

Viaggio nei comuni delle buone pratiche
Workshop Identità: lo spazio pubblico nei centri storici minori

Il Progetto di Ospitalità Diffusa di Falerna

di Giacomo Caristi 

Abstract

Il Progetto di “Recupero Immobili Centro Storico per Ospitalità Diffusa” del Comune di Falerna rappresenta il primo step di attuazione del più ampio “Progetto Integrato Comunità Ospitali della Calabria”. Il progetto presentato prevede il recupero di quattro immobili ubicati nel Centro Storico di Falerna Centro Capoluogo da adibire a residenze per l’ospitalità diffusa, con la realizzazione di trenta nuovi posti letto. Oltre il recupero degli edifici esistenti, il progetto prevede la gestione delle residenze, che, immesse nel circuito turistico saranno gestite da un ente individuato dal Comune.

1. Premessa

L’ospitalità diffusa è una forma di turismo sviluppatasi negli ultimi anni, il cui boom è dovuto alla formula offerta, capace di coniugare le caratteristiche del territorio, che costituiscono attrazione perché portatrici di esclusività ed unicità, trasmettendo la storia, le tradizioni la cultura ed i sapori dei luoghi. Il vero valore aggiunto dell’ospitalità diffusa rispetto al normale turismo, è lo stretto rapporto che il visitatore può stabilire con la comunità locale, quando questa è resa protagonista dello sviluppo turistico del proprio territorio offrendo la propria identità. Questo è un turismo leggero, sostenibile, che non richiede nuove costruzioni, che lascia sul territorio tutti i profitti e che incide positivamente sulla qualità della vita di chi vi abita e del visitatore, che si pone come obiettivo il freno della perdita demografica ed il riequilibrio sociale.

In quest’ottica, e sulla scorta del bando pubblicato dalla Regione Calabria nel 2008 per la selezione degli interventi relativi a “Progetti integrati per la riqualificazione, recupero e valorizzazione dei Centri Storici della Calabria”, da finanziare attraverso le risorse finanziarie previste dalle Delibera CIPE 35/05 APQ “Riserva Aree Urbane” e Delibera CIPE 3/06 APQ “Emergenze Urbane e Territoriali” e dall’Asse VIII del POR FESR 2007-2013, il Comune di Falerna ha elaborato il “Progetto Integrato Comunità Ospitali della Calabria”, che prevede il recupero ai fini turistico-ricettivi di dodici immobili presenti nel Centro Storico di Falerna Capoluogo e di un immobile ubicato nel centro storico di Castiglione, con un costo complessivo di € 2.458.000,00



Figura 1: Gli immobili individuati a Falerna C. C. nell’ambito del “Progetto Integrato Comunità Ospitali della Calabria”

Il progetto in questione ha ottenuto un finanziamento pari ad € 800.000, ed è stato quindi avviato il primo step del progetto (denominato “Recupero Immobili Centro Storico per Ospitalità Diffusa”) che prevede il recupero di quattro immobili del Centro Storico di Falerna Capoluogo.

2. Il territorio di Falerna

Falerna è un comune della Provincia di Catanzaro posto sul versante tirrenico della Calabria, confina a nord con il Comune di Nocera Torinese, a sud con Gizzeria ed a sud-est con il territorio del Comune di Lamezia Terme, e conta 4.050 abitanti.

Dal punto di vista territoriale Falerna è costituito da tre grossi agglomerati urbani Falerna Capoluogo, Castiglione e Falerna Marina. Il territorio si estende su una superficie di 23,85 kmq ed ha un’altitudine variabile tra la minima di 0 m s.l.m. della costa (che si sviluppa per circa 5 km) fino a raggiungere la quota di 1.327 m s.l.m. sul monte Mancuso con uno sviluppo a cuneo.



