



UNIVERSITÀ
POLITECNICA
DELLE MARCHE

FACOLTÀ DI INGEGNERIA
CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN
INGEGNERIA EDILE ARCHITETTURA

Ri-Abitare San Clemente

Un albergo diffuso per il riuso degli spazi storici abbandonati

Re-Inhabit San Clemente

Reuse of the abandoned historic spaces with a dispersed hotel

RELATORE
PROF. ARCH. PAOLO BONVINI

TESI DI LAUREA DI
LUCA IACHINI

ANNO ACCADEMICO 2020/2021

Indice

Prefazione.....9

Introduzione.....13

Cap. 1 - Le dinamiche del turismo.....15

Cap. 2 - Analisi territoriale.....25

Emilia Romagna.....27

Rimini.....29

Aree tematiche.....31

Cap. 3 - San Clemente.....35

Storia.....37

Cap. 4 - Il progetto di territorio.....45

L'agricoltura e l'artigianato.....47

La natura.....49

Il centro storico.....51

<i>Cap. 5 - Il modello dell'albergo diffuso.....</i>	<i>55</i>
<i>Cap. 6 - Implementazione di un albergo diffuso. Caso-studio: San Clemente.....</i>	<i>61</i>
<i>1a - Analisi dello stato di fatto: censimento delle unità immobiliari non utilizzate</i>	<i>67</i>
<i>1b - Analisi dello stato di fatto: analisi del degrado e individuazione degli interventi necessari.....</i>	<i>69</i>
<i>2 - Distribuzione delle nuove funzioni ricollegate al sistema dell'albergo diffuso.....</i>	<i>75</i>
<i>3 - Integrazione con i servizi esistenti.....</i>	<i>81</i>
<i>4 - Promozione e marketing.....</i>	<i>85</i>
<i>Cap. 7 - Caso studio: gli spazi della canonica e del centro parrocchiale.....</i>	<i>87</i>
<i>Stato di fatto: la canonica.....</i>	<i>91</i>
<i>Stato di fatto: il teatro parrocchiale.....</i>	<i>95</i>
<i>Ipotesi progettuale.....</i>	<i>105</i>
<i>Conclusioni.....</i>	<i>125</i>
<i>Bibliografia e sitografia.....</i>	<i>131</i>
<i>Ringraziamenti.....</i>	<i>137</i>



Prefazione

Il territorio italiano ha tra le sue caratteristiche quella di essere composto da una moltitudine di piccoli borghi, soggetti da molti anni al fenomeno dello spopolamento. Ciò porta ad un progressivo abbandono di questi luoghi perdendo importanti risorse architettoniche e socioculturali.

Per ridurre, fino ad eliminare, questo fenomeno è importante pensare a strategie che consentano di fornire nuove prospettive agli abitanti di queste aree a rischio.

Il progetto si propone di attivare un processo di rivitalizzazione del tessuto socioeconomico, operando sulla valorizzazione del patrimonio storico-artistico, ambientale, culturale e la produzione enogastronomica ed artigianale locale.

I primi borghi risalgono al medioevo, quando vi erano problemi quotidiani di carenza di cibo, presenza di malattie e la sicurezza. Gli insediamenti erano pensati per essere chiusi all'interno di alte e spesse mura, utilizzando i campi adiacenti per la vita rurale, sfruttando la morfologia del terreno naturale.

Dalla fine della Seconda guerra mondiale, con l'emigrazione delle persone verso i grandi centri urbani in cerca di lavoro e benessere, l'isolamento è passato da essere una necessità ad un ostacolo, problema enfatizzato dal cattivo collegamento con i centri maggiori.

A sinistra

Figura 1 - Bastione sud-ovest della cinta muraria di San Clemente.

Negli anni 50 c'è una profonda modifica del rapporto tra popolazione e territorio con tre dinamiche principali: il diffuso esodo rurale, un grande processo di redistribuzione regionale della popolazione e un generale processo di urbanizzazione concentrata, maturato grazie allo sviluppo dei trasporti, soprattutto quello ferroviario, che fa da spinta alla fondazione di nuovi centri urbani in prossimità del tracciato.

Con il boom economico degli anni '60 e '70 l'automobile, sempre più alla portata di tutti, permette gli spostamenti e quindi la possibilità di raggiungere luoghi lontani, ma la lontananza dalle principali infrastrutture aumenta l'esodo dai borghi, fino all'abbandono totale.

Le cause naturali, in particolare i terremoti, sono un ulteriore motivo che ha portato all'abbandono, anche immediato, del borgo che continuano a manifestare il loro fascino decadente.

Negli ultimi anni si sono sviluppati alcuni casi di recupero dei borghi, che si differenziano nel tentativo di azioni specifiche sul borgo, puntando sulle specificità dei prodotti, dell'ambiente e dell'apparato storico-artistico, oppure di azioni diffuse da parte di enti che cercano di valorizzare una rete di borghi.

Con questa tesi si vuole dare una proposta di lettura e una possibile linea di azione per contrastare il problema dello spopolamento del borgo di San Clemente, piccolo Comune dei colli riminesi preso come caso studio, ma la soluzione può essere implementata ed estesa anche ai borghi limitrofi che soffrono della stessa tematica.



Introduzione

La linea di intervento è costruita sull'obiettivo di valorizzazione delle risorse proprie del territorio, della cultura e dell'ambiente per impostare una politica di sviluppo sostenibile con il fine di offrire migliori opportunità di vita e di lavoro alla popolazione residente, evitandone quindi l'emigrazione verso grandi realtà.

Possibile soluzione è data dalla creazione di un prodotto turistico basato su tali qualità in quanto negli ultimi anni si assiste ad un cambio di rotta per quanto riguarda i caratteri del turismo: non si ha solo il mero turismo di massa, ma si riscoprono i viaggi motivati dall'esplorazione del territorio e delle sue ricchezze, materiali ed immateriali, attenti alla conservazione e rispetto dell'ambiente e alla ricerca dell'emozione data dalla riscoperta.

A sinistra

Figura 2 - Torricella della roccetta e parte della cinta muraria nord con l'ingresso carrabile alla piazza.

Capitolo 1

Le dinamiche del turismo

Con il termine “turismo” si fa riferimento all’insieme delle attività e dei servizi relativi ai viaggi e ai soggiorni svolti a scopo ricreativo o di istruzione, che vanno quindi ad interagire con i servizi diretti, le strutture ricettive e di ospitalità, i parchi e i musei, i servizi di ristorazione e di intrattenimento, le attività collaterali quali i servizi di trasporto, di assicurazioni e quelle subordinate ad esse.

Le forme di turismo

Con il passare degli anni si nota una sempre più netta distinzione e classificazione delle tipologie di turismo, che si differenziano tra loro a seconda del target e dei relativi interessi.

Le tipologie principali sono:

- *turismo di massa, in questo caso quello balneare, legato alla riviera romagnola;*
- *turismo naturalistico (o ecoturismo), praticato in aree con una forte prevalenza di elementi naturali, legati all'osservazione, protezione e contatto con la natura;*
- *turismo termale, connesso alle cure mediche, estetiche e della persona;*
- *turismo religioso, dovuto allo spostamento di pellegrini verso luoghi di culto, come le chiese, i monasteri o anche i luoghi santi;*
- *turismo ricreativo, basato sul riposo e il relax, con passeggiate poco impegnative e visite ai siti culturali. C'è una forte attenzione alla gastronomia, che in questo caso diventa ricercata e sana, e la partecipazione ad eventi;*
- *turismo ludico, legato alla frequentazione di parchi tematici con un forte impatto ambientale, dovuto ad una vera e propria trasformazione del territorio e del paesaggio;*
- *turismo di lavoro o congressuale, legato a congressi e meeting in cui più persone si ritrovano nello stesso luogo per parlare e confrontarsi su una stessa tematica;*
- *turismo sportivo, legato a spazi ed eventi in cui è possibile svolgere sport specifici, come quello ciclistico, che mobilita protagonisti di diverse origini ma con un interesse comune;*
- *turismo sostenibile o verde, dato dall'incontro con la natura e la cultura, in cui è possibile avere relazioni e scambi con la comunità locale, che nasce dalla volontà di recuperare le radici e le tradizioni di una comunità, la qualità della vita e del paesaggio oltre ad una crescita personale. È caratterizzato da soggiorni in agriturismi o bed and breakfast e dall'uso di prodotti enogastronomici.*

ci locali, offre la possibilità di partecipare a corsi ed esperienze di apprendimento diverse in base alla località scelta. Tale tipologia ha assunto nell'ultimo decennio un ruolo di rilievo e ha permesso anche la riqualificazione di rustici abbandonati nelle campagne o nei centri storici;

- turismo culturale ed enogastronomico, spesso di durata inferiore, legato alla scoperta del patrimonio culturale materiale ed immateriale di un luogo, monumenti, siti culturali, tradizioni, mestieri, cibo, religione.

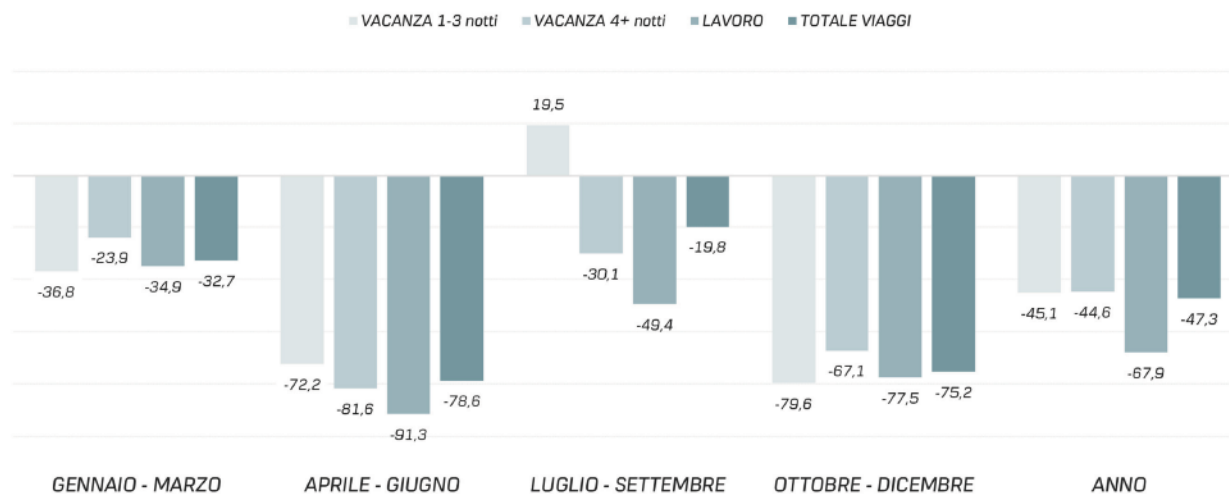


Grafico 1 - Viaggi e notti per tipologia di viaggio e trimestre

Il turismo oggi

Nel 2020, a seguito della pandemia da Covid-19, i flussi turistici subiscono una profonda battuta di arresto: - 47,3% è la stima annuale del report ISTAT “Viaggi e vacanze in Italia e all’estero” dell’8 aprile 2021.

Esaminando i diversi trimestri si evidenzia come sono cambiati i comportamenti dei viaggiatori in risposta alle nuove esigenze; in particolare si nota che a percentuali di variazione negative rispetto al 2019 del numero di viaggi effettuati, si contrappone un aumento delle vacanze brevi, fino a 3 notti, del 19,5% nel trimestre luglio-settembre, che porta la riduzione complessiva dei viaggi estivi al -19,8%. [v. graf 1]

Anche se iniziato prima della pandemia, si registra il calo più evidente nel segmento dei viaggi per motivi di lavoro e nel settore delle attività congressuali, causato anche dalle restrizioni e da espliciti divieti, mentre l’annullamento di gran parte degli eventi sportivi, ha portato ad una brusca riduzione del 53,4%, le vacanze legate alla pratica di uno sport.

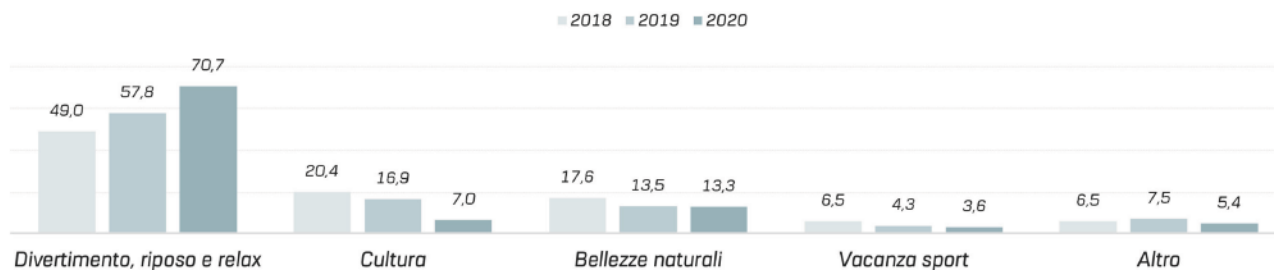


Grafico 2 - Vacanze di riposo / piacere / svago per tipo prevalente di attività svolta

L'emergenza sanitaria e le relative conseguenze, quali restrizioni alle attività praticabili e agli spostamenti, soprattutto quelli verso i paesi esteri, hanno portato i turisti a cambiare le loro preferenze ricercando vacanze più sicure in termini di distanziamento e prevenzione della trasmissione del contagio; si preferiscono dunque visite al patrimonio naturale che rimangono intorno al 13% come nel 2019, seguite da quelle ai monumenti e ai siti archeologici e a quelle ai mercati tipici locali, con la diffusione di tour enogastronomici specifici. Inoltre, rimangono privilegiate i viaggi legati al divertimento, relax e svago, che vedono anche un incremento come tipologia di vacanza al 70,7% rispetto il 57,8% del 2019. [v. graf 2]

Per questo motivo le preferenze dei turisti si dirigono verso località montane e comuni a vocazione culturale, storico-artistica e paesaggistica, che registrano un incremento del 6,5% rispetto al 2019. [v. graf 3]

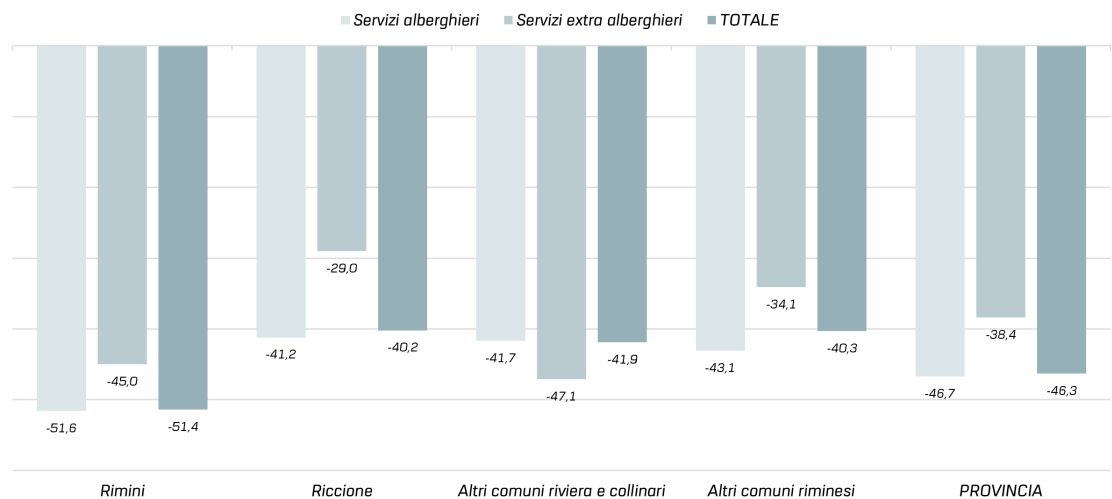


Grafico 3 - Variazione del numero di turisti per tipologia servizi e per comuni

In termini di tipologie di alloggio, la pandemia ha un forte impatto sulle strutture ricettive collettive che perdono il 53,2% dei viaggi dei residenti: in particolare sono gli alberghi le strutture più colpite, mentre i campeggi e gli agriturismi subiscono un calo minore. Gli alloggi privati soffrono un effetto più contenuto, con una riduzione del 41,9% dei viaggi rispetto al 2019, ma nel 2020 la scelta di questa tipologia di alloggio sale dal 51,9% del 2019 al 57,3%; inoltre, stanze e abitazioni in affitto e bed and breakfast vedono aumentare la loro incidenza, soprattutto sulle vacanze lunghe di quattro o più notti.

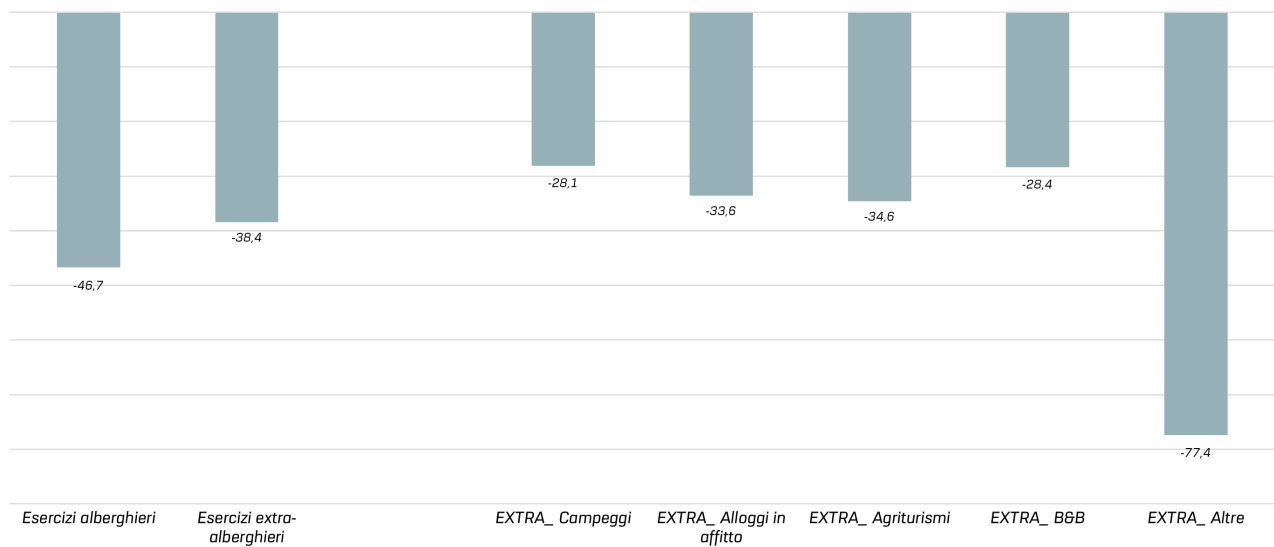


Grafico 4 - Variazione della domanda turistica per tipologia di esercizio

L'Emilia-Romagna, insieme a Toscana, Trentino Alto-Adige, Lombardia, Veneto e Campania sono le regioni più visitate che accolgono complessivamente il 55,1% degli spostamenti interni.

In ambito regionale, anche l'Emilia-Romagna vede una variazione annuale negativa del numero di turisti pari a -51,1% rispetto al 2019, distinguendo per strutture alberghiere un calo del 52,4% mentre per le strutture extra-alberghiere è del 43,0%. [v. graf 4]

A livello provinciale, Rimini evidenzia una riduzione di turisti totali inferiore a quella regionale, pari al 46,3%, con una riduzione del 51,4% e 40,2 % rispettivamente per i Comuni di Rimini e Riccione, mentre per altri comuni della riviera e collinari la percentuale si attesta al 41,9% [v. tab 1].

Inoltre, come a livello nazionale, si ha una perdita totale del 46,3% del numero di turisti rispetto al 2019, soprattutto per la tipologia delle strutture alberghiere (-52,4%), mentre per quella extra-alberghiere, la riduzione è solo del 38,4%, con percentuali ancora minori per le soluzioni di alloggi in affitto con il 33,6%, campeggi 28,1% e di bed and breakfast con il 28,4%.

I dati statistici forniti dalla Regione mostrano il numero degli arrivi nell'ambito di ogni Comune della Provincia di Rimini, evidenziando come alcuni di quelli situati nell'entroterra abbiano una variazione del numero totale di turisti inferiore a quelli delle grandi città della riviera.

In particolare il Comune di San Clemente si posiziona a metà classifica con un calo degli arrivi del 38,1%.

Comune	Arrivi 2019	Arrivi 2020	VAR %
<i>Gemmano</i>	1.906	283	-85.2%
<i>Montegridolfo</i>	4.612	1.637	-64.5%
<i>Poggio Torriana</i>	2.619	1.080	-58.8%
<i>Rimini</i>	1.914.731	930.260	-51.4%
<i>Verucchio</i>	8.070	4.167	-48.4%
<i>San Leo</i>	4.300	2.305	-46.4%
<i>Maiola</i>	263	148	-43.7%
<i>Sant'Arcangelo di Romagna</i>	17.365	9.819	-43.5%
<i>Bellaria - Igea Marina</i>	401.293	229.602	-42.8%
<i>Pennabilli</i>	5.630	3.299	-41.4%
<i>Cattolica</i>	350.614	205.831	-41.3%
<i>Riccione</i>	890.560	532.334	-40.2%
<i>Misano Adriatico</i>	159.453	95.736	-40.0%
<i>San Clemente</i>	5.433	3.364	-38.1%
<i>San Giovanni in Marignano</i>	9.892	6.180	-37.5%
<i>Casteldelci e Talamello</i>	261	165	-36.8%
<i>Coriano</i>	3.413	2.182	-36.1%
<i>Sant'Agata Feltria</i>	1.305	898	-31.2%
<i>Novafeltria</i>	2.680	1.850	-31.0%
<i>Morciano di Romagna</i>	3.258	2.281	-30.0%
<i>Montefiore Conca</i>	654	472	-27.8%
<i>Saludecio</i>	315	228	-27.6%
<i>Mondaino</i>	278	237	-14.7%
<i>Montescudo-Monte Colombo</i>	1.708	1.629	-4.6%
Totale provincia di Rimini	3.790.613	2.035.987	-46.3%

Tab. 1 - Variazione percentuale degli arrivi turistici per singoli Comuni della Provincia di Rimini

Capitolo 2

Analisi territoriale

A seguito dello studio sul turismo e le tendenze derivanti dalla pandemia, si procede all'analisi del territorio in esame, individuando le caratteristiche peculiari e una strategia di rinascita generale e successivamente studiarla in un caso pratico, il Comune di San Clemente.

Emilia-Romagna

L'Emilia-Romagna ha un'estensione territoriale di oltre 22 mila kmq data dall'unione di territori con differenti caratteristiche: dalla costa adriatica alle cime degli Appennini, si riscopre una rete di città d'arte, piccoli borghi e località marittime e montane che si sviluppano tra ricchi paesaggi storico-naturali e tradizioni sociali ed enogastronomiche.

In campo economico è una regione molto sviluppata in tutti i settori: da quello primario con prodotti tipici DOP e IGP, al secondario con industrie alimentari, meccaniche, tessili ed elettronico, fino ad arrivare al settore terziario, dove il turismo, soprattutto nella Riviera romagnola, diventa motore principale sia del periodo estivo sia di quello invernale. Inoltre, l'export delle eccellenze enogastronomiche, caratterizzate dall'alta qualità, continua a crescere e di conseguenza i dati sull'occupazione si consolidano.

