervento sull'esistente*, Milano, Franco Angeli, 1998.
Gli interrogativi su come intervenire sul patrimonio storico esistente, sono il punto di partenza del volume, che può essere considerato una sorta di guida alla pianificazione ed alla gestione degli interventi sul patrimonio esistente.

- AGOSTINI Stella, GARUFI Silvia, *Strategie di valorizzazione del patrimonio rurale*, Milano, Collana di Urbanistica Franco Angeli, 2000.
Tra le nuove strategie per il recupero del patrimonio rurale, le nuove formule afferenti alla famiglia dell'ospitalità diffusa, assumono una notevole importanza.
- BALDARELLI Federico, *La nuova Legge quadro sul turismo (135/2001)*, aprile 2006.
- BARTOLOMEI F., "Gli strumenti normativi: aspettative e proposte", in AA.VV., *Centri storici minori. Proposte per il recupero*, Ancona, Istituto di Credito Fondiario delle Marche, Umbria, Abruzzo e Molise, 1990.
- BEATO Fulvio, *Il turismo sostenibile. Note sull'approccio multi dimensionale*, in AA.VV., *Tracce di turismo sostenibile*, Collana di Sociologia del turismo, Università della Calabria (CS), Centro editoriale e Librario, 2007.
- BIANCHI Alessandro, "Per un urbanistica del recupero nei centri storici minori", in AA.VV., *Centri storici minori del Mediterraneo. Storia Piani Progetti*, Soveria Mannelli (CZ), Rubbettino, 1999.
Testo importante per riprendere le teorie prodotte negli ultimi cinquant'anni sul recupero dei centri storici. L'articolo contiene al suo interno una definizione di centro storico minore.
- BILLI Sandro, *L'ottica del beneficio. Territorio e prodotto turistico nell'economia dell'esperienza*, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara e Francesco Morandi, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Matelica (MC), Halley Editrice, novembre 2006.
- BORIANI M., SCARROSI L., *Natura e architettura. La conservazione del patrimonio paesistico*, Città Studi, 1992.
- CIARDINI Francesco e FALINI Paola, *L'analisi dei centri storici. Manuale per la formazione degli strumenti di intervento urbanistico*, Roma, Officina Edizioni, 1981.
Tale testo è stato molto importante nel presente lavoro di ricerca nella parte inerente l'estrazione delle caratteristiche architettoniche di un sito storico. Al suo interno sono inserite molte schede di rilevamento inerenti alcuni dei più importanti centri storici italiani.

- COLETTA Tiziana, *La conservazione dei centri storici minori abbandonati. Il caso della Campania*, Tesi di dottorato, Università degli Studi di Napoli Federico II, Dipartimento di Storia dell'Architettura e Restauro, 2005.
Interessante in tale studio la differenza fatta tra centri storici in stato di abbandono e di semi abbandono. Vengono inoltre delineate alcune linee guida per il recupero dei centri storici minori campani.
- CONTINO A., *Opportunità di turismo nel territorio*, "Nuove Ipotesi", luglio 2006.
- DALL'ARA Giancarlo, *Progetto turistico per la Val d'Enza: metodologia*, in AA.VV., *Ricerca per la verifica di un modello integrato di interventi operativi nell'area dell'alto bacino del fiume Enza*, Bologna, Regione Emilia Romagna, 1984.
Primo progetto in cui si parla per la prima volta di Albergo diffuso.
- DALL'ARA Giancarlo, *L'albergo diffuso: una nuova forma di accoglienza*, atti Convegno Santulussurgiu, 29 giugno 1998.
- DALL'ARA Giancarlo, MARONGIU Paolo, *Report sul fenomeno dell'albergo diffuso in Italia*, "Rapporto sul Turismo italiano", Firenze, Mercury, novembre 2003.
- DALL'ARA Giancarlo, *Il marketing del passaparola nel turismo*, Roma, Agra, 2005.
Il testo tratta dell'importanza delle operazioni di marketing nel settore turistico.
- DALL'ARA Giancarlo, *I sistemi turistici locali: una opportunità di sviluppo*, in AAVV (a cura di) Giancarlo Dall'Ara e Francesco Moranti, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Matelica (MC), Halley Editrice, novembre 2006.
In tale contributo si evidenzia come i Sistemi Turistici locali possano essere un'importante modello di sviluppo per il recupero dei territori ai fini turistici.
- DALL'ARA Giancarlo, *Innovazione e territorio. Un nuovo paradigma per lo sviluppo del turismo a Riccione*, Milano, Franco Angeli, 2006.
- DALL'ARA Giancarlo, *Il marketing nel turismo*, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara, *Le nuove frontiere del marketing nel turismo*, Milano, Franco Angeli, 2009.
- DI STEFANO R., *Il recupero dei valori: centri storici e monumenti: limiti della conservazione e del restauro*, Napoli, Edizioni Scientifiche Italiane, 1979.