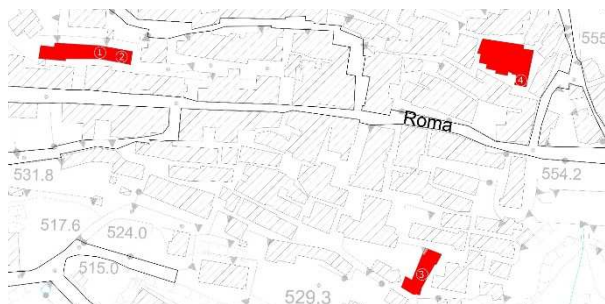
Figura 2: veduta di Falerna Centro Capoluogo



Figura 3: veduta di Falerna Marina e Castiglione

Il territorio di Falerna ha una localizzazione geografica che gli permette di essere facilmente accessibile, avendo l’uscita autostradale della A3 Salerno - Reggio Calabria e distando 30 km dall’aeroporto di Lamezia Terme. Possiede una stazione delle F.S. che ha collegamenti giornalieri con Lamezia Terme e Paola (a circa 60 km). Una linea di autobus locali la collega con cadenza giornaliera a Lamezia Terme e Catanzaro ed una linea di autobus nazionale, collega il paese alle maggiori città italiane e europee.

I quattro immobili oggetto degli interventi di recupero del progetto ricadono nell’ambito del Centro Storico di Falerna Capoluogo, costituito da un insieme di aggregati di case di particolare interesse ambientale per il tipo semplice dei parametri murari, le aperture, i portali, e fregi, le decorazioni, la concezione stessa degli alloggi.



Gli spazi circostanti gli edifici, con il loro andamento planoaltimetrico irregolare, formano la trama di un tessuto urbano che, pur nel contesto delle recenti manomissioni, conservano il fascino di un tempo, ed attrae per il valore ambientale che scaturisce dalla sua semplicità. Il tessuto urbano del centro storico si sviluppa a monte ed a valle l’asse viario di Via Roma (strada provinciale n. 97), con un fulcro centrale che è “Piazza Marconi”.

3. Gli immobili oggetto di recupero

Gli immobili ricadono nell’ambito del Nucleo Storico del vigente Piano Strutturale Comunale, e due risultano di proprietà comunale, mentre i restanti sono nella disponibilità del comune poiché ceduti in diritto di superficie.

Identificativo	Indirizzo	Proprietario	Superficie coperta (mq)	Numero di livelli	Superficie lorda complessiva
Immobile 1	Via Parti	Comune di Falerna	34,18	2	102,57
Immobile 2	Via Parti	Rocca Teresa	34,19	4	136,72

Immobile 3	Via Lombarda	Comune di Falerna	68,67	4	274,68
Immobile 4	Via Verdisca	Comune di Falerna	41	3	117

I quattro immobili sono stati suddivisi in tre lotti funzionali, e di seguito vengono descritte le caratteristiche principali degli immobili.



Figura 4: Gli immobili 1 e 2

Gli immobili 1 e 2, afferenti al lotto 1, sono rappresentati da due un'unità immobiliari con destinazione residenziale, costituiti il primo da due piani fuori terra ed un magazzino interrato, mentre il secondo composto da numero tre piani fuori terra ed un magazzino interrato di altra proprietà, aventi superficie utile abitabile nello stato di fatto di circa mq 20,00 per livello. La struttura portante è in muratura, con solai in legno e solai misti composti da putrelle e soletta in cemento armato. L'immobile 1, versa in condizioni precarie, dato lo scolamento dei muri, il tetto crollato, mentre, l'immobile 2, si presenta in condizioni fatiscenti dal punto di vista strutturale, dovute soprattutto allo stato di vetustà e di abbandono in cui attualmente versa l'immobile. Risultano vetuste le porte d'ingresso all'abitazioni, così come le finestre e le porte finestre presenti all'interno dell'immobile. Le ringhiere dei balconi e delle scale interno si presentano in pessimo stato di conservazione. Tutti i servizi di rete risultano compromessi dal tempo, per cui necessitano di un totale ripristino.

L'immobile 3, afferente al lotto 2, è rappresentato da un'unica un'unità immobiliare con destinazione residenziale, costituita da due piani fuori terra ed un sottotetto non abitabile, avente superficie utile abitabile nello stato di fatto di circa mq 50.00 per n.3 livelli. La struttura portante è in muratura, con solai misti composti da putrelle e soletta in cemento armato. Da un'analisi complessiva, il manufatto si presenta in buono stato strutturale. All'interno dell'immobile si rilevano fenomeni di degrado delle opere di finitura e degli impianti, anche se dal punto di vista strutturale le partizioni e gli orizzontamenti risultano in buono stato. Lo stato di fatiscenza strutturale è evidente nel solaio di copertura dove le travi in legno principali e secondarie del solaio (mai manutentate) risultano imbarcate. Risultano vetuste le porte d'ingresso all'abitazioni, così come le finestre e le porte finestre presenti all'interno dell'immobile.