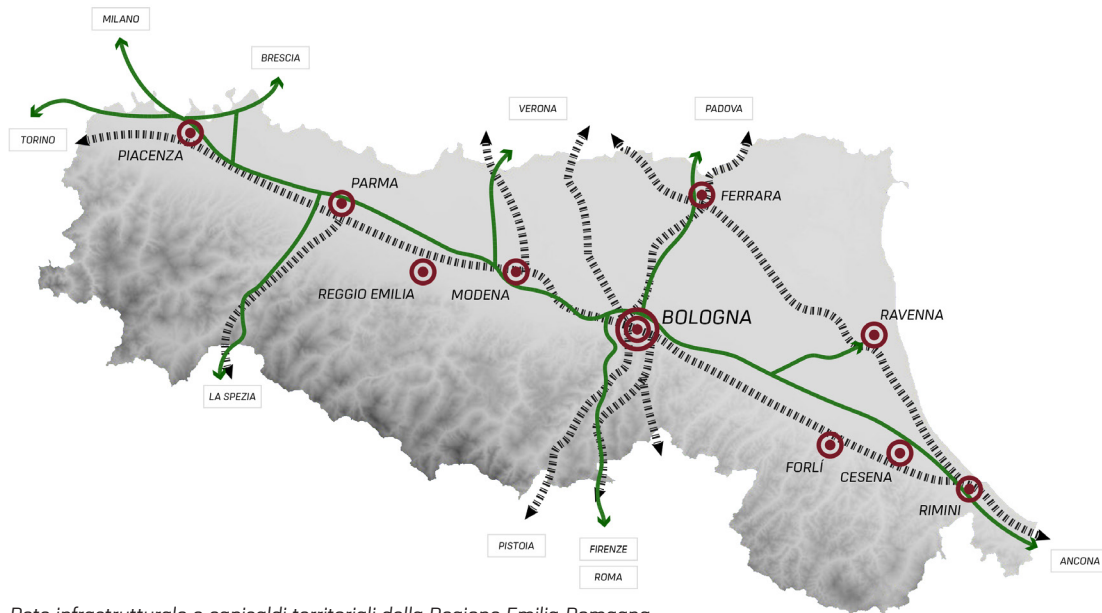


Figura 3 - Rete infrastrutturale e capisaldi territoriali della Regione Emilia-Romagna.



Figura 4 - Rimini: Ponte di Tiberio. [fonte: www.travelemiliaromagna.it]

Rimini

Analizzando nel dettaglio la provincia di Rimini, essa si compone di cinque aree morfologiche e paesaggistiche omogenee: a nord troviamo parte della Pianura Padana, mentre ad est una sottile fascia litorale pianeggiante, facente parte della Riviera Romagnola, la quale si estende da Cervia a Gabicce Mare. La parte occidentale e meridionale della provincia è costituita da rilievi collinari che raggiungono quote maggiori verso l'entroterra; due fiumi attraversano queste terre, il Marecchia e il Conca, che formano e danno il nome a due grandi valli che presentano caratteri molto differenti: la prima è caratterizzata da una serie di formazioni rocciose, mentre la seconda è costituita da colline basse e più morbide. La porzione sud-occidentale della provincia, invece, è occupata dai primi rilievi montuosi dell'Appennino tosco-romagnolo, con il massiccio del Monte Carpegna.

Questa conformazione morfologica ha portato ad uno sviluppo urbano e infrastrutturale concentrato nella zona litorale-pianeggiante, lasciando invece alle aree dell'entroterra una espansione meno forte.

Troviamo infatti parallela alla linea di costa, il tracciato autostradale e quello della linea ferroviaria che a Rimini si dirama verso le città di Ravenna e Bologna. Lungo tali linee si sviluppano i maggiori centri urbani, da Rimini e Sant'Arcangelo di Romagna a Cattolica e Riccione, diventati forti attrattori per le principali attività economiche e di conseguenza, richiamo abitativo. A queste si contrappongono i paesi a carattere rurale, distribuiti sui rilievi collinari, fino ai piccoli borghi concentrati sui primi rilievi montuosi.

Grazie a questo contrasto tra montagna e mare, grandi città e piccoli borghi rurali, alla ampia rete infrastrutturale che permette un collegamento nazionale e internazionale, queste aree hanno sviluppato una vocazione turistica sempre maggiore, in grado di conciliare cultura e divertimento, riposo e scoperta delle antiche tradizioni.

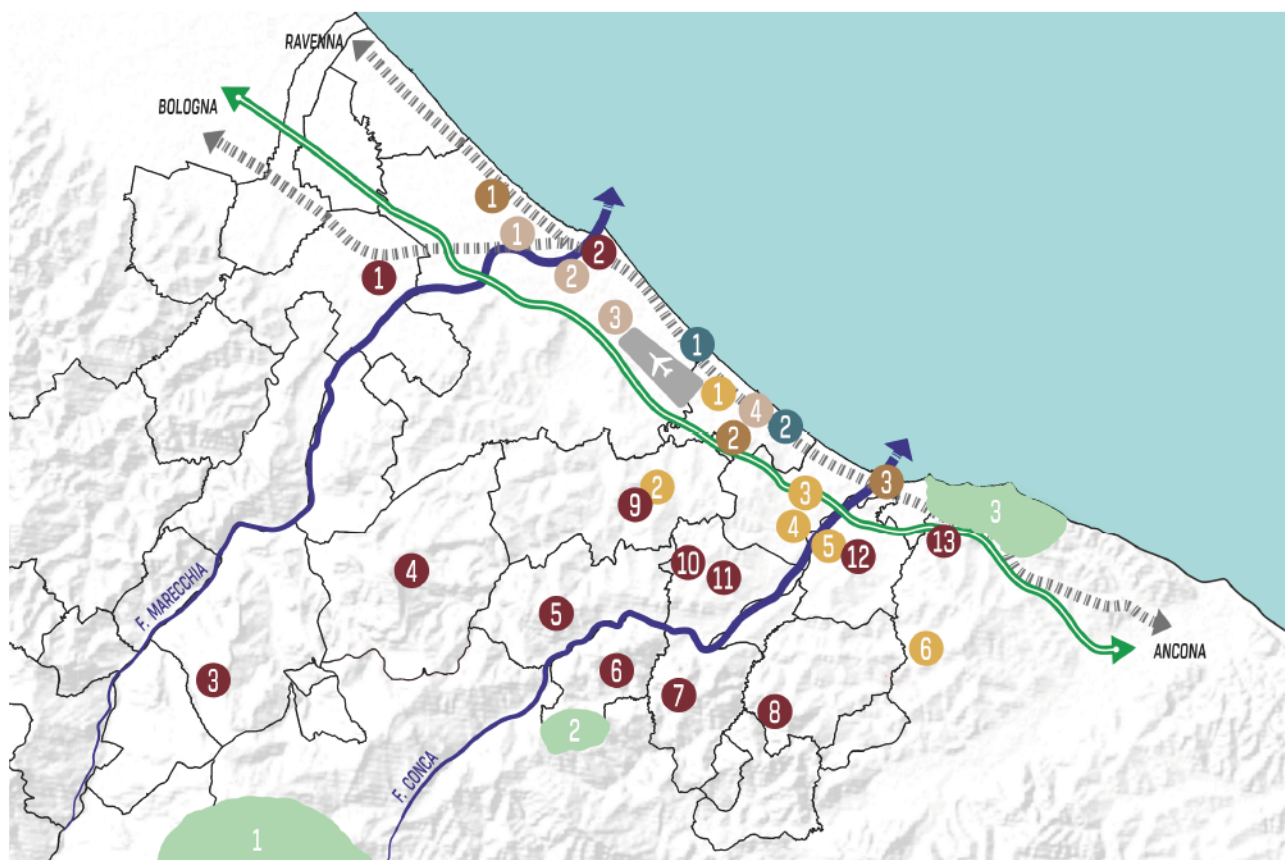


Figura 5 - Individuazione delle principali aree tematiche nella Provincia di Rimini.

Aree tematiche

Analizzando nel dettaglio il territorio, in particolare la zona meridionale, si possono distinguere diverse aree tematiche che captano differenti tipologie di turisti:

- *sono presenti aree congressuali, come il palacongressi di Riccione, mentre a Rimini sorgono il palacongressi, la fiera e RDS Stadium, edifici strategici per incontri di lavoro e concerti;*
- *aree sportive, come il centro ippico Horses Riviera Resort, autodromo Misano World Circuit, Riviera Golf di San Giovanni in Marignano, Stadio del nuoto di Riccione, i paesi di Tavullia e Coriano, città natale dei piloti MotoGP Valentino Rossi e Marco Simoncelli;*
- *centri per la cura della persona, tra cui i centri termali di Riccione e di Rimini;*
- *parchi tematici come Aquafan e Oltremare di Riccione, l'acquario di Cattolica e Italia in Miniatura a Rimini;*
- *centri culturali e storico-artistici tra i quali il castello di Gradara, il borgo di San Giovanni in Marignano, il castello di Montefiore Conca, il museo di Marco Simoncelli a Coriano, la Città di San Marino, il castello di San Leo, il borgo di Santarcangelo di Romagna e il centro storico di Rimini;*
- *centri naturalistici come le Grotte di Onferno, i rilievi montuosi del Monte Carpegna, Sasso Simone e Sasso Simoncello, il Parco Naturale del Monte San Bartolo.*

Il territorio è ben collegato grazie ad efficaci infrastrutture, come la linea autostradale A14 e la linea ferroviaria con principali stazioni a Cattolica, Riccione e Rimini, oltre all'Aeroporto Internazionale di Rimini e di San Marino.

Queste aree hanno la capacità di captare e convogliare una buona parte del settore turistico; in questo scenario di concentrazione si vuole andare a contrapporre una rete opposta, che permetta di delocalizzare la massa verso aree meno densificate, seguendo anche quelle che sono le nuove preferenze del turista, in particolare la ricerca di luoghi meno frequentati, alla scoperta del territorio e delle sue bellezze naturali

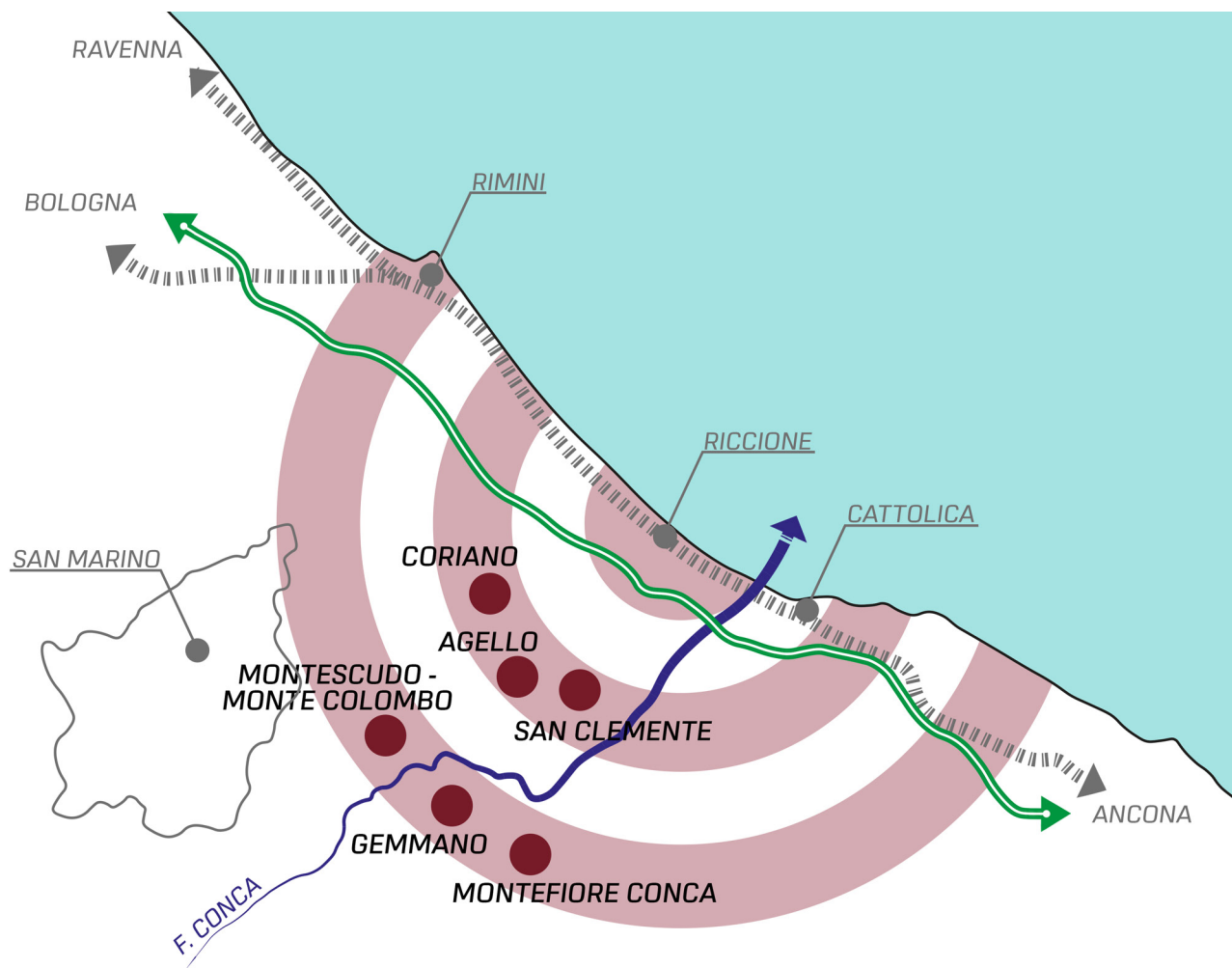


Figura 6 - Valle del Conca: individuazione dei borghi con caratteristiche comuni.

e storico-artistiche, oltre alla possibilità, in questi anni di emergenza sanitaria, di poter compiere soggiorni più sicuri in termini di distanziamento e prevenzione della trasmissione del contagio.

A questo lato della domanda turistica, si unisce la volontà e la necessità di valorizzazione e di recupero del patrimonio edilizio storico, soprattutto dei centri minori che stanno subendo negli ultimi anni il fenomeno dello spopolamento, in modo tale da costituire una leva per il rilancio socioeconomico ed il ripopolamento di queste aree.

Analizzando l'entroterra riminese, in particolare la Valle del Conca, si sono identificati due anelli a differenti distanza dalla costa, i cui paesi hanno caratteristiche simili tra loro in termini di morfologia del terreno e grado di isolamento:

- a 8 km circa dalla costa si identifica il primo anello, composto dai Comuni di Coriano, San Clemente e la frazione di Agello, territori collinari ad uso principalmente agricolo, che rappresentano un primo filtro tra riviera e rilievi montuosi, mentre il secondo anello;*
- a 13 km dal litorale invece, raggruppano i Comuni di Montefiore Conca, Gemmano e Montescudo-Montecolombo, territori più isolati e posti su alture più ripide.*

Le qualità in comune di questi luoghi sono la presenza di elementi storici ben conservati di origine malatestiana, da fattorie fortificate a veri e propri castelli, la valenza tipicamente agricola delle terre con produzione di alta qualità di sementi e di vino, il contatto con la natura che assume forme e caratteri diversi in base all'anello considerato e la necessità di politiche di rigenerazione e valorizzazione dei centri storici, che con il passare del tempo stanno sempre più spopolandosi.

Capitolo 3

San Clemente

Al primo anello appartiene il Comune di San Clemente, area presa in esame per lo sviluppo del progetto di tesi.

San Clemente, con un'estensione di 20,7 kmq, è un piccolo paese di circa 5.600 abitanti che comprende ricche campagne e borghi rurali: si distinguono il borgo di Castelleale e di Agello, alcuni esempi ben conservati di fattoria fortificata malatestiana e il castello di San Clemente che costituisce il centro storico del capoluogo.

Dal territorio prevalentemente collinare discende oggi la rinomata produzione agricola, in particolare del vino sangiovese, oltre a quella artigianale e industriale, con forti realtà anche internazionali.

Storia

Il borgo sorge lungo uno dei tanti crinali tra il mare e l'entroterra, facilmente raggiungibile dalla "strata regalis", comoda alternativa alla Flaminia. Ripercorrendo la storia del borgo, viene menzionato per la prima volta il nucleo Villa Capelle Sancti Clementi nel censimento del 1371, eseguito dal cardinale de Grimoard per conto della Santa Sede.

La tradizione attribuisce a Sigismondo Pandolfo Malatesta la realizzazione del castello di San Clemente, all'interno del riassetto generale delle fortificazioni del Vicariato del 1432; tuttavia, ad oggi non si hanno documentazione d'archivio o ritrovamenti archeologici che confermino ciò ed è quindi più probabile che la costruzione delle mura difensive possa datarsi tra la fine del XIV secolo e la prima metà del XV, visto che le cronache locali ricordano l'assedio e la mancata conquista del castello da parte dell'esercito della Santa Sede guidato da Niccolò Piccinino.

Alla fase malatestiana risalgono probabilmente le esili torricelle pentagonali della cosiddetta "rocchetta", oltre alle torri d'angolo lievemente scarpate a nord e sud-ovest, ora accorpata ad un torrione poligonale più tardo. [v. fig 5]

Nel 1463 il castello viene conquistato dalla Santa Sede per poi ritornare di proprietà della famiglia Malatesta nel 1469. In questi anni è presumibile che il nuovo Signore di Rimini rinforzi le strutture difensive con due torrioni poligonali, uno a sud-ovest inglobando il preesistente, e l'altro a sud-est a difesa della nuova torre portaia dotata ora di ponte levatoio. [v. fig 6]

Passato inizialmente sotto il controllo della Repubblica di Venezia nel 1503 e successivamente a quello della Santa Sede nel 1509 con Giulio II, il castello viene investito dalla crisi economica delle Romagne a partire dal XVII secolo che porta al suo declino. Per sopperire alle poche entrate comunali, le mura e le torri, persa la loro funzione difensiva, diventano luoghi di facile recupero di laterizi e pietre da rivendere.

Il catasto realizzato dal geometra Serafino Calindri ripropone un isolato baricentrico all'abitato, poi demo-

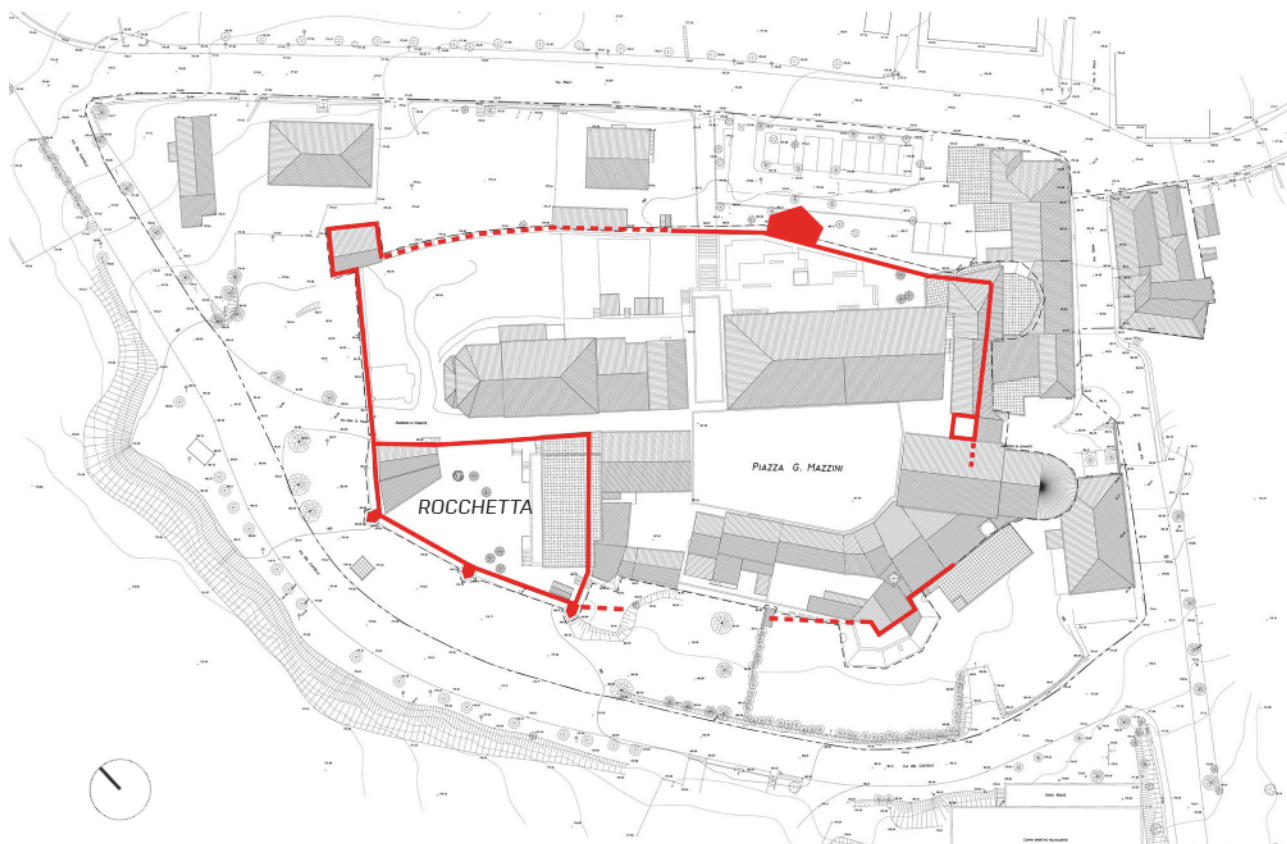


Figura 7 - Individuazione del borgo murato attorno al XV secolo.