- DI ZIO Lelio Oriano, *L'albergo diffuso. Un modello di recupero e sviluppo economico. La conservazione del patrimonio architettonico minore in Abruzzo*, "Recupero e conservazione", n. 64, 2006.
- DONELLI Palmiro, *Po di Lombardia: un progetto di sviluppo turistico per il territorio*, in AAVV (a cura di) G. Dall'Ara, F. Morandi, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Matelica (MC), Halley Editrice, novembre 2006.
- FABRIS Giampaolo, *Il nuovo consumatore: verso il postmoderno*, Milano, Franco Angeli, 2003.
- FARAONI Laura, *L'Albergo diffuso: un nuovo modello di ospitalità come strumento per la promozione turistica dei borghi*, Università degli Studi di Milano Bicocca, Tesi di laurea, 2008.
- FERRO Francesca, *La sfida dell'Albergo diffuso per la valorizzazione di nuove forme di turismo*, Università degli Studi Milano Bicocca, 2010.
- FIORUCCI Oderisi Nello, *Il sistema turismo*, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara, *Le nuove frontiere del marketing nel turismo*, Milano, Franco Angeli, 2009.
- GARDINI Attilio, *I distretti turistici*, in AA.VV. (a cura di) Alberto Rossini, *Rimini e il Turismo*, Milano, Franco Angeli, 2003.
- GAROFALO Graziano, *Tra ospitalità e sostenibilità: l'albergo diffuso*, Università degli Studi di Catania, Tesi di laurea, 2010.
- GIANNONE Maurizio, *La componente territoriale nei sistemi turistici locali*, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Matelica (MC), Halley Editrice, novembre 2006.
- GUIDONI E., *Inchieste sui centri storici minori*, in *Storia dell'Arte Italiana*, vol.8, Torino, Giulio Einaudi Editore, 2008.
- IEVA Cinzia, *Quando la storia incontra il turismo: l' "albergo diffuso" a Santo Stefano di Sessanio (AQ) e a Specchia (LE)*, Libera Università di Lingue e Comunicazione IULM, 2005.
- LOBINA Paola, *L'albergo diffuso*, *Diritto & Diritti – Il portale giuridico italiano*, ottobre 2008.
In questo articolo si sviluppa un excursus temporale sulle leggi regionali che hanno recentemente normato la formula dell'Albergo diffuso.

- MAZZEO M., *Friuli Venezia Giulia: finanziamenti in arrivo per gli alberghi diffusi*, "Il sole 24 ore – Diritto e Pratica Amministrativa", n. 6, giugno 2007.
- MENOZZI Luciana, "L'apparente fermarsi della storia", in AA.VV., *Le rovine nell'immagine del territorio calabrese*, Tarquinia, Gangemi Editore, 1992.
- MONTUORI Luca e PETRACHI Riccardo (Studio 2tr Architettura), *Un intervento integrato per il Borgo di Santa Fiora*, atti del Convegno *Borghi & Centri storici 2010*, Milano 3-6 febbraio 2010.
- MORANDI Francesco, *La disciplina dei sistemi turistici locali*, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara e Francesco Morandi, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Matelica (MC), Halley Editrice, novembre 2006.
Questo studio ha l'obiettivo di illustrare in tutti i suoi aspetti, normativi, organizzativi, di marketing, la nuova riforma sul turismo. Con i sistemi turistici locali il territorio non è più il semplice spazio in cui si esplica l'attività turistica, ma diventa il nuovo e vero protagonista del turismo.
- NADOTTI Cristina, *L'ospitalità dell'albergo diffuso a casa propria in un nuovo posto*, "La Repubblica", 2003.
- NUCIFORA S., "Le forme dell'abbandono", in AA.VV.(a cura di) Massimo Giovannini, *Le città abbandonate della Calabria*, Roma, Edizioni Kappa, 2001.
- PANE Roberto, "Centro storico e centro antico", in AA.VV., *Il centro antico di Napoli. Restauro urbanistico e piano d'intervento*, vol. I, Napoli, Edizioni Scientifiche Italiane, 1970.
L'articolo è importante perché in esso è presente una prima distinzione tra centro antico e centro storico.
- PANICCIA Paola Anna Maria, *L'albergo diffuso nella progettazione del valore di una destinazione turistica. Il caso Sextantio*, *La Rivista del Turismo*, Touring Club, 2007.
Nell'articolo si parla dell'Albergo Diffuso Sexsantio, a Santo Stefano di Sessanio, in Abruzzo analizzato tra i casi studio di tale ricerca.
- PASCUCCI Barbara, *Gli alberghi diffusi nel Lazio. Due casi a confronto*, Università degli Studi di Roma "Tor Vergata", Tesi di Laurea, 2008.
- PATTO DEL MATESE, GDA, *Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia*, Campobasso, Report 2004, novembre 2004.

