

PROGETTO PER IL MARKETING E LA PROMOZIONE DEI BORGHI RURALI E DEI BENI ARCHITETTONICI RESTAURATI DELLE AREE INTERNE DELLE MARCHE NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI COOPERAZIONE INTERTERRITORIALE "DISTRETTO EVOLUTO DELLE MARCHE".

PRESENTAZIONE IN SINTESI DEL PROGETTO E SCHEDA PER LA SEGNALAZIONE DI CANDIDATURE

Il sistema dei borghi e dei centri storici minori costituisce l'armatura territoriale storica delle aree rurali e montane marchigiane, rappresentando una peculiarità della regione ed un patrimonio di eccezionale valore (ambientale, paesaggistico, storico, architettonico) che, a causa dell'abbandono o sottoutilizzo, corre il rischio di progressiva scomparsa.

Il presente progetto si pone in continuità con gli studi precedentemente svolti dai GAL delle Marche sul sistema dei borghi, e soprattutto con le successive azioni di sostegno ai progetti di valorizzazione dei borghi stessi, che hanno visto il finanziamento di oltre 70 opere di riqualificazione degli spazi pubblici in altrettanti borghi, in tutta la regione.

L'obiettivo generale del progetto è il rafforzamento del sistema economico delle aree interne delle Marche mediante lo sviluppo di una nuova economia 'soft', basata sulla cultura, sull'innovazione, sulle tecnologie avanzate, sulle risorse umane ed intellettuali. Una prospettiva da perseguire portando in attuazione, in prima fase, **sei esperienze pilota (una per ciascuna area GAL) di recupero e valorizzazione di borghi o contenitori storici**, tali da innescare nuovi investimenti e di creare, come scenario/obiettivo, un sistema a rete che ridia una funzione economica e sociale all'ingente patrimonio architettonico e storico-culturale che punteggia il paesaggio delle colline marchigiane.

Si intende individuare alcuni **casi circoscritti, ma concretamente e rapidamente attuabili**, di rivitalizzazione attenta alla salvaguardia delle radici e dell'identità dei luoghi, che solo in parte minoritaria potranno basarsi su risorse pubbliche e che dovranno perciò essere capaci di attrarre capitali privati. Questi casi pilota dovranno essere tali da innescare nel tempo un processo di recupero e valorizzazione su più larga scala, con effetti moltiplicatori di rilancio dell'economia locale e anche dell'immagine regionale e nazionale.

La selezione assieme alle Comunità locali dei primi casi da sottoporre a **studi di fattibilità da proporre al mercato** dovrà considerare innanzitutto il criterio della **concretezza delle potenzialità attuative e della esemplarità delle proposte da "mettere in vetrina"** per attrarre investimenti.

Obiettivo di tale percorso che si intende proporre agli enti locali sarà quello di concertare con il gruppo di lavoro incaricato e con il coordinamento dei Gal un'analisi che sintetizzi il quadro normativo urbanistico dell'insediamento, il sistema dei vincoli, le condizioni al contorno, per arrivare ad una proposta progettuale che abbia come obiettivo la rivitalizzazione della struttura insediativa attraverso procedure amministrative giuridiche e urbanistiche finalizzate alla creazione di idee tali da sostenere un corretto approccio che sintetizzi gli obiettivi della qualità tecnica del recupero con la sostenibilità economica.

Si tratta perciò, come criteri di riferimento, di candidare borghi, complessi insediativi o singoli contenitori storici con assetto proprietario disponibile (proprietà preferibilmente uniche o almeno non troppo frazionate), non condizionati da vincoli non rimuovibili (o rimuovibili con costi sproporzionati al valore finale dell'intervento, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità fisica, tecnologica e delle reti primarie), che siano inseriti in contesti locali di specifico pregio ambientale, storico e turistico, e che possano entrare nel novero delle iniziative finanziabili in relazione alle incentivazioni pubbliche in essere, ovvero accedere a finanziamenti da parte degli istituti finanziari (bancabilità).

Su questi elementi (e altri che potranno essere suggeriti dalle Comunità locali) si baserà la selezione dei casi sui quali elaborare un vero e proprio studio di fattibilità che individui le **funzioni insediabili, i costi, le potenzialità di ritorno economico dell'investimento**.