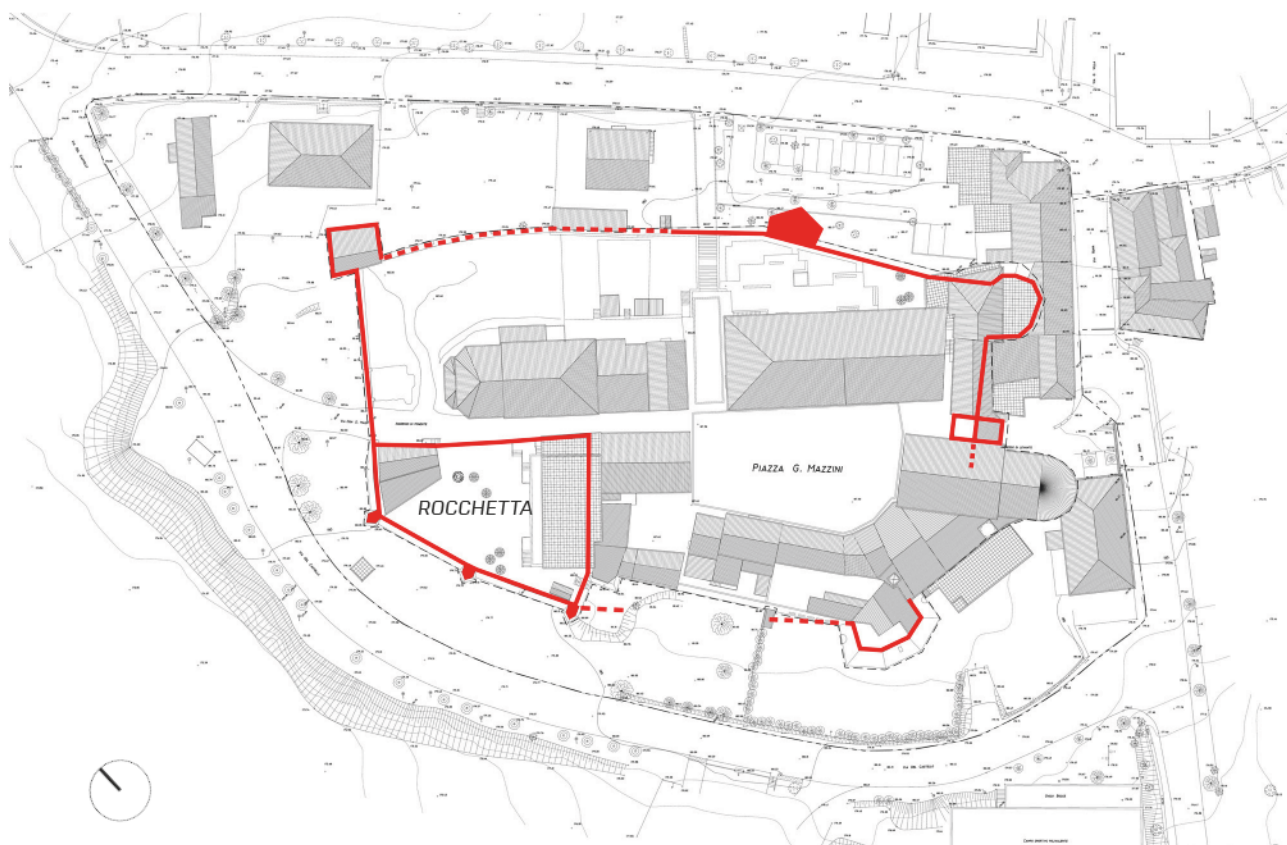


Figura 8 - Individuazione del borgo murato attorno al XVI secolo.



lito per la creazione della piazza, una nuova contrada esterna alla porta e il perimetro delle mura con le diverse torricelle e torri poligonali; da notare sul versante orientale un'accentuata risega, rispetto all'andamento odierno, con la presenza di un ulteriore torrione ad est. [v. fig 7]

A metà '700 è databile la prima sopraelevazione della torre portaia e la sua trasformazione in torre dell'orologio, mentre il catasto gregoriano del 1835 conferma la morfologia urbana di Calindri, evidenziando la pianta pentagonale del torrione est e l'andamento delle mura orientali rettificato, probabilmente a causa del fronte di frana che interesserà per secoli la stabilità di quel tratto di castello. [v. fig 8]

L'aggiornamento catastale del 1889 documenta la realizzazione della piazza principale, l'ampliamento della Chiesa, ultimata nel 1834 e al cui interno è conservata una tela raffigurante la Sacra Famiglia dipinta dall'artista riminese Giovan Battista Costa, e l'apertura di un varco nelle mura settentrionali. [v. fig 9]

Nel 1842 nacque il poeta Giustiniano Villa, ritenuto una delle figure più significative della poesia dialettale romagnola e ricordato con un monumento dello scultore contemporaneo Umberto Corsucci.

Con il passaggio del fronte delle guerre mondiali, la cinta muraria presenta diverse criticità, che vengono risolte nel corso degli anni con la realizzazione di opere di demolizione e ricostruzione anche da parte di maestranze non specializzate e di cui non si ha documentazione.

Nel 1953 viene realizzata la scalinata che oggi collega via Prati con la piazza principale mentre i lavori di restauro riprendono a più riprese dal 1973, fino ai grandi interventi degli anni 2000 – 2002 con il restauro e il consolidamento della torre portaia a seguito del crollo di alcuni impalcati, interventi di ristrutturazione e di arredo per la creazione di un bookshop e quelli degli anni 2004 – 2007 con il restauro e il progetto di valorizzazione di tutta la cinta muraria e dell'ex macello, demolendo una serie di fabbricati abusivi databili alla seconda metà del secolo scorso, per proseguire con opere di consolidamento alle mura con micropali e pali, della nevia ottocentesca e del vicino ex macello, giungendo allo stato attuale.

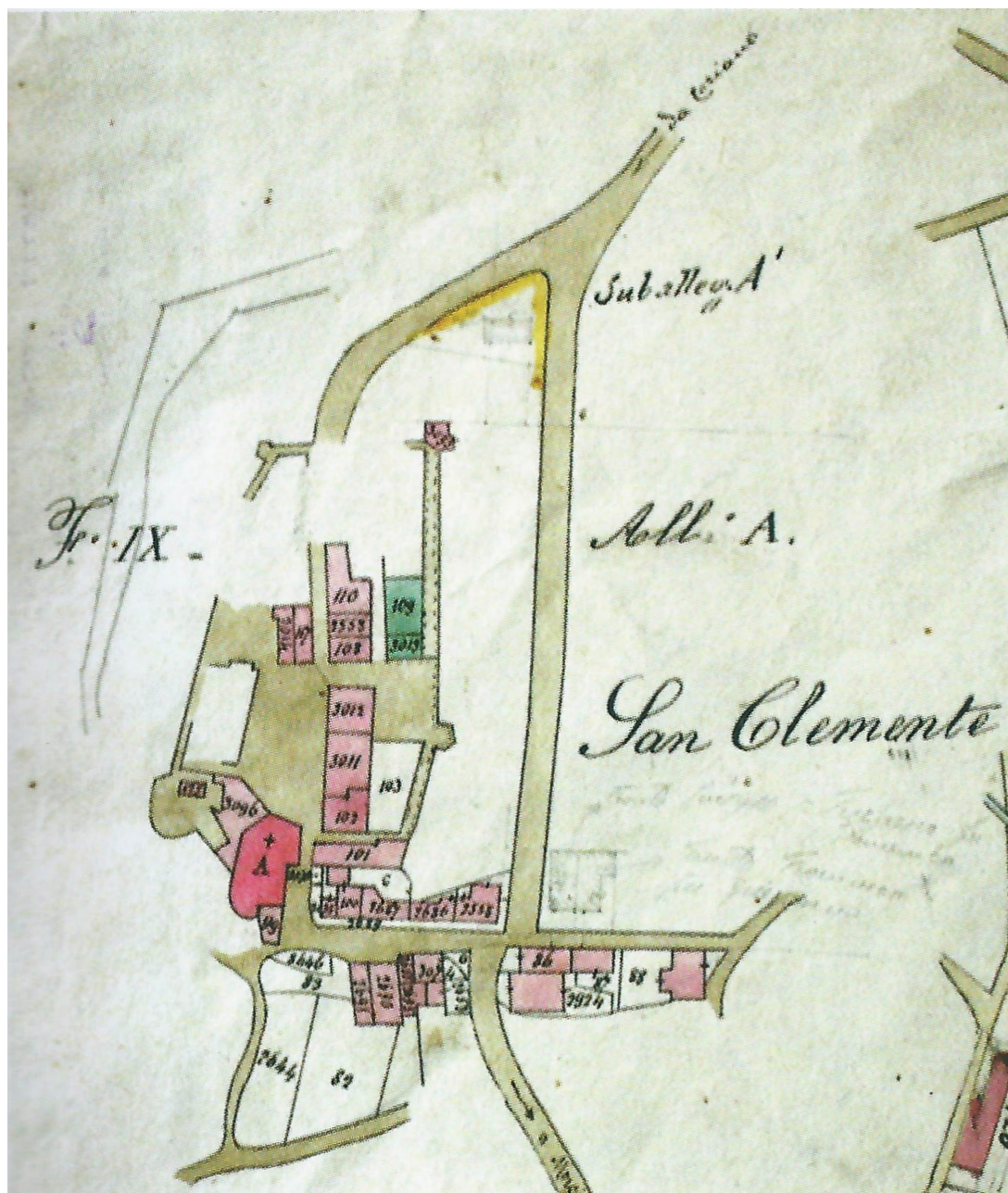


Sopra

Figura 10 - San Clemente nel Catasto gregoriano del 1835. ASF, Catasto gregoriano, reg.597 mappa San Clemente 1835.

A destra

Figura 11 - Aggiornamento del Catasto gregoriano del 1889. ASF, Catasto gregoriano, reg.597 mappa San Clemente 1889.



Capitolo 4

Il Progetto di Territorio

Analizzando il territorio e le sue peculiarità è possibile redigere un progetto su larga scala che si articola sullo sviluppo e messa a sistema di tre focus principali, mirati alla valorizzazione del territorio e delle sue tradizioni.

Su questi elementi si concentreranno gli sviluppi del progetto andando a realizzare sul territorio macro interventi in modo tale da coinvolgere molteplici aspetti e diversi protagonisti.

In particolare si andrà ad agire:

- sull'agricoltura e l'artigianato;
- sulla natura;
- sul centro storico.



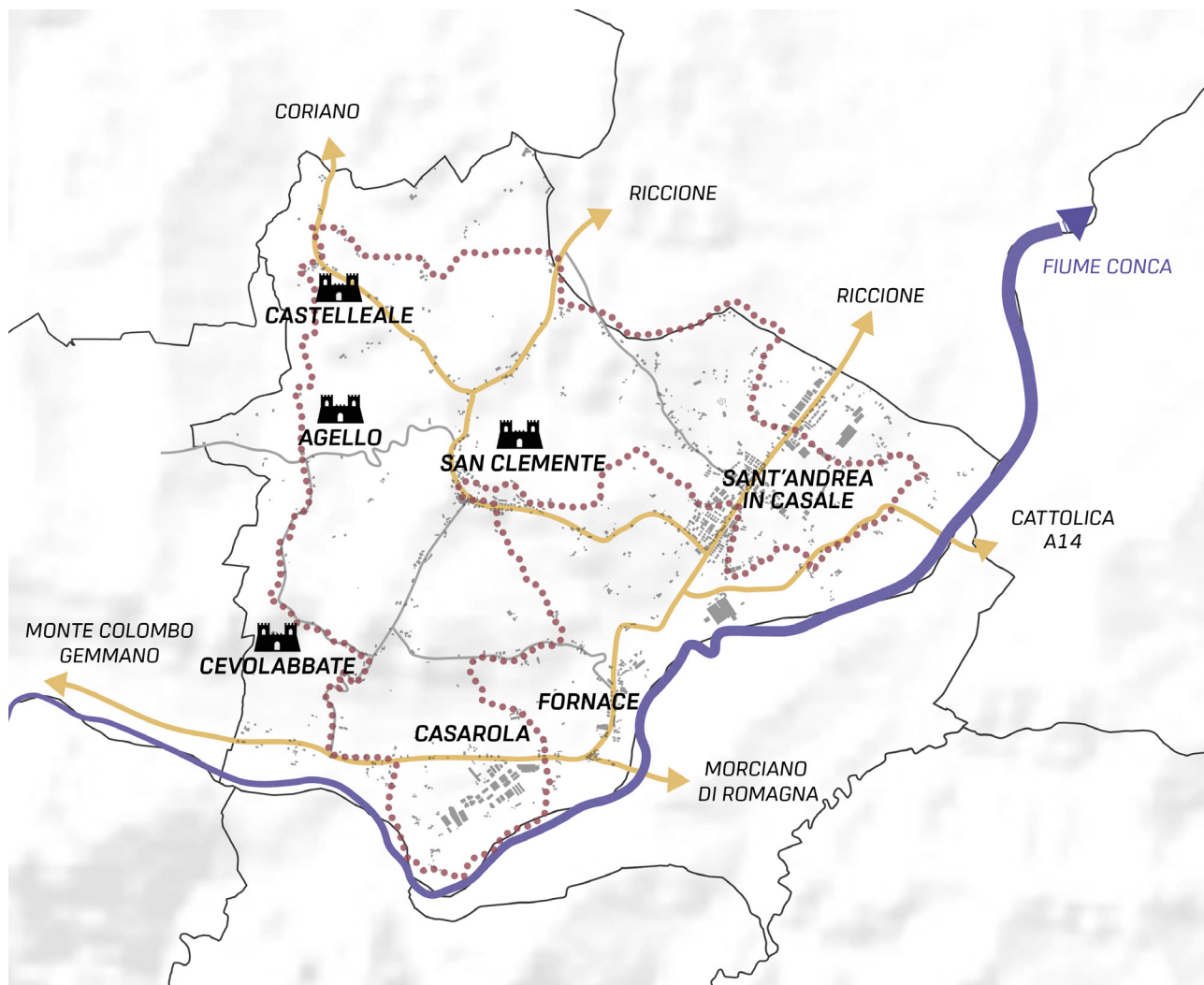
Agricoltura e artigianato

L'agricoltura e l'artigianato sono le due attività più sviluppate sul territorio, con eccellenze nazionali ed internazionali come Tenuta Mara, cantina che produce vino pregiato da agricoltura biodinamica, o la Ceramica del Conca, che realizza rivestimenti e pavimentazioni in ceramica di pregio.

Per incentivare il consumo di prodotti locali da parte dei singoli cittadini e delle attività di ristorazione, si realizzerà una cooperativa in grado di concentrare sotto un unico ambiente e gestione ogni genere alimentare, in modo tale da fornire un servizio ampio e completo ai cittadini e una più ampia commercializzazione e promozione dei prodotti alle aziende agricole. Essa userà le tradizionali modalità di commercio con uno «spaccio» fisico sul territorio, ma anche utilizzando le moderne tecnologie, i cui potenziali si sono potuti vedere durante l'emergenza sanitaria, attraverso la creazione di un sito web e app per la commercializzazione digitale dei prodotti, che verranno distribuiti sul territorio nel rispetto dell'ambiente attraverso mezzi ad impatto zero, come veicoli o biciclette elettriche.

A supporto di ciò, l'Emilia-Romagna, attraverso una serie di misure nel Piano di Sviluppo Rurale ha previsto risorse per investimenti in agricoltura di precisione, implementazione di strumenti digitali, sostegno alle iniziative di formazione e informazione. Questo investimento è necessario in quanto secondo uno studio dell'assessorato regionale all'Agricoltura, At-Er e Unioncamere Emilia-Romagna, la crisi sanitaria ha avuto forti ripercussioni anche in campo agricolo, ma le imprese hanno registrato una crescita media delle vendite online del 55% rispetto al periodo precedente la pandemia, dimostrando che lo sviluppo del comparto agro-alimentare passa per la digitalizzazione.

Per la promozione e la diffusione della tradizione agricola ed artigianale verranno istituiti dei laboratori didattici, nei quali verranno illustrate le diverse tecniche utilizzate tra la tradizione e la modernità, come l'agricoltura biologica e biodinamica, laboratori scolastici per avvicinare i bambini alla riscoperta della lavorazione della terra e della materia e laboratori di autocostruzione, divulgazione ed esplorazione sia per la comunità locale che per il forestiero.



Natura

Tutto il territorio, grazie anche all'attività principale dell'agricoltura e alla sua conformazione morfologica, è a stretto contatto con l'ambiente: la natura per questo motivo può essere percepita come promotore di attività sportive e del benessere della persona.

Tra le diverse attività è possibile praticare sport di squadra, equitazione, mountain bike e trekking, utilizzando percorsi sterrati e naturalistici già esistenti, come il percorso naturalistico DiVino che attraversa le bellezze paesaggistiche e storiche del territorio, con diverse tipologie di dislivello e di terreno, oppure il percorso che costeggia entrambe le sponde del fiume Conca raggiungendone la foce.

Il progetto prevede:

- il potenziamento di tali percorsi, collegandoli ai centri abitati contigui, con una adeguata segnaletica per una loro facile individuazione e raggiungimento;*
- l'organizzazione di escursioni guidate all'interno del territorio, alla scoperta di elementi naturalistici, storico-artistici ed enogastronomici, attraverso degustazioni direttamente nelle aziende agricole e nelle cantine, e mettendo a disposizione mezzi classici ed elettrici;*
- la programmazione di corsi di attività fisica e sportiva per tutte le fasce di età, per sviluppare il benessere fisico e psicologico della persona, sfruttando i locali adeguati e le numerose aree verdi dei parchi pubblici del territorio comunale.*

Nella pagina precedente

Figura 12 - Campo di grano durante la mietitura.

A sinistra

Figura 13 - Rete territoriale del Comune di San Clemente, con individuazione delle infrastrutture principali e del percorso ciclabile DiVino (in rosso) che collega i diversi borghi e le emergenze storiche.



Centro Storico

L'impegno sul centro storico prevede una serie di iniziative su più fronti, atti alla valorizzazione e alla promozione degli elementi storico-culturali e delle sue tradizioni, sia all'interno che all'esterno del territorio comunale.

Alcune proposte riguardano incentivi che l'amministrazione comunale può adottare per portare alla riduzione del fenomeno dello spopolamento del tessuto storico, quali:

- la riduzione delle imposte comunali sulle prime case, a fronte dell'aumento di quelle sulle seconde, in modo tale da avere un tessuto urbano vivo;*
- il potenziamento dei servizi, tra cui quello della BUL attualmente in fase di installazione nel tessuto urbano e una corretta gestione dello smaltimento dei rifiuti;*
- la chiusura al traffico di tutto il centro storico, in modo tale da creare un'isola pedonale, permettere la convivialità sociale tra i residenti e ammirare gli aspetti architettonici e paesaggistici senza elementi di ostacolo;*
- la programmazione di eventi di diversa natura, da quella sportiva, a quella culturale a quella popolare e folkloristica, incentivando altre realtà associative a partecipare ad esse.*

Una iniziativa che possa coinvolgere sia enti pubblici che privati è la messa a sistema e gestione dei locali non più utilizzati del centro storico, applicando il modello di albergo diffuso con l'intento di attrarre una maggior affluenza di turisti e offrire loro una quantità sempre più significativa di servizi ed esperienze, in linea con le proposte precedentemente illustrate. Tutto ciò con l'intento principale di rilancio dell'economia locale e di valorizzazione del borgo, integrando al sistema attività già presenti sul territorio in modo tale da generare una rete di servizi utili per i futuri ospiti e per la popolazione locale.



Il pensiero alla base del progetto è quello di voler trasformare la gestione del patrimonio storico-culturale in un programma di sviluppo sociale ed economico del territorio, punto di forza del borgo.

Per quanto concerne le azioni da mettere in atto, occorrono interventi:

- *sul patrimonio materiale, di completamento delle abitazioni, cercando di conservare le caratteristiche e i valori distintivi degli immobili;*
- *sul patrimonio immateriale, che riguardano invece operazioni per la partecipazione e la gestione, favorire lo sviluppo di una certa sensibilità nella popolazione e il riconoscimento dei valori del patrimonio territoriale alle nuove generazioni e contribuire quindi alla promozione d'impresa e favorire l'occupazione lavorativa.*

Nella pagina precedente

Figura 14 - Torricelle della roccetta e della cinta muraria a ovest.

A sinistra

Figura 15 - Vista da un affaccio in prossimità della cinta muraria a ovest, retrostante la biblioteca comunale.

Capitolo 5

Il modello dell'albergo diffuso



ALBERGO TRADIZIONALE



ALBERGO DIFFUSO

Figura 16 - Schema che evidenzia il concept di un albergo tradizionale e quello del sistema dell'albergo diffuso. [fonte: www.hotelrestaurant.co.kr]

Il modello dell'albergo diffuso è nato da Giancarlo Dall'Ara, docente di marketing turistico, ed è definito come "un'impresa ricettiva alberghiera situata in un borgo, formata da più case, preesistenti e vicine tra loro, con gestione unitaria e in grado di fornire servizi alberghieri a tutti gli ospiti".

[Dall'Ara, G. (2011). Manuale dell'Albergo Diffuso. Milano: Franco Angeli Editore]

La diffusione di questo nuovo modello ricettivo è dovuta all'attenzione della domanda turistica al problema di sostenibilità e di rispetto dell'ambiente unita alla volontà di riscoperta dei borghi storici.

Le caratteristiche principali sono quelle di una gestione unitaria di strutture separate, ad una distanza ragionevole, che comprendano sia gli spazi di accoglienza e pernottamento, ma anche gli spazi comuni e i servizi, integrandoli con la realtà sociale e la cultura del luogo.

I vantaggi di questa forma ricettiva sono di poter offrire un servizio alberghiero completo senza dover realizzare una nuova apposita struttura ma usando le potenzialità già presenti sul territorio, per quanto riguarda edifici abitati e le attività commerciali già presenti o di futura nuova apertura, diventando snodo di riferimento per gli esercizi commerciali, favorendo quindi lo sviluppo socio-economico del centro abitato, oltre a favorire il recupero strutturale e sociale del borgo storico.

Modello di notevole successo, confermato dalla nascita di nuove strutture ogni anno e dalla sua esportazione all'estero. Alcuni esempi sono:

- *Sextantio a Santo Stefano di Sessanio (L'Aquila), dove l'albergo diffuso si è trasformato in uno strumento di sviluppo sostenibile che ha portato alla ristrutturazione di alcuni edifici con materiali originali e la loro trasformazione in alloggi turistici. Il progetto, oltre al recupero degli immobili, ha riscoperto anche la filiera produttiva della lana, la coltura dei grani antichi e della lenticchia nera, utilizzando metodi tradizionali di coltivazione.*
- *Altro esempio è la Piana dei Mulini, struttura situata nella località di Colle d'Anchise, Campobas-*



Figura 17 - S. Stefano di Sessanio

Figura 18 - La Piana dei Mulini

so, nata dalla ristrutturazione di un mulino ad acqua risalente al Settecento ora sotto tutela del Ministero dei Beni Culturali.

- *Ad Assisi è collocato l'albergo diffuso Malvarina, ideale per trascorrere una vacanza in campagna ed immersi nel verde delle colline dell'Umbria. Gli alloggi sono inseriti all'interno dell'omonima azienda agricola, dove sono a disposizione dei visitatori prodotti ecocompatibili e dove il rispetto dell'ambiente è garantito dall'utilizzo di energia prodotta da un impianto fotovoltaico.*
- *L'albergo diffuso Colletta di Castel Bianco, in Liguria, è un esempio di evoluzione del modello: infatti si tratta del primo e unico borgo telematico in Italia, dove tutte le unità abitative sono cablate con cavi a fibra ottica e lo stesso borgo è nodo internet ad alta velocità. È possibile, dunque, non solo soggiornare per un periodo di riposo, ma anche per continuare a lavorare in smart working, modalità fortemente sviluppata con l'emergenza sanitaria, in un ambiente piacevole e lontano dalla rumorosa ed inquinata città.*



Figura 19 - Colletta di Castel Bianco

Capitolo 6

Implementazione di un albergo diffuso

Caso Studio: San Clemente



Figura 20 - Vista del borgo storico di San Clemente, dall'accesso pedonale in corrispondenza della torre civica, al Municipio con la terrazza retrostante e lo scavo del bastione est. Si noti il bastione sud-est inglobato nel tessuto urbano.

Analizzando il Comune di San Clemente, la sua morfologia, le caratteristiche del centro abitato e quelle paesaggistiche, è possibile applicare il modello dell'albergo diffuso al suo centro storico, andando ad operare una serie di strategie ed azioni per la buona riuscita del progetto.

Le strategie necessarie per l'implementazione di tale modello al caso studio sono:

- Attuare una politica di relazioni tra enti pubblici e privati per la gestione integrata del territorio;*
- Istituire un'associazione, un consorzio per una corretta e duratura collaborazione tra i soggetti interessati, specificando diritti e doveri di ogni parte;*
- Attuare un'operazione di promozione del sistema e del territorio da parte degli enti pubblici, ai diversi livelli, e dei privati;*
- Eseguire una pianificazione politica che permetta lo sviluppo del sistema, creando valori aggiunti al territorio che potenzino la rete, utile per valorizzare economie vocazionali connesse al turismo e alla fruizione del paesaggio, dei beni storici e culturali, delle produzioni tipiche locali.*



Figura 21 - Vista verso il mare del campanile della Chiesa e della torre civica.