- PIACENTINO Claudio, *Albergo diffuso: un albergo orizzontale per un turismo di comunità*, Università degli Studi di Trento, Tesi di laurea, 2008.
- QUAGLIUOLO F., *Borghi che producono. La rivitalizzazione dei borghi: declinazioni e percorsi*, intervento al convegno "Borghi e centri storici", Milano 4 febbraio 2010.
- RICCI C., *Tecnologia ed organizzazione delle aziende ricettive*, Milano, Franco Angeli, 1997.
- RICCI Manuela, *Programma di lavoro della Commissione INU sui centri storici minori*, Roma, 2008.
- SAVARESE N. e VALENTINO P.A., "Introduzione", in AA.VV., *Progettare il passato: centri storici minori e valori ambientali diffusi*, Roma, Associazione Civita, 1994.
- SAVELLI A., La complessità delle immagini e dei comportamenti turistici nell'area romagnola, in AA.VV. (a cura di) P. Guidicini e A. Savelli, *Strategie di Comunità nel turismo Mediterraneo*, Milano, Franco angeli, 1999.
- SCALESE T. e WHITE A., "Centri storici minori problemi e prospettive", in AA.VV., *Centri storici minori. Proposte per il recupero*, Ancona, Istituto di Credito Fondiario delle Marche, Umbria, Abruzzo e Molise, 1990.
- TINE' Sergio, *Codice di pratica professionale per il restauro delle fronti esterne degli edifici. L'esperienza di Ortygia*, Palermo, Dario Flaccovio Editore, 2001.
Il testo pone l'accento sulla cultura della tutela del patrimonio architettonico che caratterizza le città storiche che si basa sempre più spesso sulla difesa dei valori ambientali, e la cui conservazione sarà possibile solo all'interno di una corretta pianificazione urbanistica.
- TOPPAN R., *Quando il Borgo diventa albergo*, "La Rivista del Turismo", n. 1, 2003.
Interessante articolo su alcune esperienze di albergo diffuso in piccoli borghi montani.
- TOSON C., *L'albergo diffuso: esperienza originale di diversificazione dell'offerta di ospitalità*, Turismo sostenibile nelle Alpi, Legambiente FVG 2002.
- VERGAGLIA Giuseppe, *Ricettività diffusa e nuove tendenze del fenomeno turistico in Italia*, Tafterjournal n. 5, giugno 2008.