Gli interventi da selezionare, tenendo conto delle condizioni attuali di mercato, si ritiene possano puntare a tipologie di rifunzionalizzazione attorno a **tre principali opzioni di destinazione**, preferibilmente miste e **integrate**, ancorate a vocazioni locali e capaci di inserirsi in modo organico nel tessuto socio-economico locale:

- **la residenza:** giovani, anziani, fascia grigia, edilizia sovvenzionata, sia in modalità tradizionali sia con formule innovative dell'abitare, come ad esempio il cohousing,
- **la ricettività turistica:** con ampia gamma tipologica, dalle singole micro-strutture (B&B, appartamenti d'affitto), all'albergo diffuso, dal resort di qualità al residence, fino ai servizi complementari (ristorazione, attività culturali, sportive, salutistiche, di incontro e divertimento, ecc.),
- **il terziario/produttivo:** in forme innovative e compatibili con l'ambiente (si pensi al caso del Borgo Solomeo e all'impresa "umanistica" di Cucinelli), correlate alla presenza diffusa di artigiani, alla nascita di piccole e micro-imprese creative, culturali, commerciali, capaci di rinverdire le tradizioni locali ma anche di proporsi ad una dimensione ampia di mercato (turismo, promozione e vendita sul web, ecc.).

Nel corso degli incontri programmati saranno discussi e approfonditi queste prime linee di indirizzo assieme a tutti gli elementi utili per lo sviluppo condiviso del progetto.

I casi studio selezionati saranno poi presentati a potenziali investitori, sia italiani, sia internazionali, grazie alla partecipazione, prevista dal progetto, alle principali manifestazioni fieristiche del settore immobiliare in Europa.

La Scheda di seguito allegata con la descrizione del 'caso' proposto può essere compilata fin da subito e consegnata al GAL in occasione della riunione di cui alla convocazione; i tecnici incaricati potranno comunque fornire assistenza alla compilazione nel corso dell'incontro stesso.

In questa prospettiva si chiede di **segnalare inoltre le esperienze già avvenute o avviate** di recupero di borghi e contenitori storici che possano rappresentare già oggi un riferimento e un esempio da cui attingere per lo sviluppo degli studi di fattibilità e delle successive azioni promozionali e di marketing per l'attrazione di investimenti.

PROGETTO PER IL MARKETING E LA PROMOZIONE DEI BORGHI RURALI E DEI BENI ARCHITETTONICI RESTAURATI DELLE AREE INTERNE DELLE MARCHE NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI COOPERAZIONE INTERTERRITORIALE "DISTRETTO EVOLUTO DELLE MARCHE".

SCHEDA PER LA SEGNALAZIONE DI CANDIDATURE

Denominazione del Borgo o dell'immobile:	
Comune	
GAL di riferimento	
Coordinate geografiche	UTM X UTM Y
Altezza s.l.m.	m.
Descrizione della consistenza fisica degli immobili e dell'ambito proposto Eventuale stima della superficie utile mq	----- ----- ----- -----
Presenza e descrizione di specifici valori storico-architettonici	----- ----- -----
Condizioni attuali d'uso: N. di abitanti presenti e/o funzioni in atto, ovvero condizioni di abbandono: % di inutilizzo	----- ----- -----
Condizioni fisiche: stato di degrado ovvero interventi di recupero effettuati o in corso	----- ----- -----
Tipo di proprietà: (% pubblica, % privata, unica, frazionata,)	----- -----
Contesto ambientale: presenza di specifici valori ambientali o attrattori turistici nelle vicinanze	----- -----
Contesto economico: presenza al contorno di particolari attività economiche, ricettività turistica,	----- ----- -----

<p>Accessibilità: tempo medio in auto dal più vicino casello A14; - e dalla più vicina stazione ferroviaria - e dalla stazione autobus più vicina</p>	<p>----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>Investimenti pubblici o privati già effettuati o in corso</p>	<p>----- ----- ----- -----</p>
<p>Eventuali risorse finanziarie o incentivi pubblici attivabili per sostenere l'intervento</p>	<p>----- ----- ----- -----</p>
<p>Possibili interessi imprenditoriali manifestati o altri elementi informativi utili; fattibilità finanziaria</p>	<p>----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>Caratteristiche urbanistiche e dimensionali: zona di PRG -art. NTA; vincoli presenti; Piani urbanistici vigenti e sistema dei vincoli (D.L.42/2006; PAI; PPAR; PTC); elementi di criticità delle normative vigenti;</p>	<p>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>Motivi principale della candidatura (concrete e rapide potenzialità di intervento)</p>	<p>----- ----- ----- -----</p>
<p>Altri elementi informativi utili per la credibilità della candidatura</p>	<p>----- ----- ----- -----</p>
<p>Per contatti: nome, telefono o e-mail di un referente informato (sindaco, assessore, proprietario, tecnico, impresa interessata o altro)</p>	<p>----- ----- ----- -----</p>

Sarebbe utile allegare: planimetrie aerofotogrammetriche o catastali con perimetrazione degli immobili o dell'ambito proposto e documentazione fotografica.