Le azioni da intraprendere per lo svolgimento del piano sono:

1. Analisi dello stato di fatto:

a) censimento delle unità immobiliari non utilizzate;

b) analisi dello stato di degrado e degli interventi necessari;

2. Distribuzione delle nuove funzioni ricollegate al sistema dell'albergo diffuso;

3. Integrazione delle attività già presenti sul territorio ai servizi della struttura, miglioramento dell'accessibilità e della segnaletica sia di individuazione che di informazione dei diversi punti di interesse presenti sul territorio;

4. Attività di promozione e marketing, partnership con tour operator, accordi pubblico-privato, per promuovere il borgo e il sistema dell'albergo diffuso in generale; organizzazione di manifestazioni di diversa tematica per richiamare un maggior afflusso di turisti.

Il target principale a cui è indirizzato questa tipologia di progetto presenta alcune caratteristiche di base:

- Attenzione all'ambiente;*
- Ricerca del contatto con il territorio, la sua storia, le tradizioni e gli abitanti;*
- Forte attrazione per l'enogastronomia, con la ricerca di prodotti di qualità;*
- Ricerca di tranquillità e usanze popolari.*

In generale, è identificabile con il turista individuale, di coppia o familiare, dinamico e sportivo, che ricerca attivamente nuovi interessi ed il benessere fisico ed emotivo.

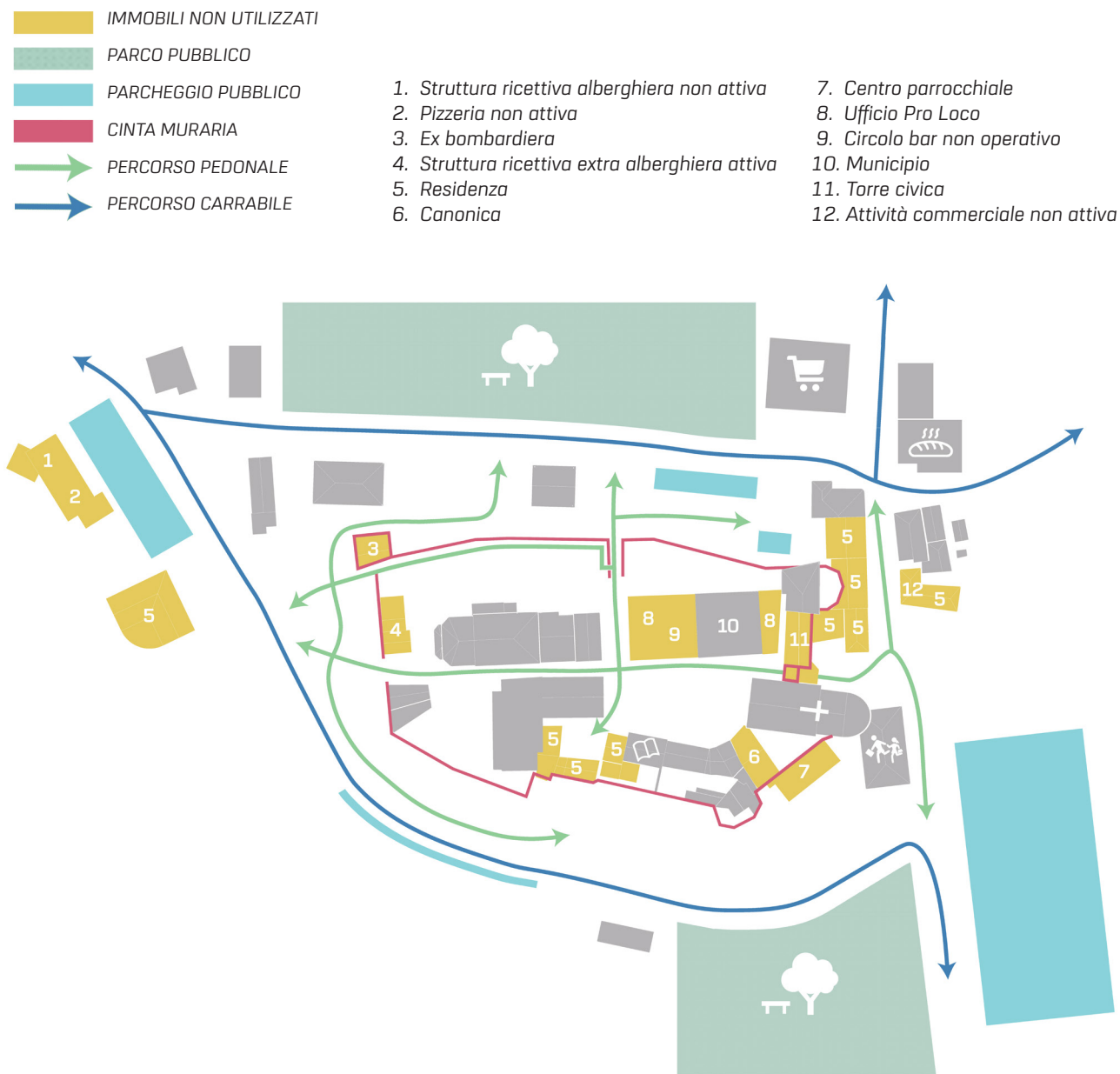


Figura 22 - Individuazione delle unità immobiliari non utilizzate, distinte per la loro destinazione d'uso.

1.a) ANALISI DELLO STATO DI FATTO

censimento delle unità immobiliari non utilizzate

Si procede all'analisi dello stato di fatto del tessuto storico andando a selezionare gli immobili non utilizzati e distinguendoli per la loro destinazione d'uso.

Si sono individuate un totale di venti unità differenti di proprietà pubblica e privata, che possono essere integrate nel sistema dell'albergo diffuso e allo stato attuale sono distinte in base alla loro destinazione d'uso in:

- *n. 9 unità residenziali;*
- *n. 1 unità per attività ricettiva alberghiera;*
- *n. 1 unità per attività ricettiva extraalberghiera;*
- *n. 2 unità per attività di ristorazione;*
- *n. 1 unità per attività commerciale;*
- *n. 2 unità per uso ufficio;*
- *n. 1 unità per uso canonica;*
- *n. 3 unità ad uso polifunzionale:*
 - *uno adibito a centro parrocchiale con un piccolo teatro e un oratorio;*
 - *due sono ambienti appartenenti all'apparato murario storico e identificati come l'ex bombardiera o macello e la torre portaia.*



1.b) ANALISI DELLO STATO DI FATTO

analisi del degrado e individuazione degli interventi necessari

I manufatti individuati si trovano dislocati all'interno o poco distanti dal centro storico e lo stato di conservazione complessivo è buono.

Lungo via del castello, strada che porta all'ingresso carrabile del paese e che prosegue costeggiando il lato ovest e sud delle mura, si sono individuati:

- *Una struttura alberghiera su due livelli: al piano terra con una attività di ristorazione chiusa recentemente, mentre il piano superiore ospita la zona relativa al pernottamento di turisti, funzione non più attiva da diversi anni e per questo motivo necessita di un ammodernamento e manutenzione.*
- *L'immobile adiacente ad esso è ad uso residenziale, ma a differenza delle altre abitazioni, vede i lavori di costruzione interrotti, risultando quindi incompiuto per quanto riguarda gli impianti e le finiture interne, ma in buone condizioni per quanto riguarda elementi strutturali, di tamponatura esterna ed infissi.*

Prima di oltrepassare l'ingresso carrabile al borgo, si trova l'elemento d'angolo denominato ex bombardiera o macello: recentemente restaurato dall'amministrazione comunale, ad oggi è privo di una funzione efficiente e quindi inutilizzato. Si tratta di un piccolo ambiente rettangolare con la possibilità di utilizzare un tracciato verde esterno ad anello che, percorrendo il piede della cinta muraria, integra una nevia realizzata al suo interno, il monumento a Giustiniano Villa, poeta dialettale sanclementese del 1842, la gradinata nord-est per poi chiudersi con il tracciato sul terrapieno interno alle mura.

Superato il varco carrabile, è situato un immobile recentemente ricostruito, ad oggi già con funzione ricettiva e che quindi verrà integrato all'interno della rete dell'albergo diffuso.

A sinistra

Figura 23 - Unità immobiliare ad uso residenziale con lavori non ultimati.

Figura 24 - Unità immobiliare recentemente ricostruita ad uso ricettivo extra-alberghiero.



Figura 25 - Torre civica dall'interno di Piazza Mazzini.

All'interno della piazza principale, Piazza Mazzini, di individuano il palazzo comunale, la torre civica che segna l'antico accesso e ora entrata pedonale alla piazza e un immobile ad uso canonica di proprietà della Parrocchia. Nell'angolo ovest della piazza si apre un'ulteriore piazza minore, Piazza Adua, su cui si affacciano tre stabili ad uso residenziale in buon stato di conservazione, ma che necessitano di ammodernamento degli infissi e degli impianti, per un miglior efficientamento energetico, e opere di manutenzione ordinaria, come piccole lavorazioni alle imposte degli infissi e tinteggiatura delle superfici con limitati interventi di ripristino dello strato superficiale di intonaco.

Su un lato maggiore della piazza si affaccia il municipio, palazzo che si sviluppa su due livelli fuori terra, ad uso uffici e sala consiliare; al piano terra trovano collocazione oltre gli uffici comunali, anche quelli della Proloco del paese e un circolo-bar chiuso all'utenza negli ultimi anni: questi spazi possono essere ripensati e, dopo alcune lavorazioni di manutenzione straordinaria, una nuova distribuzione degli ambienti e l'ammodernamento degli impianti, immessi nel sistema di progetto.

La torre civica, anch'essa restaurata dall'amministrazione e oggi priva di alcuna funzione, offre oltre ai vari livelli della torre, una sala collegata ad essa e posta al primo piano dell'immobile adiacente.

Accanto la Chiesa ottocentesca si trova la canonica del paese, la quale si sviluppa su tre livelli fuori terra e uno seminterrato, collegati ad un ulteriore edificio retrostante di epoca moderna, addossato alle mura storiche. Esso racchiude un teatro parrocchiale, usato anche come ambiente per svolgere attività fisica dalle classi della scuola elementare adiacente, e un oratorio al piano superiore, mentre la copertura piana diventa terrazza accessibile da entrambi gli edifici. Su questi due edifici si concentrerà il successivo sviluppo architettonico del caso studio.



Oltrepassando l'antico accesso alla piazza, si ritrovano lungo la via pedonale tre immobili ad uso residenziale e uno che unisce anche la funzione commerciale: le diverse proprietà presentano un buono stato di conservazione, ma è necessaria la sostituzione degli infissi e degli impianti oltre a manutenzione ordinaria delle facciate e delle imposte.

Per quanto riguarda l'edificio a doppia funzione, esso si articola su un livello seminterrato e due livelli fuori terra, dove al piano terra è collocata una zona commerciale con due vetrine che si affacciano su lato strada e una parte ad uso residenziale, funzione presente anche al piano superiore. Strutturalmente l'edificio è in buono stato e si prevede un ampliamento della zona ad uso commerciale attraverso una riorganizzazione della distribuzione interna e del collegamento verticale con il piano superiore.

A sinistra

Figura 26 - Palazzo del municipio, dove trovano spazio al piano terra gli uffici della Pro Loco e un circolo bar, chiuso da qualche anno.

Figura 27 - Unità immobiliare ad uso residenziale e per attività commerciale, con le vetrine a lato strada pedonale.

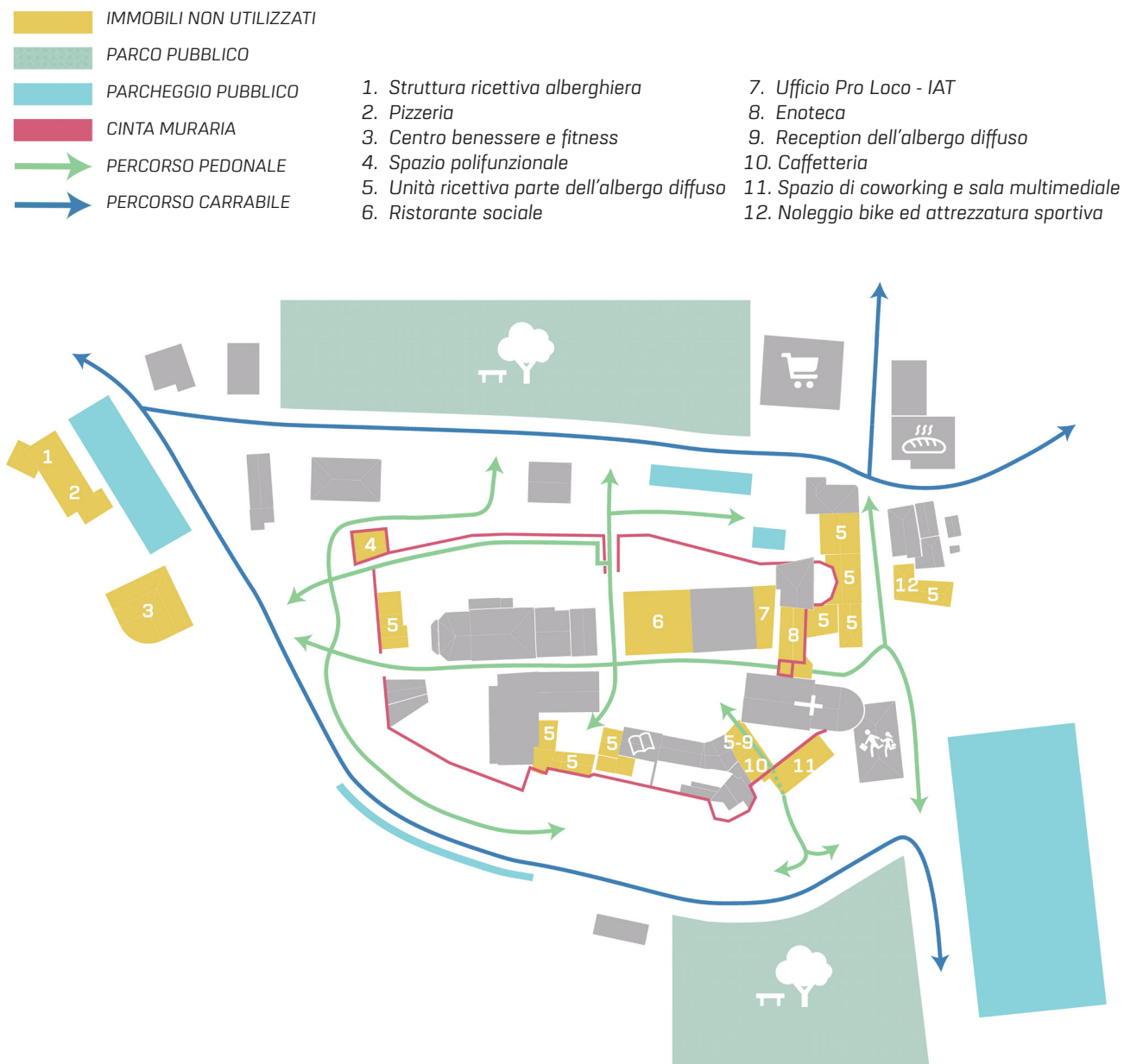


Figura 28 - Individuazione delle nuove funzioni attribuite ad ogni unità immobiliare facente parte del sistema

2) DISTRIBUZIONE DELLE NUOVE FUNZIONI

ricollegate al sistema dell'albergo diffuso

La gestione dell'albergo diffuso verrà affidata ad una cooperativa, costituita appositamente tra i diversi proprietari degli immobili in modo tale da trovare un punto di incontro, un fine comune per assicurare una collaborazione stabile e duratura e a cui spetterà una remunerazione per l'utilizzo degli spazi.

A seguito dell'analisi sullo stato di fatto della distribuzione, tipologia e uso dei diversi immobili che compongono il centro storico di San Clemente, si è proceduto alla ripartizione delle nuove funzioni, ridistribuendo all'interno di più immobili quelle che si possono ritrovare in un classico servizio alberghiero.

Si prevede quindi una reception, inserita all'interno della canonica del paese e quindi situata in posizione centrale rispetto al sistema, facilmente raggiungibile e ben identificabile. Effettuerà le pratiche di check-in, check-out e sarà punto di riferimento per ogni necessità o problematica che si possa sviluppare durante il soggiorno.

Ad essa sarà collegata una caffetteria, accessibile sia agli ospiti che al resto della popolazione per colazioni, aperitivi o come luogo di incontro, che si rifornirà dei prodotti di pasticceria e panetteria dal fornaio locale già presente sul territorio, offrendo anche la possibilità di riceverli direttamente nei propri alloggi. Verranno utilizzati sia gli ambienti interni dell'immobile, con zona ristoro e di svago con una sala biliardo, sia quelli esterni con l'ampia terrazza panoramica che si affaccia sulla vallata.

Per gli alloggi degli ospiti si sono individuate, da un'analisi preliminare, le capienze e le disponibilità in termini di posti letto di ciascun edificio andando a distinguerne diverse tipologie: verranno realizzati infatti camere classiche alberghiere, con zona notte e servizi igienici, e suites con angolo cottura e zona giorno con una o più zone notte. In ogni locale sarà presente connessione internet wi-fi, televisione e il servizio lavanderia sarà garantito dall'attività già presente sul territorio.



Figura 29 - Vista dell'ex bombardiera, nell'angolo nord della cinta muraria, e dell'inizio del percorso verde intorno ad essa.

I servizi di ristorazione saranno garantiti da diverse strutture, in modo tale da fornire agli ospiti la possibilità di una diversa scelta. All'interno dell'immobile alberghiero verrà inserito un servizio di pizzeria, sia d'asporto che da gustare sulla terrazza panoramica retrostante, mentre al piano terra del palazzo comunale si inserirà un ristorante sociale, attuando una politica di integrazione per ragazzi disabili, offrendo loro un programma di formazione lavorativa che possa renderli più autonomi e garantire loro un'integrazione professionale e territoriale.

Inoltre, all'interno dei locali della torre civica sarà inserita una enoteca, la quale sarà punto di riferimento anche per eventi di promozione di prodotti enogastronomici locali, tessendo una serie di collaborazioni con cantine e aziende agricole territoriali per fornire agli ospiti non solo prodotti di alta qualità, ma anche spazi e panorami suggestivi.

I servizi per il turismo saranno affidati all'ufficio della Proloco, in modo tale da fornire le informazioni necessarie e organizzare tour sportivi, di visita ed enogastronomici tra i diversi attori del territorio, oltre all'organizzazione di eventi, laboratori didattici e mercati tradizionali per turisti e la popolazione residente.

A questa attività di promozione verrà in sostegno un nuovo spazio commerciale per il noleggio di mountain ed e-bike, attrezzatura per nordic walking e mezzi a motore come motocross e quad, per tour immersi nelle colline della Valconca.

Il corpo della ex bombardiera e mattatoio verrà inserito all'interno dell'impianto come spazio multifunzionale adibito sempre all'attività di promozione del territorio e dei suoi prodotti. Diventerà dunque, luogo di incontro, degustazione dei prodotti enogastronomici ed esposizione di piccole mostre, sfruttando gli spazi interni ed esterni precedentemente descritti e realizzando un percorso all'interno di tutto il tessuto urbano storico combinando arte, cultura, musica e cibo di buona qualità.



Figura 30 - Fotografia di Piazza Mazzini verso Piazza Adua. [Fonte: Comune di San Clemente]

All'esterno del centro storico si inserirà nella struttura residenziale oggi non ultimata, un centro wellness e fitness che utilizzerà percorsi in e out-door per la cura della persona, proponendo comportamenti virtuosi nelle attività motorie, nell'educazione alimentare e nel raggiungimento e mantenimento del benessere fisico ed emotivo.

All'interno del centro parrocchiale verrà mantenuta la sala multimediale del piano terra, implementandola come sala meeting a servizio degli ospiti, ma anche della biblioteca comunale e della scuola elementare adiacente; al piano superiore invece, troverà spazio un servizio di coworking, con condivisione degli spazi di lavoro e gestione centralizzata dei servizi. Verrà inoltre ripensato il collegamento verticale in modo tale da fornire un ulteriore legame tra il livello della piazza principale e quello inferiore, esterno alle mura storiche, utilizzando come punto di incontro la terrazza panoramica della caffetteria, che diventa quindi spazio di ristoro, ma anche hub lavorativo e di meeting.

La ristrutturazione e ammodernamento di tutte le strutture permetterà di accogliere con alti livelli di comfort e benessere gli ospiti, fornendo loro i servizi necessari, dalla ristorazione, alla cura della persona, ai servizi di accoglienza e turismo in generale.

3) INTEGRAZIONE CON I SERVIZI ESISTENTI

Oltre all'assegnazione di tali funzioni all'interno dei diversi locali non utilizzati, risultano di fondamentale importanza anche le collaborazioni tra i diversi attori locali già presenti sul territorio, in modo tale da non creare una "bolla" isolata ma un meccanismo dinamico, una rete tra residenti, attività commerciali in generale e realtà di nicchia, finalizzato alla gestione in forma integrata ed unitaria dell'offerta turistica e delle attività promozionali, commerciali e gestionali del progetto.

La collaborazione inizia dal momento dell'ideazione, per giungere alla realizzazione, alla gestione ed alla valutazione delle ricadute socioculturali ed economiche direttamente sul territorio e quindi sui residenti.

Come già descritto in precedenza, il sistema può e deve essere integrato con i servizi locali in modo tale da fornire da un lato un'adeguata offerta turistica agli ospiti e dall'altra permettere di aumentare il bacino di utenza, e quindi la sopravvivenza, delle singole attività.

È possibile quindi instaurare rapporti di collaborazione con:

- le attività di ristorazione, attraverso convenzioni o servizi mirati e reciproca pubblicità;*
- le aziende agricole e artigianali, attraverso il servizio di spaccio e la programmazione di laboratori ed esperienze sul campo;*
- i servizi di lavanderia, per il cambio biancheria degli alloggi e apposite convenzioni per la pulizia di capi del singolo turista;*
- le aziende specializzate per la manutenzione degli impianti elettrici ed idraulici di tutti gli ambienti del sistema;*
- panificio e attività di pasticceria, per il rifornimento della caffetteria e servizio a domicilio di colazioni o aperitivi;*
- la Proloco del paese, come promotore ed esecutore di una serie di itinerari culturali e naturali-*



NEVIERA

XVII secolo

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrum exercitationem ullamco laboriosam, nisi ut aliquid ex ea commodi consequatur. Duis aute irure reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint obcaecat cupiditat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum. Ut enim ad minim veniam, quis nostrum exercitationem ullamco laboriosam, nisi ut aliquid ex ea commodi consequatur.

Figura 31 - Progetto di individuazione e segnalazione dei punti di maggior interesse, in particolare l'ingresso alla neviera ottocentesca sul lato nord-est della cinta muraria.

stici, fornire informazioni specifiche sui luoghi, organizzare visite guidate per conoscere la storia del territorio, itinerari enogastronomici per scoprire la cucina locale e attivare convenzioni con le attività locali, fino all'organizzazione di manifestazioni folkloristiche, capaci di captare una maggior affluenza di pubblico e quindi aumentare la conoscenza territoriale e del sistema.

Oltre queste attività di diretto contatto tra le diverse realtà del territorio, è necessaria una vera e propria azione di individuazione e segnalazione dei nodi più suggestivi e di come raggiungerli. Si realizzerà quindi una originale e differente tipologia di comunicazione, in modo tale da renderla facilmente riconoscibile tra la moltitudine di cartellonistica stradale e pubblicitaria già presente lungo le vie stradali. Tale segnaletica è atta sia all'individuazione del percorso da seguire per raggiungere il punto di interesse sia, in prossimità di questo, per comunicare informazioni di natura storica, ambientale e culturale.