I PARTE_ SEZIONE COGNITIVA

- AA.VV., *Per una revisione critica dei centri storici*, Atti del seminario dell'A.N.C.S.A., Gubbio, 1970.
- AA.VV. (a cura di) Di Paola Francesco, Mancuso Laura, Carloti Giancarlo, *Degrado ambientale e recupero degli insediamenti urbani*, Roma, Gangemi, 1984.
- AA.VV., *Il recupero dei centri storici minori in Sicilia: atti del Convegno regionale*, Sciacca il 25-26 gennaio 1991, Palermo, Edizioni Giuridiche Simone e Piraino, 1992.
- AA.VV., (a cura di) Dall'Ara Giancarlo e Esposito Michele, *Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia*, Campobasso, Palladio Editore, 2005.
- AA.VV. (a cura di) Maietti Federica, *Centri storici minori. Progetti di recupero e restauro del tessuto urbano fra identità culturale e salvaguardia*, Maggioli Editore, 2008.
- AA.VV. (a cura di) Rolli Gian Ludovico e Andreassi Fabio, *Salvare i centri storici minori. Proposte per un atlante urbanistico dei centri d'Abruzzo*, Città di Castello (Pg), Alinea Editrice, giugno 2008.
- AA.VV. (a cura di) Stabile F. R., Zampilli M. e Cortesi C., *Centri storici minori. Progetti per il recupero della bellezza*, Roma, Gangemi, 2009.
- BALDARELLI Federico, *La nuova Legge quadro sul turismo (135/2001)*, aprile 2006.
- BARTOLOMEI F., "Gli strumenti normativi: aspettative e proposte", in AA.VV., *Centri storici minori. Proposte per il recupero*, Ancona, Istituto di Credito Fondiario delle Marche, Umbria, Abruzzo e Molise, 1990.
- BEATO Fulvio, *Il turismo sostenibile. Note sull'approccio multi dimensionale*, in AA.VV., *Tracce di turismo sostenibile*, Collana di Sociologia del turismo, Università della Calabria (CS), Centro editoriale e Librario, 2007.
- BIANCHI Alessandro, "Per un urbanistica del recupero nei centri storici minori", in AA.VV., *Centri storici minori del Mediterraneo. Storia Piani Progetti*, Soveria Mannelli (CZ), Rubbettino, 1999.

- BILLI Sandro, *L'ottica del beneficio. Territorio e prodotto turistico nell'economia dell'esperienza*, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara e Francesco Morandi, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Matelica (MC), Halley Editrice, novembre 2006.
- COLETTA Tiziana, *La conservazione dei centri storici minori abbandonati. Il caso della Campania*, Tesi di dottorato, Università degli Studi di Napoli Federico II, Dipartimento di Storia dell'Architettura e Restauro, 2005.
- DALL'ARA Giancarlo, *L'albergo diffuso: una nuova forma di accoglienza*, atti Convegno Santulussurgiu, 29 giugno 1998.
- DALL'ARA Giancarlo, MARONGIU Paolo, *Report sul fenomeno dell'albergo diffuso in Italia*, "Rapporto sul Turismo italiano", Firenze, Mercury, novembre 2003.
- DALL'ARA Giancarlo, *Il marketing del passaparola nel turismo*, Roma, Agra, 2005.
- DALL'ARA Giancarlo, *I sistemi turistici locali: una opportunità di sviluppo*, in AAVV (a cura di) Giancarlo Dall'Ara e Francesco Morandi, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Matelica (MC), Halley Editrice, novembre 2006.
- DALL'ARA Giancarlo, *Innovazione e territorio. Un nuovo paradigma per lo sviluppo del turismo a Riccione*, Milano, Franco Angeli, 2006.
- DALL'ARA Giancarlo, *Il marketing nel turismo*, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara, *Le nuove frontiere del marketing nel turismo*, Milano, Franco Angeli, 2009.
- DI STEFANO R., *Il recupero dei valori: centri storici e monumenti: limiti della conservazione e del restauro*, Napoli, Edizioni Scientifiche Italiane, 1979.
- FABRIS Giampaolo, *Il nuovo consumatore: verso il postmoderno*, Milano, Franco Angeli, 2003.
- FARAONI Laura, *L'Albergo diffuso: un nuovo modello di ospitalità come strumento per la promozione turistica dei borghi*, Università degli Studi di Milano Bicocca, Tesi di laurea, 2008.
- FERRO Francesca, *La sfida dell'Albergo diffuso per la valorizzazione di nuove forme di turismo*, Università degli Studi Milano Bicocca, 2010.