Figura 5: L'immobile 3



Figura 6: L'immobile 4

L'immobile 4 afferente al lotto 3, si sviluppa su tre livelli ed è costituito da due unità immobiliari con destinazione residenziale. La prima unità, posta a piano terra, con accesso da via Verdisca, ha una superficie utile abitabile nello stato di fatto di circa mq 23.00. La seconda unità, posta a piano primo e secondo, con accesso da via Verdisca mediante gradinata, ha una superficie utile abitabile nello stato di fatto di circa mq 50.00. Il fabbricato è realizzato in muratura di pietrame irregolare e, al secondo piano, in mattoni di argilla cruda e paglia, localmente denominati "Vriestri". I solai hanno struttura portante in travi di legno e massetto in calcestruzzo sorretto da assi di legno. La copertura è in coppi tradizionali sorretti da travi in legno. Dal punto di vista strutturale l'immobile è in pessime condizioni statiche, le murature presentano forti incrinature e distacchi lungo gli angoli. I pochi servizi di rete indispensabili realizzati negli anni 60 del secolo scorso, sono praticamente inservibili.

4. Gli interventi di recupero

Il recupero avverrà attraverso interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento sismico atti a consolidare le strutture esistenti, anche alla luce della nuova normativa tecnica in materia di strutture in zona sismica, modificare alcune parti strutturali obsolete, e adeguare gli impianti affinché possano ospitare le residenze per l'ospitalità diffusa. Gli interventi prevedono anche la sistemazione delle aree esterne ai fabbricati.



Figura 7: Simulazione fotorealistica del Lotto 1

Il progetto del lotto 1 prevede la demolizione parziale dell'immobile 1, viste le sue condizioni precarie, andando a recuperare il magazzino al piano seminterrato, da destinarsi a magazzino della rete di ospitalità diffusa, e creando su via Parti un vuoto urbano da arredare. L'immobile 2 sarà demolito, a causa delle condizioni del fabbricato e di cause impreviste venutesi a creare durante l'esecuzione dei lavori, e ricostruito con struttura portante in cemento armato composta da travi, pilastri, e solai in latero cemento. Il lotto 1 avrà quindi un'unica residenza da adibire ad ospitalità diffusa, ed un seminterrato da adibire a deposito; inoltre si creerà un vuoto urbano che il progetto ha previsto da attrezzare a spazio sociale.

Gli interventi da eseguire sull'immobile si riguarderanno: Demolizioni, Opere e strutture in fondazione, Solai, Copertura, Opere e strutture in elevazione, Pavimenti e rivestimenti orizzontali, Intonaci e rivestimenti verticali interni ed esterni, Infissi interni ed esterni, Impianti, Arredi delle residenze, Sistemazioni esterne.



Figura 8: Simulazione fotorealistica del Lotto 2

Il progetto del lotto 2 prevede la manutenzione ed il miglioramento della struttura esistente, con la redistribuzione degli spazi interni, al fine di garantire un corretto ed adeguato rapporto fra spazio e funzione per poter ospitare due alloggi per l'ospitalità diffusa.

La scelta progettuale ha preso in considerazione la situazione dei luoghi circostanti e dell'ambiente in cui si inserisce l'immobile; l'immobile si trova, infatti, all'interno del centro storico di Falerna Centro Capoluogo, caratterizzato dalla presenza di fabbricati attigui tra loro connotati da un forte carattere urbano e realizzati con materiali semplici. L'immobile sarà suddiviso in due residenze destinate all'ospitalità diffusa. Il sottotetto dell'edificio sarà destinato a deposito. Gli interventi da eseguire sull'immobile si riguarderanno: Demolizioni, Opere e strutture in fondazione, Solai, Copertura, Opere e strutture in elevazione, Pavimenti e rivestimenti orizzontali, Intonaci e rivestimenti verticali interni ed esterni, Infissi interni ed esterni, Impianti, Arredi delle residenze, Sistemazioni esterne.