Gli effetti sperati con la realizzazione del progetto sono:

- il coinvolgimento e la collaborazione duratura tra tutti gli attori che ne faranno parte;*
- evitare lo spopolamento del borgo grazie alla creazione di nuovi posti di lavoro;*
- la conoscenza extraterritoriale del Comune di San Clemente, come paese agricolo ed esempio positivo di rigenerazione urbana, attuato attraverso il modello dell'albergo diffuso che diventa fattore di traino per la conservazione culturale ed economica del luogo;*
- l'aumento della partecipazione alle iniziative culturali da parte dei residenti, in modo tale da fortificare il senso di comunità e collettività.*

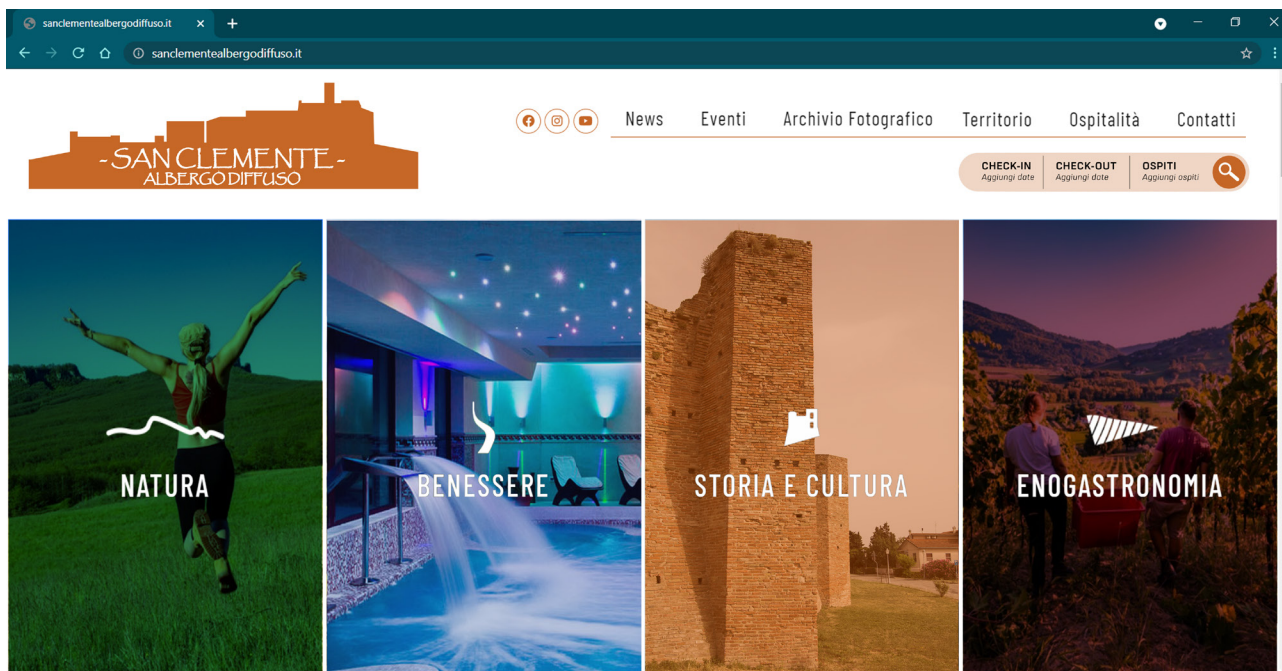


Figura 32 - Progetto di creazione di un portale dedicato alla promozione del sistema con informazioni sulle attività che è possibile svolgere e possibilità di prenotazione diretta di un alloggio.

4) **PROMOZIONE E MARKETING**

Per quanto concerne le attività di promozione e di marketing, esse possono essere affidate alla Proloco che in veste di ufficio IAT si occupa della condivisione, promozione, organizzazione e sviluppo di eventi e programmi di diversa tipologia, che variano tra:

- *l'attività tradizionale di condivisione di contenuti su un sito web funzionante e in continuo aggiornamento, dove verranno proposte brochure informative, eventi ed escursioni organizzate;*
- *pubblicizzare la struttura dell'albergo diffuso a livello nazionale e all'estero, con la creazione di pacchetti di diverse proposte e orientate a diverse tipologie di ospiti, utilizzando anche tour operator specializzati e i vari canali radio e social, oltre a cartelli pubblicitari e inserzioni su quotidiani e cataloghi specializzati;*
- *promozione e vendita nelle fiere turistiche di settore dei diversi prodotti tipici locali, diventando una prima vetrina collettiva itinerante;*
- *collaborazioni con enti pubblici e privati, con le diverse associazioni e le strutture ricettive alberghiere costiere, per organizzare tour guidati nel territorio.*

I diversi attori che devono essere coinvolti sono:

- *l'amministrazione comunale, con un intervento necessario a stimolare e sensibilizzare i residenti e gli altri stakeholders locali, sostenere la promozione del progetto e quindi della nuova rete a diversi livelli, da quello locale a quello interregionale, ricercando anche eventuali finanziamenti;*
- *i proprietari degli immobili utilizzati e i residenti, facendo capire loro l'importanza e la potenzialità del patrimonio architettonico ed ambientale del territorio, aumentando la consapevolezza di poter utilizzare tali risorse in modo sostenibile e in comune sinergia per una crescita collettiva;*
- *i gestori di esercizi ricettivi, ristorativi, attività commerciali ed artigianali, per offrire all'ospite una serie di servizi che non siano declinati ad una «bolla» ma ad un sistema dinamico, fluido, capace di adattarsi ad ogni esigenza, che diventi traino di arricchimento sociale ed economico territoriale.*

Capitolo 7

***Un Caso-Studio:
gli spazi della Canonica e Centro Parrocchiale***



Figura 33 - Fotografia del borgo lato sud-ovest verso la valle. In particolare si noti il centro parrocchiale con la terrazza panoramica superiore, la Chiesa con il campanile e l'edificio in giallo che accoglie la scuola elementare. [Fonte: Comune di San Clemente]

Il caso studio portato in esame è il recupero e la trasformazione degli immobili di proprietà della Parrocchia del paese. Nel dettaglio ci si concentrerà sulla canonica, che si affaccia sulla piazza principale, e il centro parrocchiale, costruito a ridosso della cortina muraria retrostante e che raccoglie un teatro parrocchiale, usato anche come ambiente per svolgere attività fisica dalla scuola elementare adiacente, e un oratorio al piano superiore, mentre la copertura piana diventa terrazza accessibile da entrambi gli edifici.

L'obiettivo è quello di inserire all'interno di questi ambienti, alcuni dei servizi necessari per la realizzazione del modello di albergo diffuso.



Figura 34 - Stato di fatto - Prospetto della canonica su Piazza Mazzini.



STATO DI FATTO

Canonica

L'edificio della canonica fa parte degli immobili storici che si affacciano sulla piazza principale, adiacente la Chiesa ottocentesca.

È un edificio articolato su tre livelli sul lato piazza e da due sul lato retrostante, giocando sul disallineamento dei piani con un gioco di collegamenti verticali. È presente inoltre un piano seminterrato, accessibile sia attraverso una scala dall'interno, sia dall'esterno grazie ad un portone in legno.

Il progredire dello spopolamento del capoluogo e l'aumento del numero delle Parrocchie seguite dallo stesso parroco, hanno portato ad un suo trasferimento di residenza verso la Canonica di Sant'Andrea in Casale, frazione a valle di San Clemente, con il conseguente abbandono e degrado di questo immobile.

Caratterizzato da una struttura portante in muratura con solai lignei, l'immobile è stato rimaneggiato più volte nel corso del tempo con interventi locali e senza una visione complessiva: in un primo momento si sono stati sostituiti parte del solaio tra il piano seminterrato e quello terra e la copertura originale con una struttura in acciaio e tavelle, mentre successivamente si sono restaurate anche le travi lignee della restante parte del solaio rimaneggiato precedentemente e la muratura sottostante, mentre al piano terra è stato inserito un piccolo servizio igienico e aperta una breccia che collega l'immobile alla Sagrestia della Chiesa.



Figura 35 - Stato di fatto - Sezione A-A.



Ad oggi varcato l'ingresso, si accede all'interno di un corridoio che collega da un lato locali tecnici e la Cappella laterale della Chiesa, dall'altro un primo ambiente ad uso ufficio che si affaccia sulla piazza e il collegamento verticale per i piani superiori. Proseguendo si giunge ad un disimpegno con la possibilità di accedere alla sala da pranzo, dove è presente la recente breccia verso la Sacrestia e l'accesso alla terrazza panoramica verso la valle, e ad una cucina dove è stato inserito il servizio igienico. Questi ambienti sono coperti da un controsoffitto in cartongesso, che interrompe l'elevata altezza interna dovuta allo sfasamento dei piani superiori.

Dalla cucina è possibile poi accedere attraverso una scala in legno al piano seminterrato, utilizzato come deposito di materiale e caratterizzato da diversi salti di quota interni alla sala centrale e ai due vani minori ad essa collegati ed è comunicante con l'esterno attraverso un portone ligneo.

Percorrendo la prima rampa della scala posizionata vicino all'ingresso è possibile accedere ad un piano mezzanino, che comprende due ambienti comunicanti tra loro ad uso ufficio e che si affacciano sulla piazza del paese. Continuando a percorrere la scala si giunge successivamente ad uno disimpegno aperto a cui sono collegate due camere da letto e un bagno, con vista sulla valle, e ad un ulteriore collegamento verticale aperto sul disimpegno, che porta ad ulteriori due stanze in corrispondenza del mezzanino sottostante. Caratteristiche di questi ambienti sono la copertura con controsoffitto in camorcanna e la presenza di una finestra che da una delle stanze superiori affaccia all'interno della Chiesa.

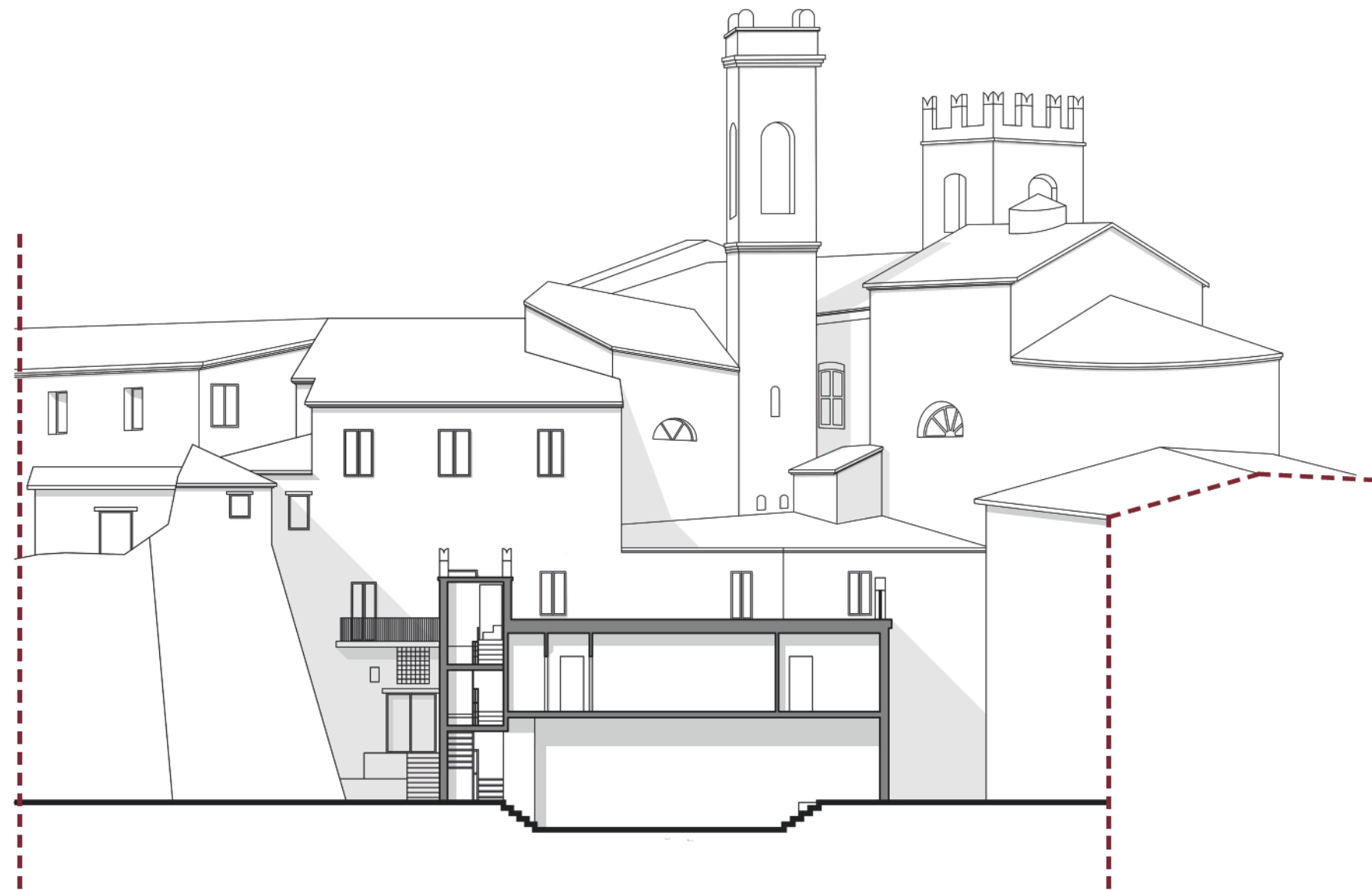
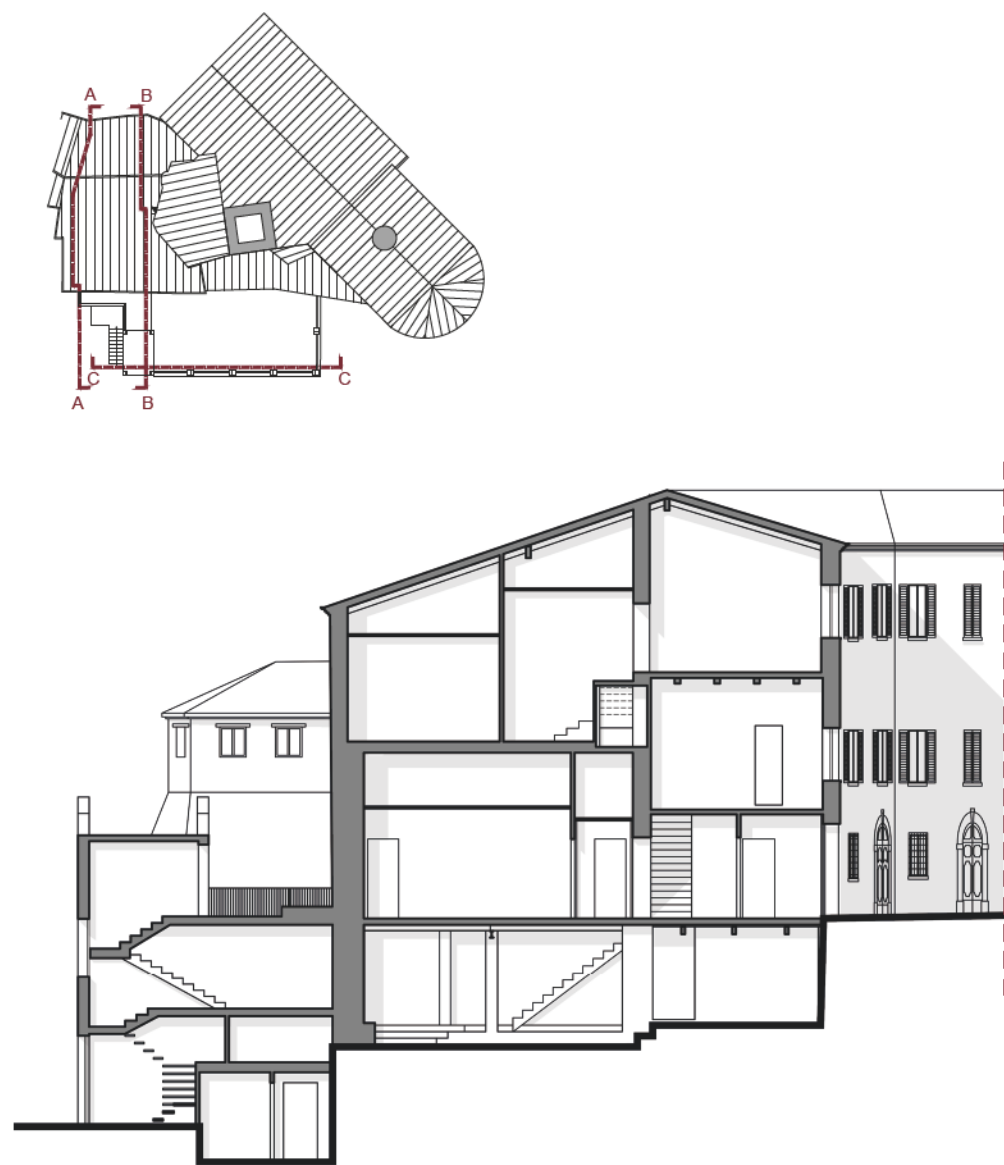


Figura 36 - Stato di fatto - Sezione B-B e C-C.



STATO DI FATTO

Centro Parrocchiale

Sul retro, si sviluppa invece l'edificio identificato come centro parrocchiale. Si presenta come un parallelepipedo in muratura su due livelli fuori terra, caratterizzati da una piccola sala teatrale al piano terra, usata dalla scuola elementare adiacente come spazio per l'attività fisica dei bambini, contraddistinta dall'abbassamento del piano di calpestio rispetto la quota zero esterna e dalla presenza di servizi igienici ricavati in parte all'interno dell'involucro stesso e in parte dall'aggiunta di un elemento esterno ad esso collegato, in corrispondenza del piano di calpestio dell'accesso al piano seminterrato della canonica.

Per giungere al piano superiore è necessario percorrere un sistema di scale non di facile fruibilità, formato da una prima rampa a chiocciola di recente installazione e successivamente da alcuni gradini della restante rampa originale caratterizzate da un'alzata non ottimale; su questo livello si sviluppa un ampio salone e una sala più piccola ad esso comunicante, utilizzati come oratorio e per le feste di compleanno. Con i diversi interventi di restauro della Chiesa è stato inserito un blocco di servizi igienici all'interno del primo salone che ha ridotto notevolmente la capienza dell'ambiente.

Continuando a percorrere i collegamenti verticali è possibile accedere alla copertura piana che diventa l'ampia terrazza con vista sulla Valconca e sui suoi rilievi a cui si accede anche dalla Canonica.

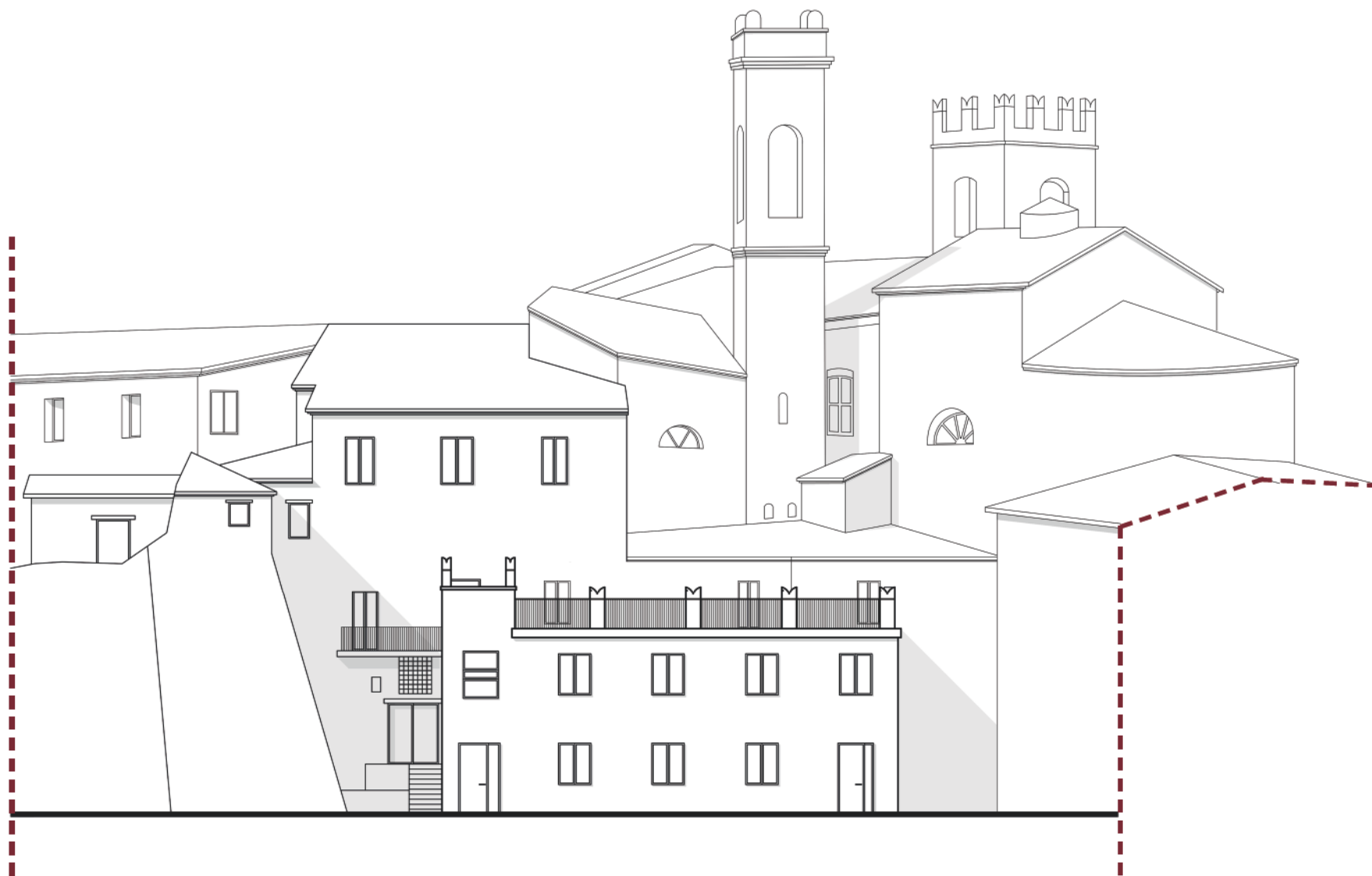


Figura 37 - Stato di fatto - Prospetto della canonica e del centro parrocchiale verso la valle.



Esternamente si sviluppa un grande cortile alberato con ulivi e allori, messo a disposizione della scuola elementare per permettere le attività ricreative ai bambini. Seguendo il camminamento dall'ingresso carrabile è possibile accedere al piano seminterrato della canonica attraverso una rampa di scale esterna, che si sviluppa tra il centro parrocchiale da un lato e un bastione pentagonale della cinta muraria del paese dall'altro, il quale presenta verso l'esterno all'accesso ad una grotta.

Costeggiando il fronte del fabbricato, si giunge successivamente ad uno slargo in cui è possibile accedere ad un pozzo, denominato pozzo dei frati, sottostante il presbiterio della Chiesa, e ad una grotta voltata ricavata in corrispondenza dell'abside.