- GAROFALO Graziano, *Tra ospitalità e sostenibilità: l'albergo diffuso*, Università degli Studi di Catania, Tesi di laurea, 2010.
- GARDINI Attilio, I distretti turistici, in AA.VV. (a cura di) Alberto Rossini, *Rimini e il Turismo*, Milano, Franco Angeli, 2003.
- GUIDONI E., *Inchieste sui centri storici minori*, in Storia dell'Arte Italiana, vol.8, Torino, Giulio Einaudi Editore, 2008.
- MAZZEO M., *Friuli Venezia Giulia: finanziamenti in arrivo per gli alberghi diffusi*, "Il sole 24 ore – Diritto e Pratica Amministrativa", n. 6, giugno 2007.
- MENOZZI Luciana, "L'apparente fermarsi della storia", in AA.VV., *Le rovine nell'immagine del territorio calabrese*, Tarquinia, Gangemi Editore, 1992.
- MORANDI Francesco, La disciplina dei sistemi turistici locali, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara e Francesco Morandi, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Matelica (MC), Halley Editrice, novembre 2006.
- NADOTTI Cristina, *L'ospitalità dell'albergo diffuso a casa propria in un nuovo posto*, "La Repubblica", 2003.
- NUCIFORA S., "Le forme dell'abbandono", in AA.VV.(a cura di) Massimo Giovannini, *Le città abbandonate della Calabria*, Roma, Edizioni Kappa, 2001.
- PANE Roberto, "Centro storico e centro antico", in AA.VV., *Il centro antico di Napoli. Restauro urbanistico e piano d'intervento*, vol. I, Napoli, Edizioni Scientifiche Italiane, 1970.
- PATTO DEL MATESE, GDA, *Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia*, Campobasso, Report 2004, novembre 2004.
- PIACENTINO Claudio, *Albergo diffuso: un albergo orizzontale per un turismo di comunità*, Università degli Studi di Trento, Tesi di laurea, 2008.
- QUAGLIUOLO F., *Borghi che producono. La rivitalizzazione dei borghi: declinazioni e percorsi*, intervento al convegno "Borghi e centri storici", Milano 4 febbraio 2010.
- SAVARESE N. e VALENTINO P.A., "Introduzione", in AA.VV., *Progettare il passato: centri storici minori e valori ambientali diffusi*, Roma, Associazione Civita, 1994.

- SCALESSE T. e WHITE A., "Centri storici minori problemi e prospettive", in AA.VV., *Centri storici minori. Proposte per il recupero*, Ancona, Istituto di Credito Fondiario delle Marche, Umbria, Abruzzo e Molise, 1990.
- TINE' Sergio, *Codice di pratica professionale per il restauro delle fronti esterne degli edifici. L'esperienza di Ortygia*, Palermo, Dario Flaccovio Editore, 2001.
- TOPPAN R., *Quando il Borgo diventa albergo*, "La Rivista del Turismo", n. 1, 2003.
Interessante articolo su alcune esperienze di albergo diffuso in piccoli borghi montani.
- TOSON C., *L'albergo diffuso: esperienza originale di diversificazione dell'offerta di ospitalità*, Turismo sostenibile nelle Alpi, Legambiente FVG 2002.
- VERGAGLIA Giuseppe, *Ricettività diffusa e nuove tendenze del fenomeno turistico in Italia*, Tafterjournal n. 5, giugno 2008.

II PARTE_ SEZIONE RICOGNITIVA

- AA.VV. (a cura di) Macaone I, Sichenze A., *Architetture ecologiche nel turismo, nel recupero, nelle città-natura della Basilicata*, Milano, Franco Angeli, 1999.
- AA.VV., (a cura di) Mioni Alberto, Pedrazzini Luisa, *Valorizzazione dei centri storici. Criteri e indirizzi per i piccoli e medi comuni lombardi*, Milano, Franco Angeli DIAP, 2005.
- AA.VV., (a cura di) Dall'Ara Giancarlo e Esposito Michele, *Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia*, Campobasso, Palladio Editore, 2005.
- AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento innovativo per la valorizzazione del potenziale turistico*, Roma, BIC Notes – Quaderno trimestrale su creazione d'impresa e sviluppo locale N. 4, Dicembre 2007.
- DALL'ARA Giancarlo, *Progetto turistico per la Val d'Enza: metodologia*, in AA.VV., *Ricerca per la verifica di un modello integrato di interventi operativi nell'area dell'alto bacino del fiume Enza*, Bologna, Regione Emilia Romagna, 1984.