Figura 9: Simulazione fotorealistica del Lotto 3

Il progetto del lotto 3 prevede la demolizione del fabbricato esistente, e la ricostruzione dello stesso con struttura portante in cemento armato composta da travi, pilastri, e solai in laterocemento. Tale scelta, dal punto di vista sismico dà la massima garanzia e per quanto riguarda l'aspetto esteriore non comporta alcuna variazione sostanziale, inoltre, la struttura in c.a. garantisce una maggiore flessibilità nello sfruttamento degli spazi e un migliore isolamento termico. L'immobile sarà suddiviso in due residenze destinate all'ospitalità diffusa. Gli interventi da eseguire sull'immobile si riguarderanno: Demolizioni, Opere e strutture in fondazione, Solai, Copertura, Opere e strutture in elevazione, Pavimenti e rivestimenti orizzontali, Intonaci e rivestimenti verticali interni ed esterni, Infissi interni ed esterni, Impianti, Arredi delle residenze, Sistemazioni esterne.

E' previsto la realizzazione di un impianto elettrico con sistema BUS di Controllo Generale per ogni corpo di residenze che dovrà gestirne le risorse aumentando il livello di benessere e di sicurezza consentendo contemporaneamente di realizzare significative economie di esercizio, attraverso un minor consumo energetico ottimizzando l'utilizzo delle utenze (illuminazione, climatizzazione, ecc.), un miglior utilizzo degli impianti attraverso una "messa a punto" degli stessi senza interventi significativi del cablaggio, una migliore gestione della manutenzione attraverso la possibilità del

sistema di avvisare direttamente il personale addetto in caso di malfunzionamento degli impianti, ed un migliore controllo degli altri sistemi di allarme (antincendio, antintrusione, ecc.) mediante una centralizzazione delle segnalazioni.

E' previsto la realizzazione di un impianto di riscaldamento, è stato scelto un impianto di riscaldamento a pavimento all'interno dei locali al fine di garantire migliori condizioni di benessere fisiologico nel locale e ottimizzazione dei costi d investimento e di gestione con particolare riguardo al risparmio sul consumo energetico.

Per tutti i lotti è stata progettata la sistemazione degli arredi delle residenze e la dotazione di corredi, in modo da soddisfare i comfort abitativi dei futuri ospiti delle abitazioni considerando tutte le esigenze che essi possono avere.

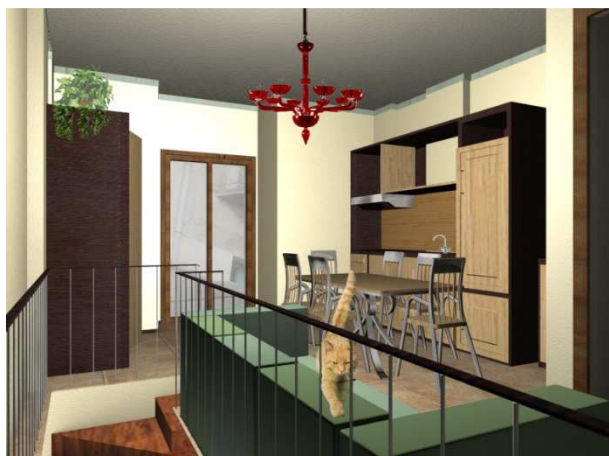


Figura 10: simulazione fotorealistica della cucina del Lotto 1



Figura 11: simulazione fotorealistica della cucina del Lotto 2



Figura 12: simulazione fotorealistica della cucina del Lotto 3

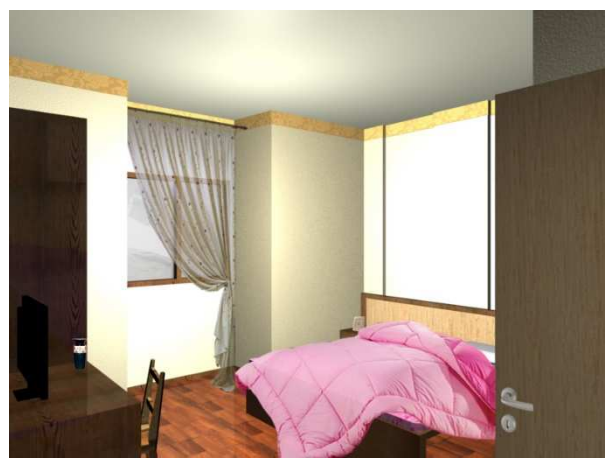


Figura 13: simulazione fotorealistica della stanza da letto del Lotto 1

Gli interventi di recupero così come progettati permetteranno di ottenere 30 posti letto così distribuiti:

- Lotto 1: 6 posti letto;
- Lotto 2: 14 posti letto;
- Lotto 3: 10 posti letto.