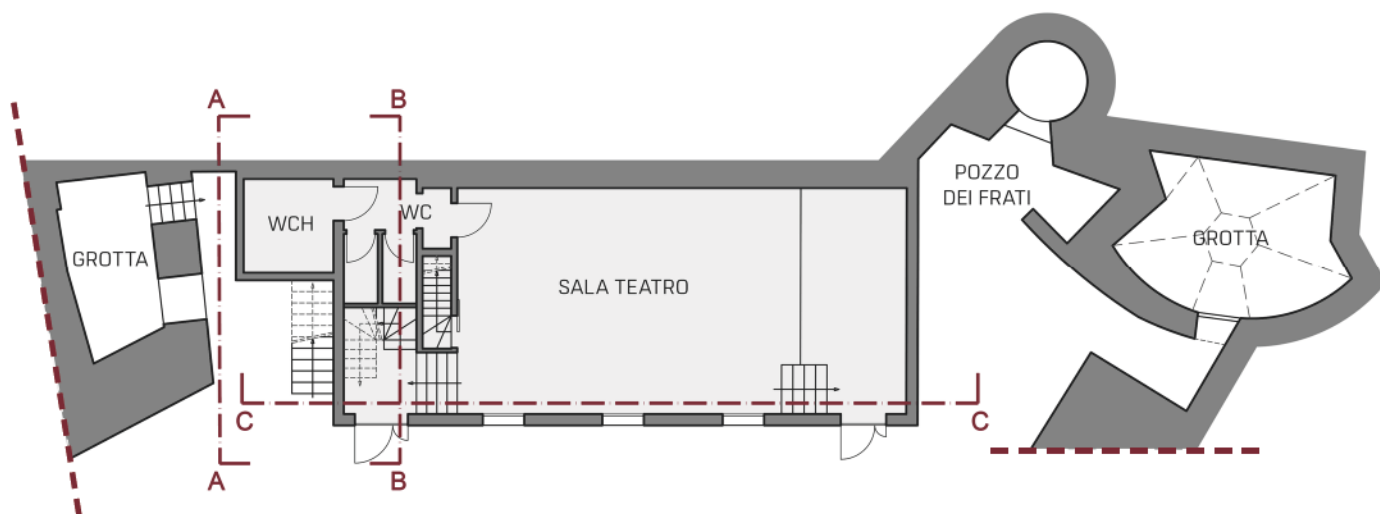


Figura 38 - Stato di fatto - Pianta centro parrocchiale - livello 0.



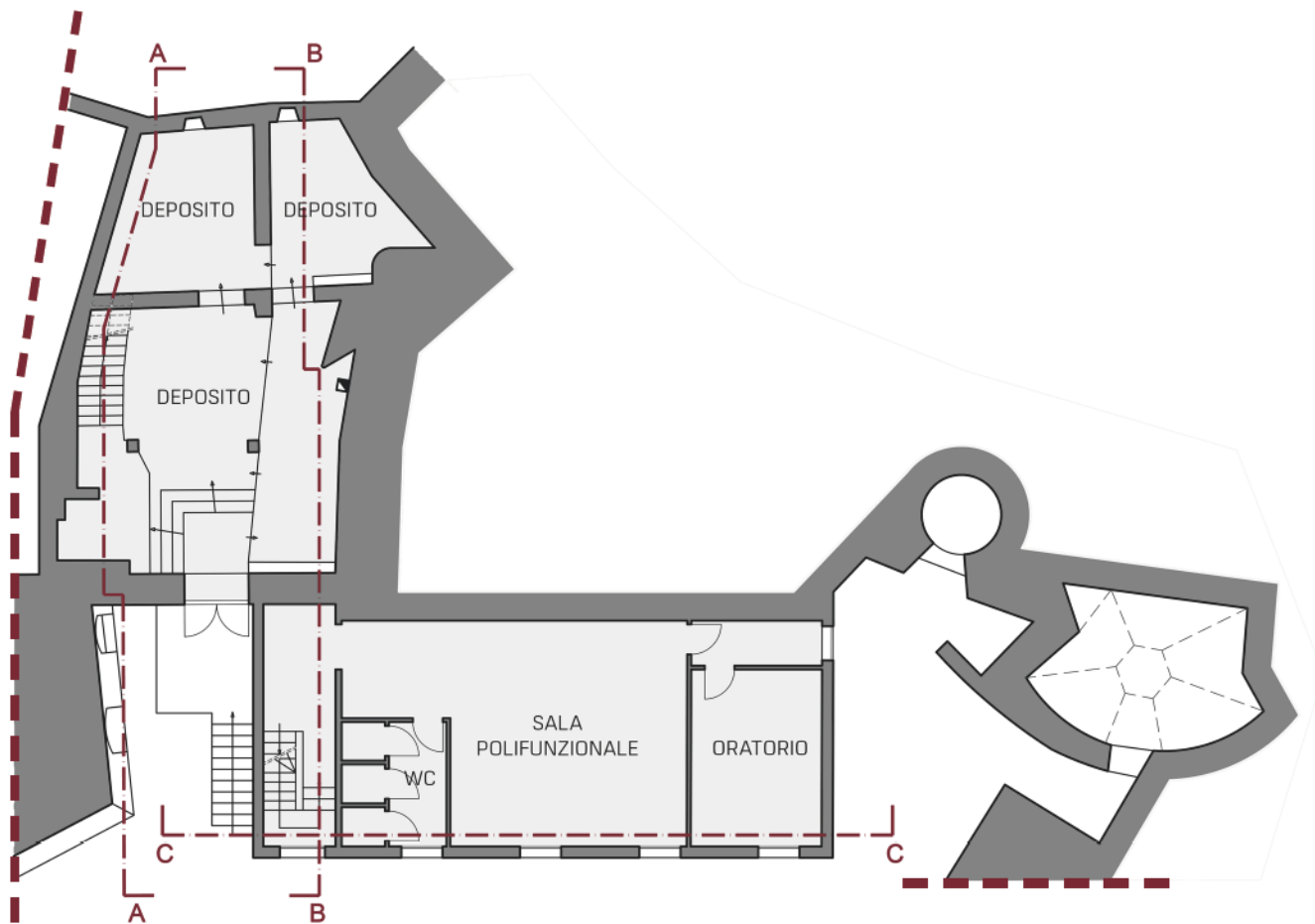


Figura 39 - Stato di fatto - Pianta centro parrocchiale e canonica - livello 1.



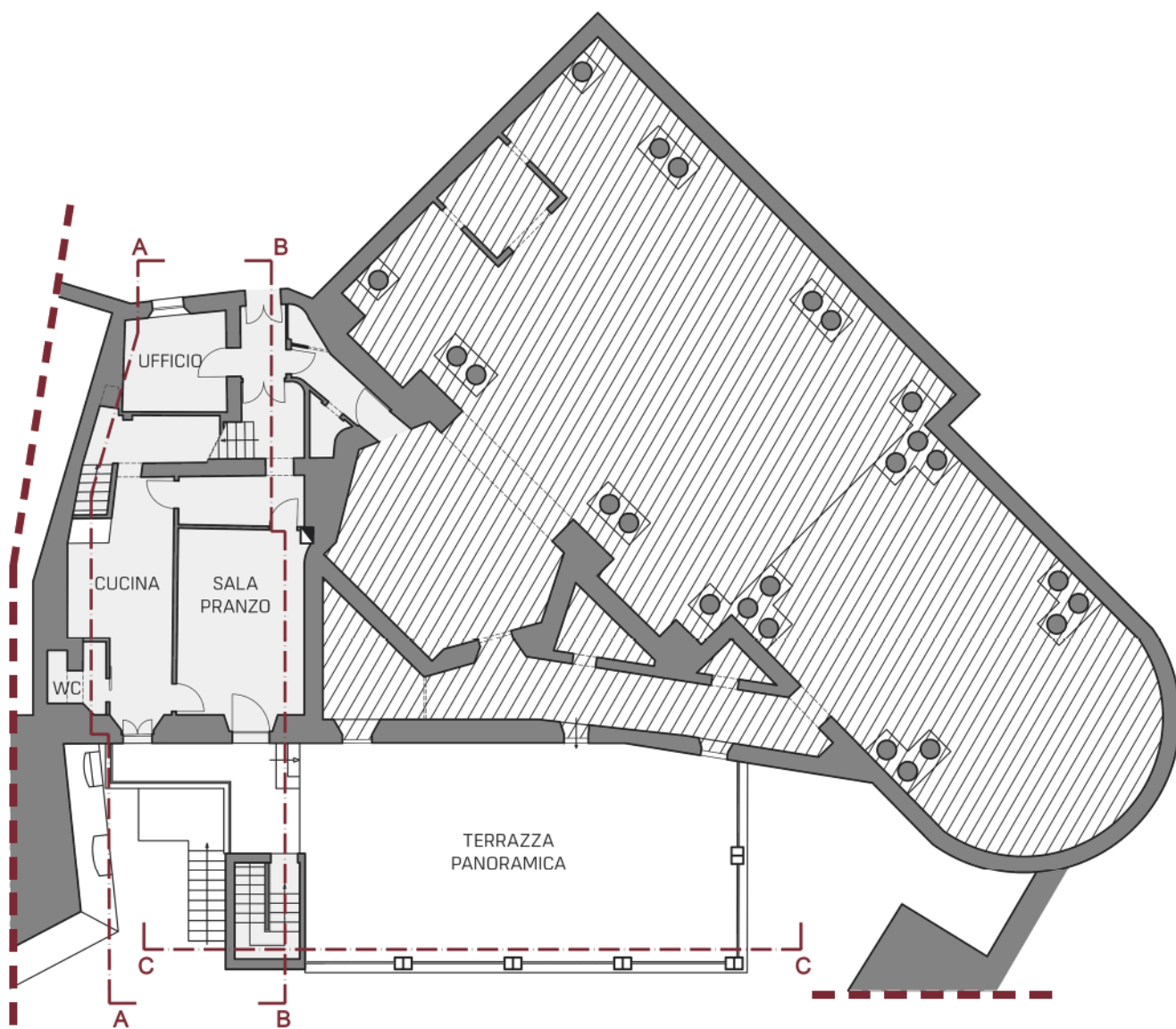


Figura 40 - Stato di fatto - Pianta centro parrocchiale e canonica - livello 2.



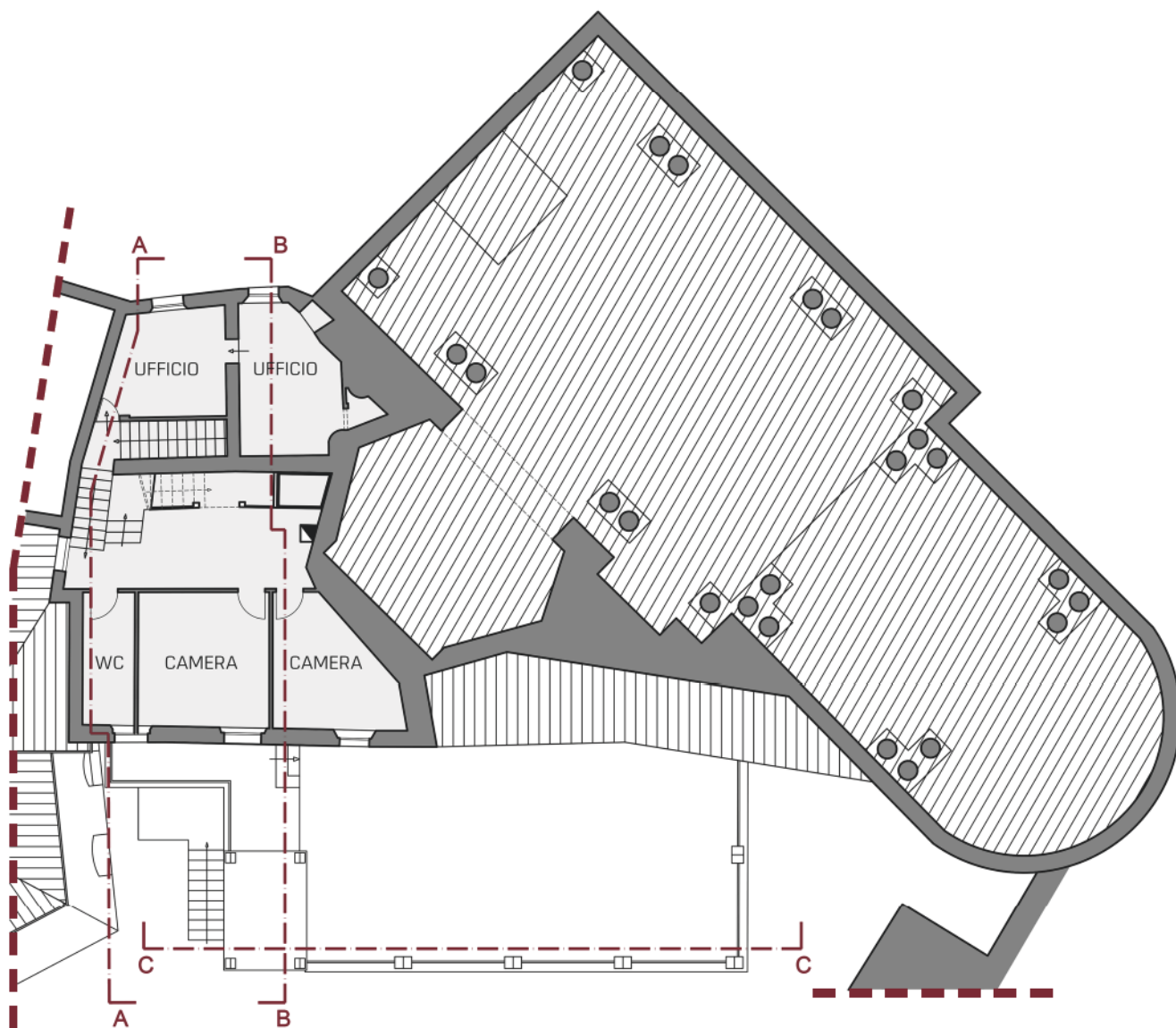


Figura 41 - Stato di fatto - Pianta centro parrocchiale e canonica - livello 3.



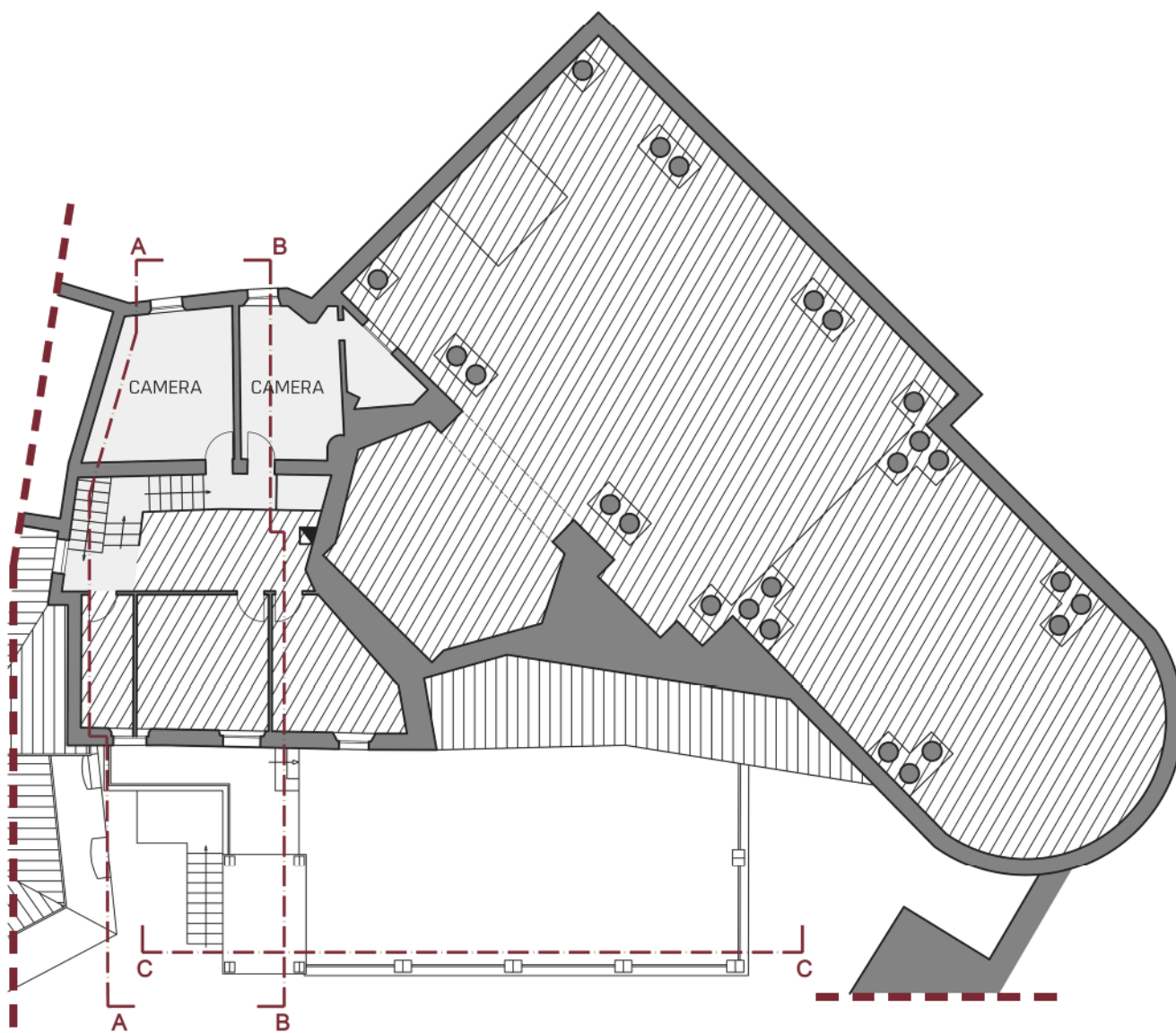


Figura 42 - Stato di fatto - Pianta centro parrocchiale e canonica - livello 4.





Sopra

Figura 43 - Ortofoto del prospetto su Piazza Mazzini.

A destra

Figura 44 - Vista del borgo storico di San Clemente da sud-ovest.

La definizione delle planimetrie è stata possibile attraverso un rilievo diretto dei vari ambienti, mentre per quella dei prospetti del fronte e del retro dell'impianto è stata realizzata una campagna di rilievo digitale utilizzando un drone e la successiva determinazione della nuvola di punti.

Dall'analisi oggettiva del fabbricato è evidente la necessità di intraprendere una serie di interventi nell'ottica di uno schema di pensiero miglioramento strutturale globale e, considerando i limiti dovuti alla propria tipologia strutturale, intraprendere una ottimale redistribuzione degli spazi e garantire un buon efficientamento energetico.





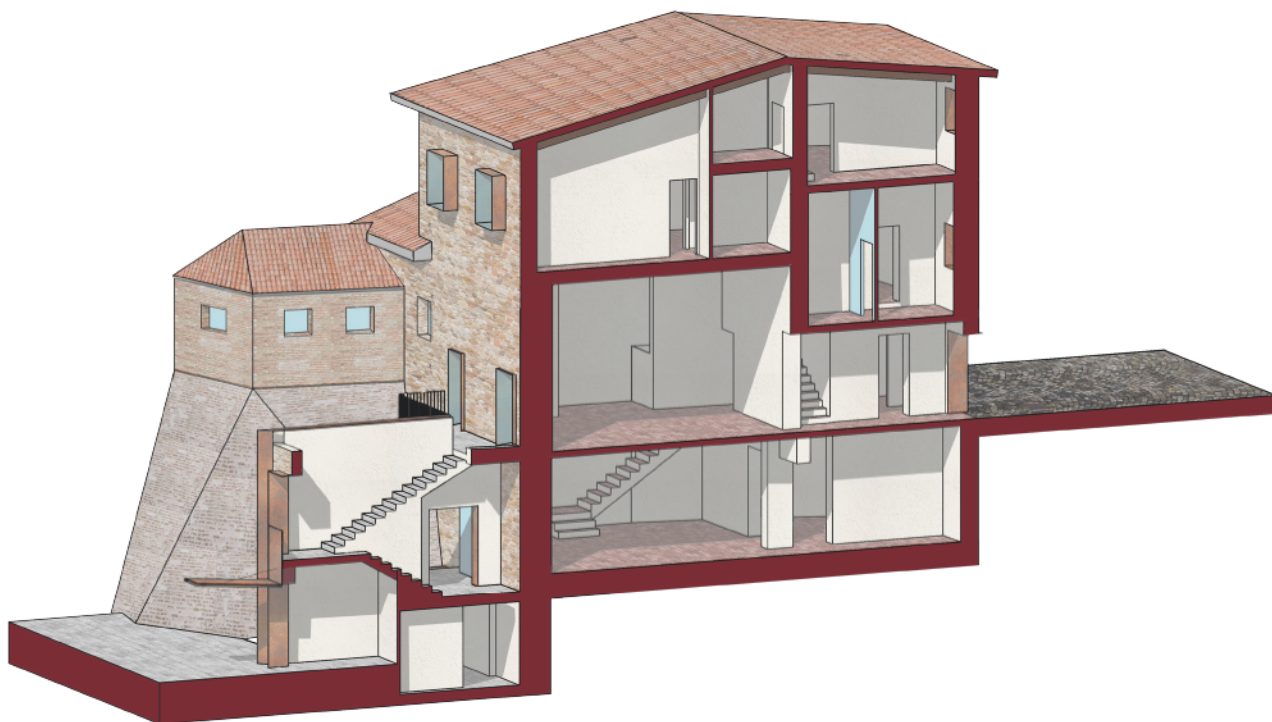
IPOTESI PROGETTUALE

A seguito dell'analisi dei vari edifici utilizzati per il modello di albergo diffuso e la nuova distribuzione delle funzioni, verranno inseriti all'interno della canonica il servizio di reception del sistema, una caffetteria e diverse tipologie di alloggi per gli ospiti, mentre il centro parrocchiale ospiterà una sala multimediale aperta alla cittadinanza e alle varie associazioni pubbliche e private, e una zona di coworking, in modo tale da differenziare al meglio le diverse funzioni e non focalizzarsi solo su una determinata direzione.

I seguenti elaborati mostrano la nuova distribuzione degli spazi e il collegamento tra essi ed il sistema generale del luogo pubblico.

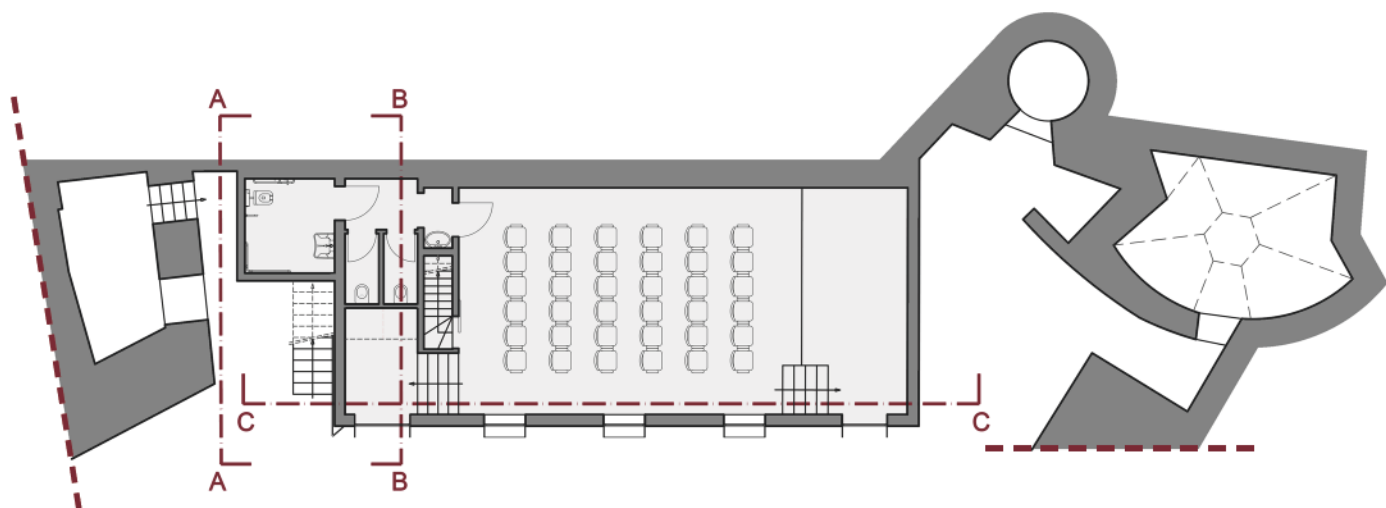
A sinistra

Figura 45 - Ortofoto del prospetto verso la valle della canonica e del centro parrocchiale.