- DALL'ARA Giancarlo, Progetto turistico per la Val d'Enza: metodologia, in AA.VV., *Ricerca per la verifica di un modello integrato di interventi operativi nell'area dell'alto bacino del fiume Enza*, Bologna, Regione Emilia Romagna, 1984.
- DALL'ARA Giancarlo, MARONGIU Paolo, *Report sul fenomeno dell'albergo diffuso in Italia*, "Rapporto sul Turismo italiano", Firenze, Mercury, novembre 2003.
- DALL'ARA Giancarlo, I sistemi turistici locali: una opportunità di sviluppo, in AAVV (a cura di) Giancarlo Dall'Ara e Francesco Moranti, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Matelica (MC), Halley Editrice, novembre 2006.
- DI ZIO Lelio Oriano, *L'albergo diffuso. Un modello di recupero e sviluppo economico. La conservazione del patrimonio architettonico minore in Abruzzo*, "Recupero e conservazione", n. 64, 2006.
- GIANNONE Maurizio, La componente territoriale nei sistemi turistici locali, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Matelica (MC), Halley Editrice, novembre 2006.
- IEVA Cinzia, *Quando la storia incontra il turismo: l' "albergo diffuso" a Santo Stefano di Sessanio (AQ) e a Specchia (LE)*, Libera Università di Lingue e Comunicazione IULM, 2005.
- PANICCIA Paola Anna Maria, *L'albergo diffuso nella progettazione del valore di una destinazione turistica. Il caso Sextantio*, La Rivista del Turismo, Touring Club, 2007.
- PASCUCCI Barbara, *Gli alberghi diffusi nel Lazio. Due casi a confronto*, Università degli Studi di Roma "Tor Vergata", Tesi di Laurea, 2008.
- RICCI Manuela, *Programma di lavoro della Commissione INU sui centri storici minori*, Roma, 2008.

III PARTE_ SEZIONE METODOLOGICA

- AA.VV., *L'albergo diffuso come strumento innovativo per la valorizzazione del potenziale turistico*, Roma, BIC Notes – Quaderno trimestrale su creazione d'impresa e sviluppo locale N. 4, Dicembre 2007.

- AGOSTINI Stella, *Architettura rurale: la via del recupero. Alternative di intervento sull'esistente*, Milano, Franco Angeli, 1998.
- AGOSTINI Stella, GARUFI Silvia, *Strategie di valorizzazione del patrimonio rurale*, Milano, Collana di Urbanistica Franco Angeli, 2000.
- BILLI Sandro, L'ottica del beneficio. Territorio e prodotto turistico nell'economia dell'esperienza, in AA.VV. (a cura di) Giancarlo Dall'Ara e Francesco Morandi, *I Sistemi turistici locali. Normativa, progetti e opportunità*, Matelica (MC), Halley Editrice, novembre 2006.
- BORIANI M., SCARROSI L., *Natura e architettura. La conservazione del patrimonio paesistico*, Città Studi, 1992.
- CIARDINI Francesco e FALINI Paola, *L'analisi dei centri storici. Manuale per la formazione degli strumenti di intervento urbanistico*, Roma, Officina Edizioni, 1981.
- CONTINO A., *Opportunità di turismo nel territorio*, "Nuove Ipotesi", luglio 2006.
- DALL'ARA Giancarlo, Progetto turistico per la Val d'Enza: metodologia, in AA.VV., *Ricerca per la verifica di un modello integrato di interventi operativi nell'area dell'alto bacino del fiume Enza*, Bologna, Regione Emilia Romagna, 1984.
- LOBINA Paola, *L'albergo diffuso*, Diritto & Diritti – Il portale giuridico italiano, ottobre 2008.
- MONTUORI Luca e PETRACHI Riccardo (Studio 2tr Architettura), *Un intervento integrato per il Borgo di Santa Fiora*, atti del Convegno *Borghi & Centri storici 2010*, Milano 3-6 febbraio 2010.
- RICCI C., *Tecnologia ed organizzazione delle aziende ricettive*, Milano, Franco Angeli, 1997.
- SAVELLI A., La complessità delle immagini e dei comportamenti turistici nell'area romagnola, in AA.VV. (a cura di) P. Guidicini e A. Savelli, *Strategie di Comunità nel turismo Mediterraneo*, Milano, Franco angeli, 1999.