5. La gestione degli interventi

L'Ospitalità Diffusa promossa dall'intervento progettuale si compone di tre fattori, quali:

- La location all'interno di residenze ristrutturate e dotate di confortevoli servizi nonché arredate ed organizzate rispetto a standard qualitativi elevati;
- La fruizione di una gamma elevata di servizi dentro la residenza (supplementari) e fuori all'esterno sul territorio (complementari e di accoglienza) che consentono all'ospite di godere

del territorio e della comunità locale in termini di partecipazione e conoscenza della sua cultura, tradizioni e risorse;

- La possibilità di apprezzare e acquistare una gamma di prodotti agro-alimentari, enogastronomici e dell'artigianato disponibili localmente, in base alle stagioni, durante l'arco l'anno.

Nel quadro, pertanto, della suddetta strategia di prodotto/servizio, la qualità dell'accoglienza e dei servizi complementari e supplementari determina la personalità dell'offerta e assicura la leva competitiva rispetto ad altri competitors che normalmente posizionano sul mercato prodotti simili (affittacamere, appartamenti e case vacanze, residenze turistiche, anche in agriturismi, ecc.).

D'altro canto la veicolazione delle produzioni tipiche locali conferisce immagine e caratterizzazione all'offerta, ne afferma la forte interazione con il territorio e assicura, nel contempo, lo sviluppo di ricavi che risultano importanti per la gestione economica. In questa logica il ruolo della comunità locale (i cittadini, gli operatori economici e l'amministrazione comunale) diviene fondamentale. Sul mercato, infatti, si proporrà un'offerta specifica basata sul presupposto di proporre una vacanza all'interno di una comunità, di un territorio, con le loro tradizioni, risorse e stile di vita; una vacanza "temporanea", ovvero una modalità inconsueta di fare turismo all'interno di un meccanismo di partecipazione e condivisione di un determinato contesto umano, sociale e culturale.

Per la gestione delle attività relative ai flussi turistici generati dal progetto, il comune di Falerna individuerà, tramite bando ad evidenza pubblica, "l'organismo gestore" dell'intervento, con il quale stabilirà attraverso apposita convenzione quali sono le competenze e i ruoli ed attività da svolgere. L'organismo di gestione si occuperà di gestire le residenze (location) facenti parte del progetto, partendo dall'istituzione del centro di prima accoglienza per turisti, visitatori (ospiti) fino ai servizi complementari e supplementari; esso inoltre concorrere allo sviluppo di iniziative a favore dell'economia e della popolazione dal Comune di Falerna, promuove e organizza spettacoli, eventi e manifestazioni di carattere culturale, turistico e folcloristico, gestisce i servizi turistici di tipo ricettivo ed extraricettivo relativi all'organizzazione di un'offerta innovativa basata sulla valorizzazione delle risorse caratteristiche locali, gestisce gli impianti e servizi complementari all'offerta turistica.

Il progetto non si baserà esclusivamente sull'ospitalità nelle residenze (location) ma potrà essere integrato con un'offerta di pacchetti e attività di fruizione del territorio e nella veicolazione delle produzioni tipiche agroalimentari ed artigianali locali. Sfruttando le caratteristiche territoriali di Falerna (connessione Mare – Monte) sarà facile organizzare pacchetti turistici aventi caratteristiche "destagionalizzati", poiché la forte connessione fra l'offerta ipotizzata e la comunità locale consente di valorizzare al massimo gli elementi distintivi della cultura e della tradizione locale che si esprimono sostanzialmente durante tutto l'arco dell'anno.

Si stima che le residenze del circuito RICSOD di Falerna avranno un tasso di occupazione del 34,30% (in linea con i dati dei competitors rilevati).