Giocando sui dislivelli del sistema, quindi considerando globalmente gli spazi della canonica e del centro parrocchiale, si possono distinguere:

- *una zona privata, composta dai livelli superiori con le diverse tipologie di alloggio per gli ospiti;*
- *uno spazio pubblico, quello del piano terra che diventa un prolungamento della piazza, un passaggio urbano, e infine una sua appendice con la terrazza panoramica retrostante che diventa quindi una zona di socialità. Piegando questa estensione si raggiunge l'ambiente del lavoro e dell'intrattenimento permettendo infine lo sbocco verso l'esterno e ad un livello inferiore rispetto la cinta muraria.*



A sinistra

Figura 46 - Spaccato assonometrico, si notino la doppia altezza nella caffetteria al piano terra della ex canonica e il soppalco dei blocchi bagni ai piani superiori.

Sopra

Figura 47 - Stato di progetto - Pianta livello 0.



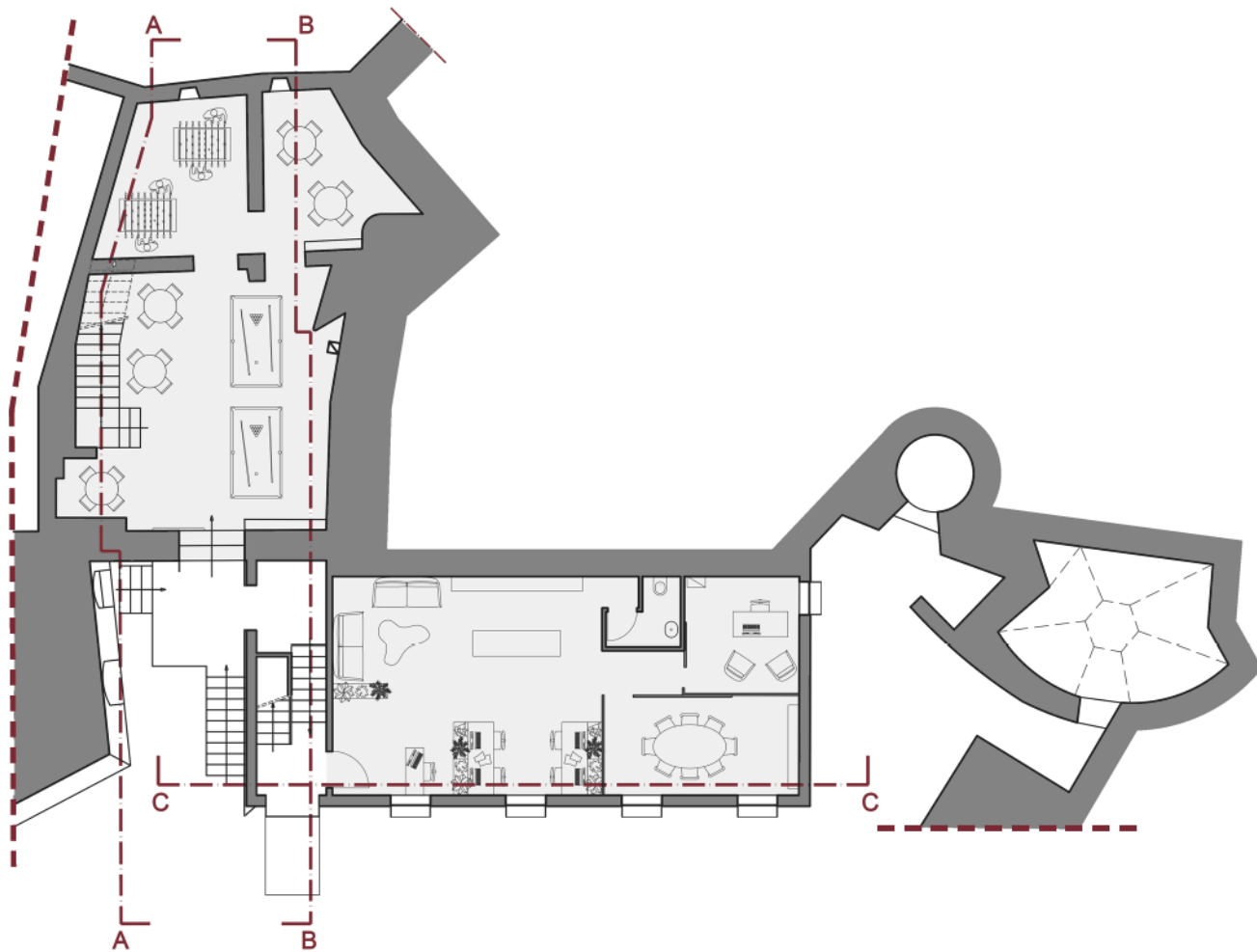


Figura 48 - Stato di progetto - Pianta livello 1.



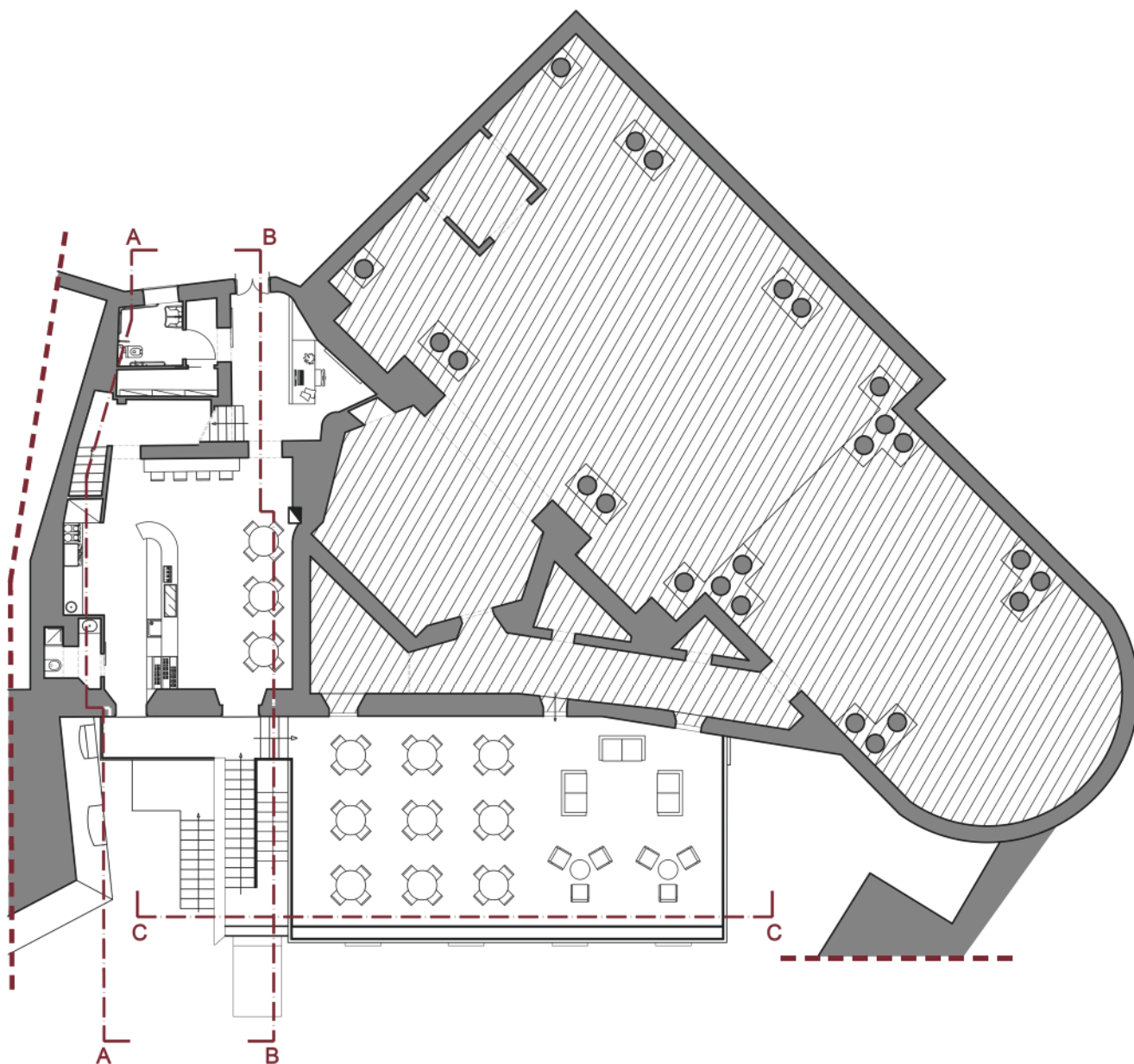


Figura 49 - Stato di progetto - Pianta livello 2.



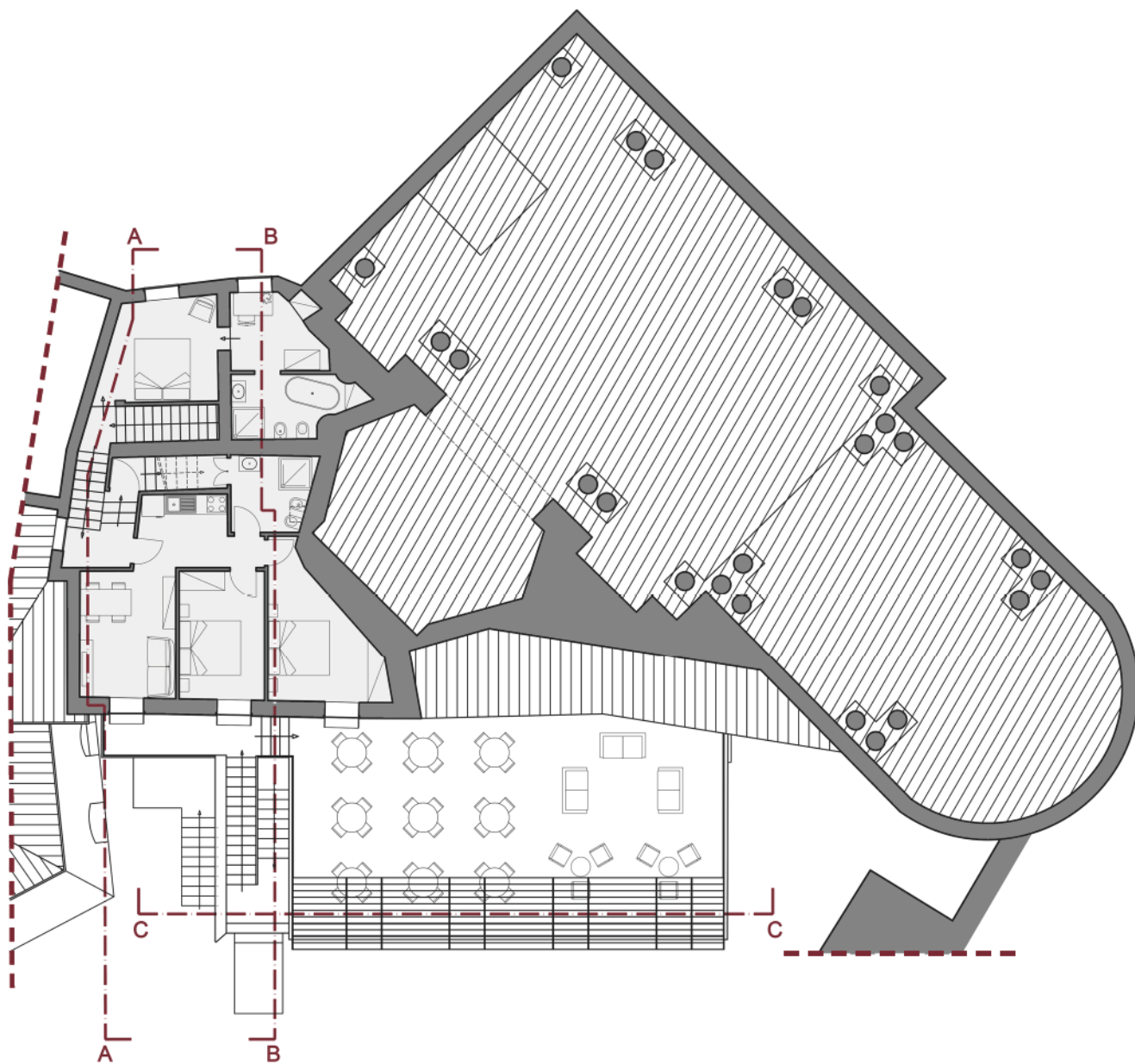


Figura 50 - Stato di progetto - Pianta livello 3.

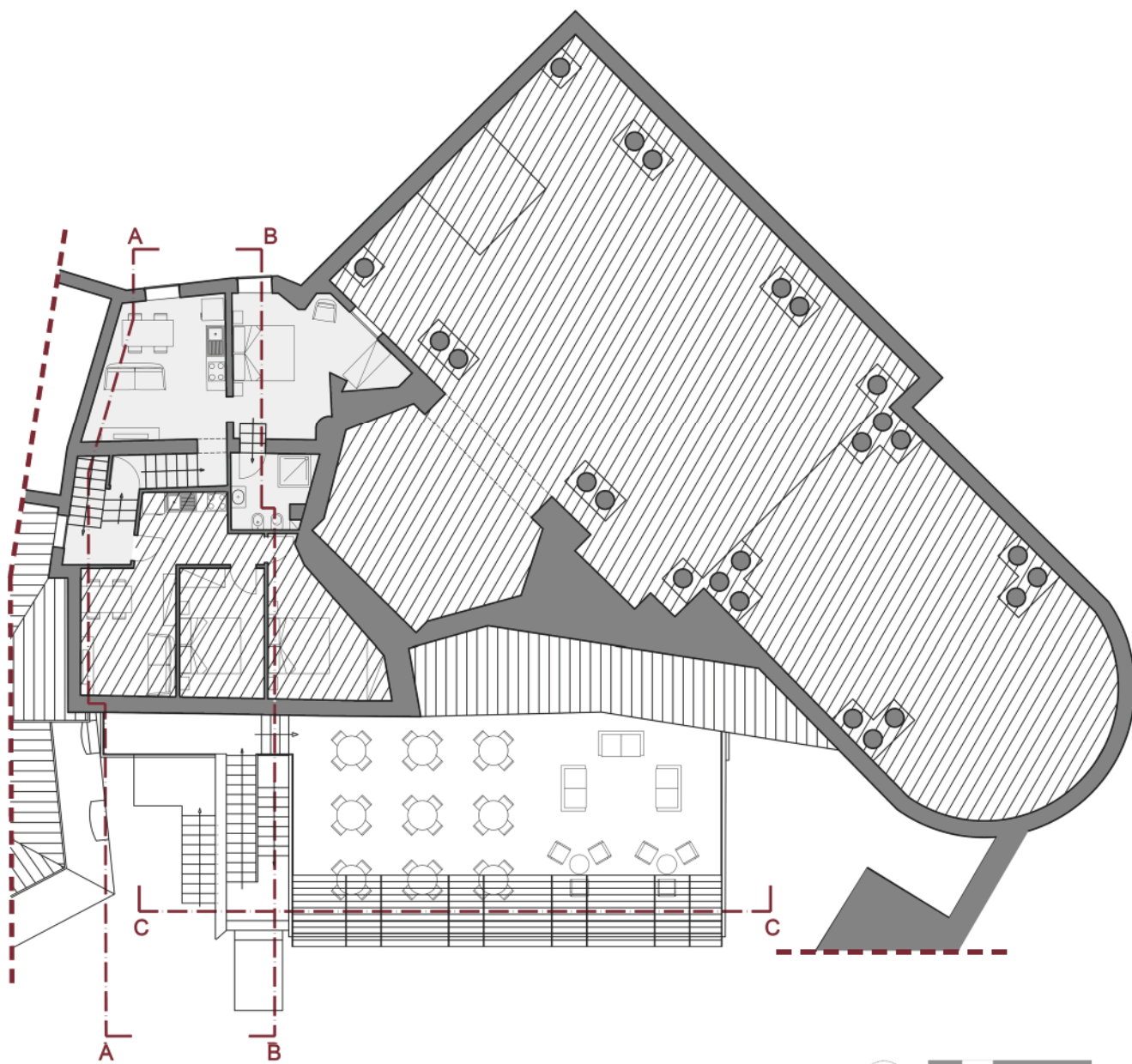


Figura 51 - Stato di progetto - Pianta livello 4.





Figura 52 - Stato di progetto - Sezione A-A.



Analizzando più nel dettaglio il progetto, ai piani superiori della ora ex canonica si svilupperanno gli alloggi degli ospiti: grazie alla notevole altezza interna e al salto di quota degli ultimi due livelli, è stato possibile inserire i blocchi dei servizi igienici all'interno di un sistema a soppalco, in modo tale da permettere la realizzazione di due spazi abitativi più confortevoli e di maggiori dimensioni, con zona giorno e piccolo angolo cottura e con una o due zone notte.

All'interno delle due stanze contigue del mezzanino che affaccia sulla piazza, si è inserita una suite con cabina armadio e un bagno, caratterizzato da pareti in vetro per permettere alla luce naturale di raggiungere l'ambiente.

Al piano terra si sviluppa un prolungamento della piazza, come un vicolo urbano coperto, dove trova spazio la reception dell'albergo diffuso, eliminando i locali tecnici e il collegamento con la cappella laterale della Chiesa, e un servizio igienico idoneo per i diversamente abili. In corrispondenza della precedente sala e cucina, dopo aver realizzato un unico ambiente liberando anche tutta la sua reale altezza, si inserirà con alcune postazioni di ristoro la caffetteria utilizzabile dagli ospiti della struttura, dai lavoratori della zona di coworking e dalla comunità.

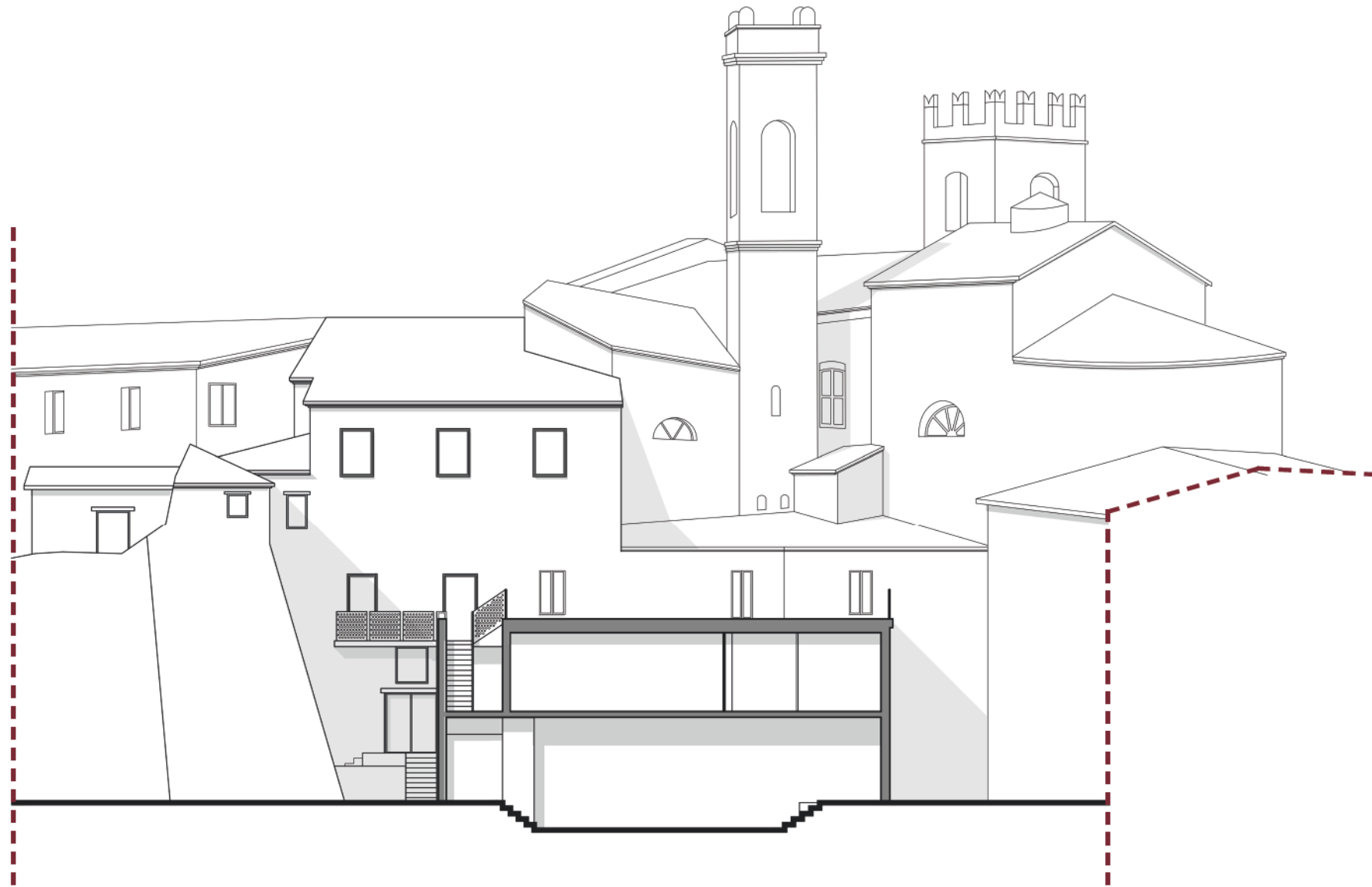
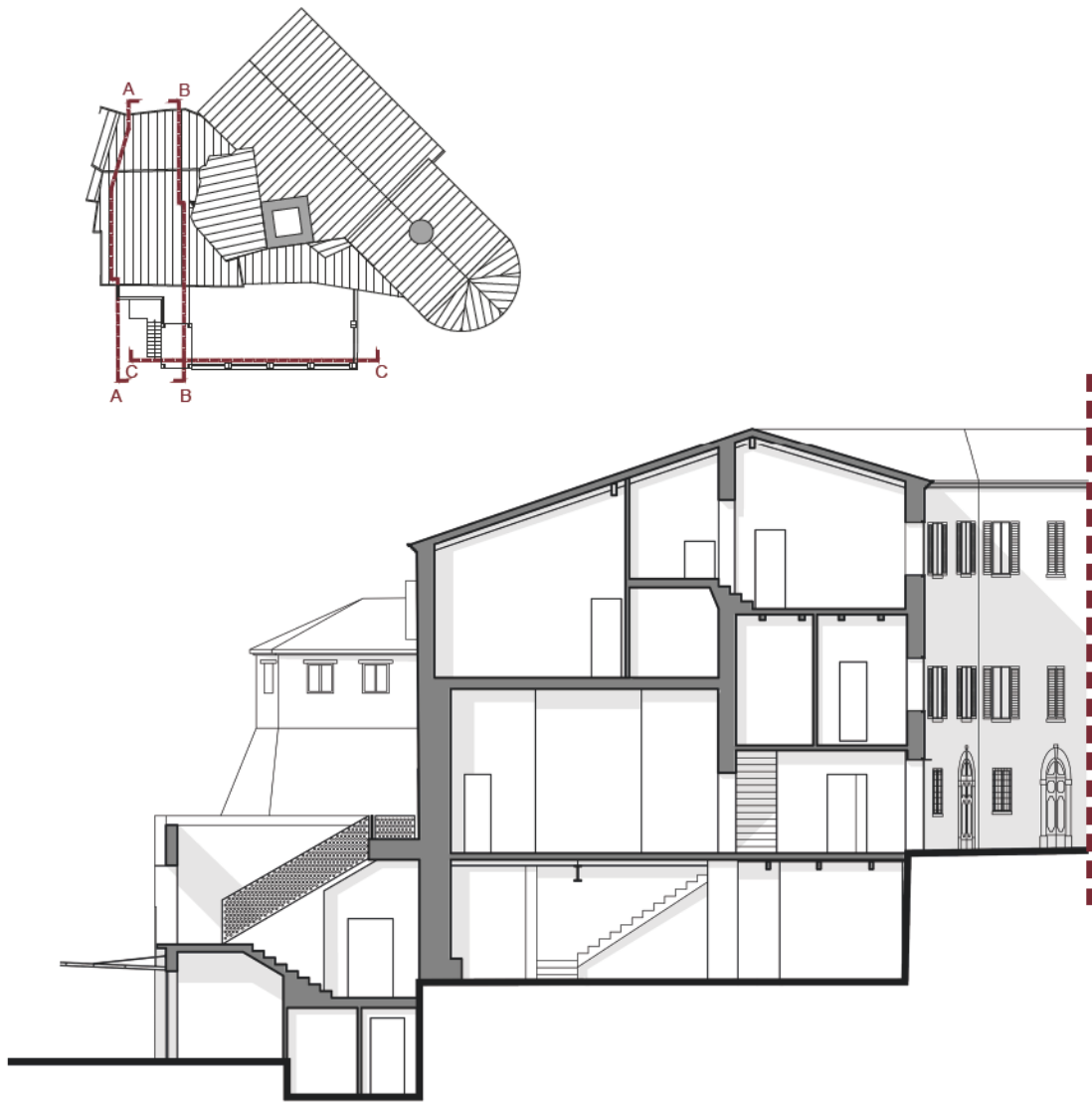


Figura 53 - Stato di progetto - Sezione B-B e C-C.



Dalle aperture della caffetteria sarà possibile accedere alla terrazza panoramica che diventerà un luogo di incontro, un'ulteriore piazza, con aree ristoro protette da pergolati sottili verdi che possano mutare al variare delle stagioni.

Al piano seminterrato gli interventi da realizzare saranno la sostituzione del collegamento verticale con una struttura più ottimale e definire una nuova quota di calpestio comune per tutto il livello: in questo nuovo ambiente si inserirà una zona ricreativa con tavoli da biliardo e postazioni di gioco per ogni tipologia di utente.

Per quanto riguarda il complesso del centro parrocchiale, dalla terrazza panoramica sarà possibile accedere ad un nuovo sistema di collegamenti verticali in sostituzione di quello esistente poco fruibile e che condurrà al livello superiore dell'ex centro parrocchiale adibito a spazio di coworking, con un unico grande spazio di lavoro aperto, un ufficio e sala riunioni con pareti trasparenti che all'occorrenza possano diventare opache con un sistema mobile schermante, e un servizio igienico.



Figura 54 - Stato di progetto - Prospetto del nuovo complesso su Piazza Mazzini.



La scala condurrà poi alla quota dello spazio antistante l'ingresso esterno al piano seminterrato della canonica e, attraverso una breccia, utilizzare la rampa esistente esterna per tornare alla quota zero del terreno, in corrispondenza dell'ingresso della sala multimediale.

Dall'esterno sarà possibile accedere alla sala teatrale che diventerà una sala multimediale aperta alla cittadinanza per realizzare riunioni, mostre fotografiche, organizzare eventi serali oltre che piccoli spettacoli teatrali.

Lo spazio esterno verrà riorganizzato per agevolare l'ingresso e l'uso del nuovo collegamento urbano, studiando una nuova delimitazione del giardino alberato, in modo tale da chiuderlo durante gli orari scolastici, per garantire la sicurezza dei bambini, e aprirlo alla cittadinanza nelle ore serali e nel periodo estivo, quando la scuola resterà chiusa.

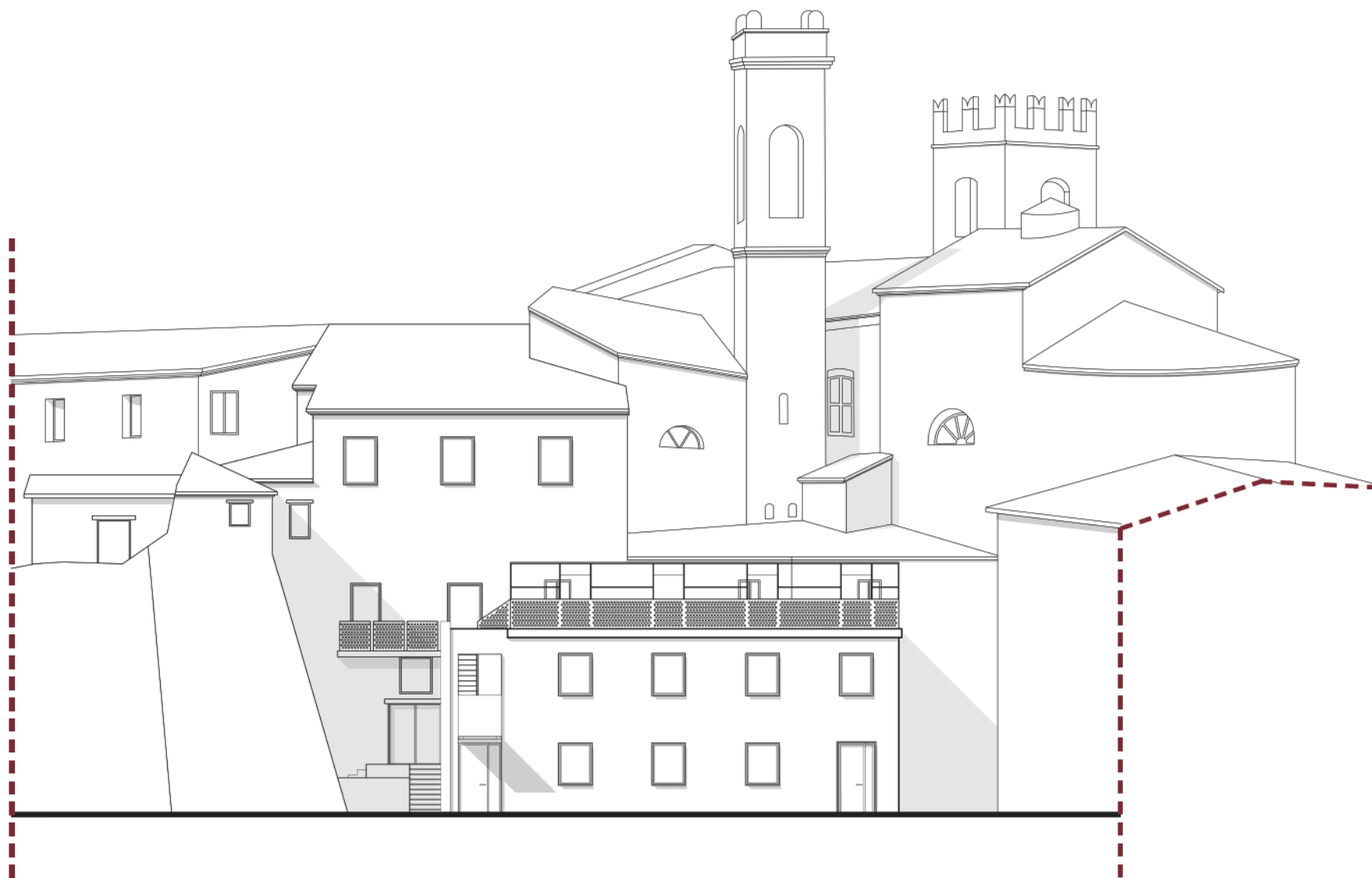


Figura 55 - Stato di progetto - Prospetto del nuovo complesso verso la valle.



Esternamente il complesso sarà percepibile come un'unica struttura grazie all'inserimento di un materiale estraneo, utilizzato coerentemente sia sull'affaccio verso la piazza, sia in quello verso la valle.

Il corten sarà utilizzato come filo conduttore nella reinterpretazione degli elementi architettonici esistenti.

Gli infissi di entrambi gli affacci saranno caratterizzati da un'imbotte di lamiera con una diversa profondità a seconda dell'orientamento considerato: a sud la sporgenza sarà di 30 cm mentre a nord, verso la piazza, di 10 cm per non ostacolare l'ingresso della luce naturale. Il distacco tra questo profilo e la muratura avverrà mediante una fresatura della muratura in modo tale da rendere il nodo più leggero.



Figura 56 - Stato di progetto - Dettaglio delle integrazioni in corten sul prospetto verso valle.

Sulla facciata principale dell'ex centro parrocchiale la scansione regolare delle aperture verrà enfatizzata dall'imbotte, mentre in corrispondenza del vano scala pubblico, si genererà un'eccezione: l'ingresso della sala multimediale e l'apertura sovrastante saranno uniti in un unico elemento, cui si inserirà una doppia lamiera in corten tenuta assieme da una struttura portante di profili UPN, arretrati rispetto al bordo. Questo elemento, quindi, assumerà la funzione di parapetto per l'apertura superiore e pensilina a protezione e segnalazione per l'ingresso sottostante.

Per una migliore fruizione della terrazza, soprattutto nelle ore più soleggiate, si inserirà un elemento sommitale di brise soleil leggero, integrato ad un sistema verde che muterà con il trascorrere delle stagioni. Tale sistema sarà composto da un elemento che accoglie gli apparati verdi rampicanti e da un sistema a telaio tridimensionale in cui gli elementi sul piano verticale riprendono la scansione della facciata sottostante, pur movimentandola, mentre quelli orizzontali creeranno la sottostruttura che sosterrà l'apparato verde.

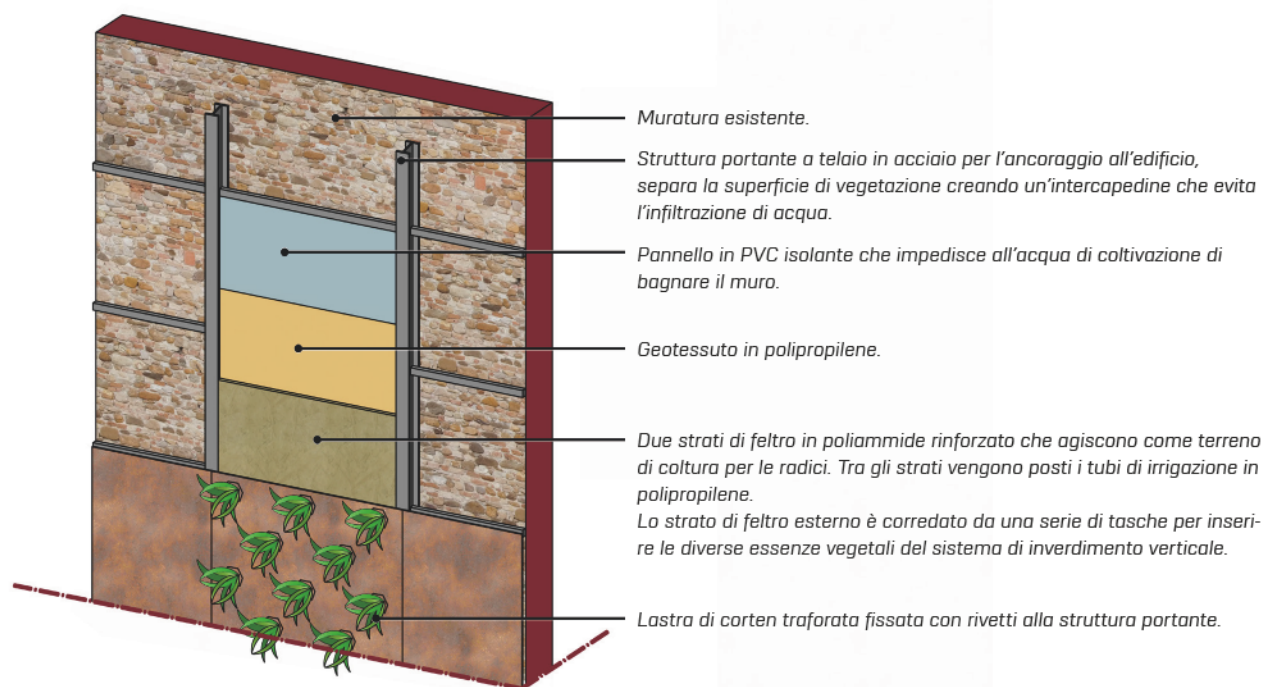


Figura 57 - Dettaglio della stratigrafia della parete in corten con il sistema di inverdimento verticale integrato.

La facciata laterale invece, è caratterizzata da un rivestimento in lastre di corten caratterizzate da un diverso modulo di larghezza e da una diversa tessitura: lastre opache si alternano a lastre traforate con lo stesso motivo presente nei parapetti della terrazza panoramica e del balcone della caffetteria. I moduli di larghezza minore contengono al loro interno un sistema di inverdimento verticale integrato all'involucro architettonico.

Seguendo il sistema dei muri vegetali del botanico francese Patrick Blanc, la parete muraria esistente verrà isolata da una pannellatura rigida in pvc e da un geotessuto in polipropilene posti all'interno dell'intercapedine d'aria creata da un telaio in acciaio portante. L'impianto di irrigazione e le diverse essenze vegetali saranno inserite all'interno di un doppio strato di feltro in poliammide rinforzato che agirà come terreno di coltura per le radici. Lo strato di feltro non si compatta come i normali terricci, espelle l'acqua in eccesso rimanendo sempre leggero, poroso ed ossigenato, evita così l'asfissia degli apparati radicali e ne favorisce lo sviluppo. Le tasche per la messa a dimora delle essenze saranno poste in corrispondenza delle traforature presenti sulla lamiera metallica, che verrà collegata alla struttura portante attraverso dei rivetti.

Infine, piccoli interventi saranno eseguiti per garantire una migliore accessibilità alle aree di pertinenza esterne: all'ingresso delle grotte del bastione settecentesco verranno inseriti alcuni gradini realizzati dalla piegatura di una lamiera in corten, mentre in corrispondenza dell'abside della Chiesa, si recupererà il sistema di carrucole del pozzo dei frati e verrà ottimizzato l'accesso e la visibilità alla grotta adiacente, attraverso un nuovo sistema di illuminazione e di segnalazione.

Conclusioni



Dall'analisi del territorio sono emersi diversi aspetti e potenzialità che hanno portato a valutare come possibile strategia di recupero e di rivitalizzazione del borgo di San Clemente l'implementazione del modello di albergo diffuso, modello che può essere esteso anche ad altri piccoli borghi per costruire una rete ancora più grande e radicata nel tessuto urbano.

Tutto questo grazie alla ricchezza del patrimonio storico-architettonico e alle bellezze naturali, nonché alle tradizioni territoriali che rendono ogni luogo unico.

Un altro incentivo allo sviluppo economico del borgo è sicuramente la qualità enogastronomica dei prodotti locali, in particolare il vino che porta un valore aggiunto e attorno il quale potrebbe ruotare tutto un sistema di promozione e valorizzazione di tutto il territorio attivando azioni collaterali su più fronti, dallo sportivo, a quello culturale e naturalistico.

Sono quindi necessari e auspicabili interventi di tutela e promozione del territorio, delle tipicità e della cultura locale, per la maggior parte ancora inesprese e che rappresentano un motore di sviluppo fondamentale per il turismo, non solo locale, ma anche della riviera in modo tale da fornire esperienze nuove al turista di massa.

A sinistra

Figura 58 - Vista della valle dalla terrazza panoramica in copertura al teatro parrocchiale.

Il turismo però deve puntare a forme compatibili e non distruttive di sviluppo, senza sostituirsi alla quotidianità del vivere e mantenendo un giusto equilibrio tra i bisogni delle persone che vi risiedono, i nuovi interventi di rilancio economico e sociale e le risorse locali.

Da qui la scelta di valorizzare il patrimonio edilizio, sia a fini turistico-recettivo, che di piccolo commercio, ricreativi, culturali e residenziali, creando nuove opportunità di occupazione e servizi atti a migliorare la vivibilità del borgo.

Questa dell'albergo diffuso e della messa a sistema delle attività esistenti sul territorio è una possibile chiave di lettura per risolvere il problema dello spopolamento, fattore inevitabile per i piccoli borghi e sul quale tutti riconoscono la necessità di intervenire.

Credo che, essendo una problematica collettiva, debba essere la collettività a risolverla e questo è un possibile strumento, già sperimentato e validato in altre realtà.

Adesso, come sempre accade, non resta che trovare la volontà di agire.

Sitografia e bibliografia

Riferimenti per le informazioni ed i dati sul turismo riportati ai capitoli 1, 2, 3

<https://www.tuttitalia.it/emilia-romagna/>

https://emiliaromagnaturismo.it/it/destinazioni?utm_source=HP&utm_medium=menu-panino?utm_source=HP&utm_medium=menu

<https://www.elenatraveldesigner.com/tipi-di-turismo/#>

<http://www.borgotelematico.it/>

<https://www.greenme.it/>

<https://www.albergodiffuso.com/>

<https://agronotizie.imaginenetwork.com/agricoltura-economia-politica/2021/04/02/agroalimentare-il-digitale-e-strategico-per-lo-sviluppo-del-comparto/69959>

<https://agricoltura.regione.emilia-romagna.it/notizie/2021/marzo/lo-sviluppo-dellagroalimentare-passa-per-la-digitalizzazione>

[<https://agronotizie.imaginenetwork.com/agricoltura-economia-politica/2020/07/23/evento-online-agroalimentare-emilia-romagna-presentazione-del-rapporto-2019/67599>]

<https://statistica.regione.emilia-romagna.it/turismo>

<http://www.urbanisticainformazioni.it/Valorizzare-i-centri-storici-per-contrastare-lo-spopolamento.html>

<https://www.istat.it/it/archivio>

ISTAT, Viaggi e vacanze in Italia e all'estero | anno 2020. <https://www.istat.it/it/archivio/256376>

ISTAT, Movimento turistico in Italia | gennaio-settembre 2020. <https://www.istat.it/it/archivio/252091>

Fonti delle immagini presenti al Cap. 3 - alberghi diffusi

<https://www.alberghidiffusi.it/albergo/sextantio/>

<https://www.alberghidiffusi.it/albergo/la-piana-dei-mulini/>

<https://www.alberghidiffusi.it/albergo/la-malvarina/>

<https://www.turismo.it/natura/articolo/art/la-malvarina-oasi-di-bellezza-naturale-in-umbria-id-11321/>

<http://www.hotelrestaurant.co.kr/>

Riferimenti per la storia del Comune di San Clemente

<http://www.sanclemente.it/>

Ugolini, A. [2009]. *Il restauro delle mura del castello di San Clemente*. Città di castello: Alinea

Riferimenti per il sistema di inverdimento verticale

<https://greenhabitat.it/facciate-verdi-verticali>

<https://www.planetasrl.net/blog/tetti-e-terrazze/patrick-blanc-sullinventore-muri-vegetali-giardini-verticali/>

<https://www.verticalgardenpatrickblanc.com/>

Ringraziamenti

Giunti a questa tappa fondamentale penso sia il momento di ringraziare tutti coloro che mi hanno sostenuto durante questo percorso.

Percorso non solo scolastico ma anche di vita e di crescita, concluso con questo progetto a cui sono affezionato e con il quale ho voluto lasciare alla mia città una speranza, una chiave di lettura e di riscoperta, usando gli strumenti che mi sono stati forniti da questa esperienza e che diventa ora una sorta di riscatto.

Proverò ad esprimermi al meglio, anche se chi mi conosce sa che non è nelle mie capacità esternare quello che provo, quindi quello che segue è solo una piccola parte.

Al Prof. Bonvini che mi ha dato l'opportunità di sviluppare questo progetto e permettendomi di concludere assieme questo cerchio.

Lo ringrazio per la pazienza che ha dimostrato, qualità che fin dal primo giorno di università lo ha caratterizzato sia come professore, sia come persona.

Grazie per il pizzico di novità data alla solita routine, delle mille revisioni su Team, strumento ormai entrato nel quotidiano in questo periodo complicato e di incertezza per tutti e che ha portato inevitabilmente ad interrompere all'improvviso i legami sviluppati in questi anni.

Un ringraziamento speciale va ai miei genitori e a mia sorella, che hanno sempre creduto in me, mi hanno supportato e soprattutto, hanno sopportato gli alti e bassi di questo lungo percorso.

Ora che ho raggiunto questo traguardo però, continuate a sostenermi perché la parte difficile e più incerta è appena cominciata.

All'associazione Cento55, una vera famiglia che ha portato luce e uno scopo alle piatte giornate universitarie, arricchendole di progetti, organizzazione di eventi e viaggi, ma soprattutto di persone volenterose che non volevano fermarsi alla monotonia, ad un livello base delle proprie esperienze e sono stati in grado di mettersi in gioco per creare qualcosa di più grande e aperto. Sono fiero di essere parte di questo bellissimo gruppo e sono dispiaciuto di non avervi conosciuto prima.

A Marco, Daniele, Federico, Matteo, Davide, Francesco, Leonardo e Farouk, ancora in questo percorso più o meno travagliato e soprattutto amici.

A Daniele ed Emanuele, che mi hanno sempre sostenuto, soprattutto negli ultimi giorni di lavoro aiutandomi e distraendomi dall'ansia, rendendo piccolo ogni ostacolo che incontravo. Grazie e scusate per le nottate infinite.

Ai "culoni", i miei amici di vecchia data, che mi hanno accompagnato collateralmente all'università e sono stati valvola di sfogo e punto di forza per continuare ad andare avanti e raggiungere questo importante traguardo.

A Luca che ha creduto in me e ha visto subito qualcosa di speciale, qualcosa che ancora oggi faccio fatica a vedere. Grazie per essermi ancora vicino.

Alla famiglia Pecci che con il loro modo di essere e il lavoro mi hanno permesso di evadere e distrarmi dalla routine. A Valentina che ha illuminato la mia vita e normalizzato tutto, portando gioie e pensieri che mi hanno fatto crescere e continueranno a farlo.

A tutte le persone che ho incontrato durante questo percorso, tutti i colleghi con cui ho condiviso questi momenti infiniti ma allo stesso tempo brevi, ai professori che ho avuto l'occasione di conoscere: grazie per aver, in un modo o nell'altro, partecipato a questa mia crescita e sono dispiaciuto che la pandemia abbia portato a tagliare improvvisamente tutti i rapporti creati.

Infine, a me stesso, per aver superato anche i momenti più bui, per aver capito che le debolezze potevano diventare elementi di forza e di crescita, un nuovo punto di partenza in cui un nuovo te avrebbe affrontato ostacoli sempre maggiori, rendendoti pronto ad affrontare il futuro. Alla tua voglia di fare sempre del bene agli altri, al tuo non riuscire a dire di no, incurante delle conseguenze, ma che ti ha portato anche a cose belle.

A me, per essere arrivato fino a questo punto senza sapere ancora cosa fare della vita, ma felice e fiducioso che prima o poi troverò la mia strada.

Grazie, Luca.

