CANDIDATA **ARCH. ILARIA MATTA**

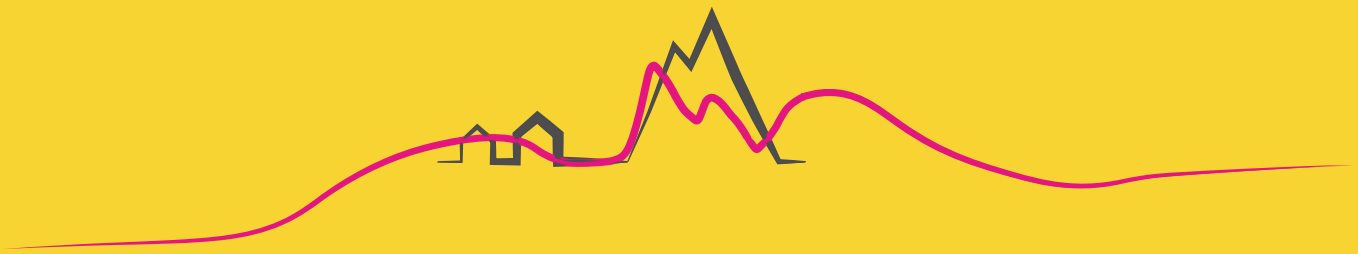
RELATORE **PROF. MASSIMO ANGRILLI**
TUTOR **PROF.SSA LUCIANA MASTROLONARDO**
TUTOR **DR. BOBBY MACAULAY**

XXXVIII CICLO
DATA **28/07/2026**

TESI DI DOTTORATO

BORGHI E PAESAGGI DELLE AREE INTERNE ABRUZZESI

STRATEGIE DI RIUSO E RIGENERAZIONE NELL'AREA BASSO SANGRO - TRIGNO



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI "G.D'ANNUNZIO" CHIETI - PESCARA
DOTTORATO **CULTURE DEL PROGETTO: CREATIVITÀ, PATRIMONIO, AMBIENTE**

Università degli Studi "G. d'Annunzo" Cheti - Pescara
University of Study "G. d'Annunzio" Chieti - Pescara

Scuola Superiore G. d'Annunzio

Dottorato di Ricerca in Culture del Progetto Creatività, Patrimonio, Ambiente
PhD Course in Design Cultures Creativity, Heritage, Environment

Coordinatore
Coordinator
Prof. Maurizio Unali

Collegio dei Docenti
Teaching staff
Proff.
Massimo Angrilli
Federico Bilò
Sebastiano Carbonara
Stefano D'Avino
Giuseppe Di Bucchianico
Filomena Adele Fiadino
Raffaele Giannantonio
Michele Lepore
Antonio Marano
Lorenzo Pignatti
Donatella Radogna
Lucia Serafini
Claudio Varagnoli

CANDIDATA **ARCH. ILARIA MATTA**

RELATORE **PROF. MASSIMO ANGRILLI**
TUTOR **PROF.SSA LUCIANA MASTROLONARDO**
TUTOR **DR. BOBBY MACAULAY**

XXXVIII CICLO
DATA **28/07/2026**

TESI DI DOTTORATO

BORGHI E PAESAGGI DELLE AREE INTERNE ABRUZZESI

STRATEGIE DI RIUSO E RIGENERAZIONE NELL'AREA BASSO SANGRO - TRIGNO

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI "G.D'ANNUNZIO" CHIETI PESCARA
DOTTORATO **CULTURE DEL PROGETTO: CREATIVITÀ, PATRIMONIO, AMBIENTE**

“Talvolta sono cittadine o borghi molto belli,
per la posizione, per qualche torre
o castello o chiesa antica e piazza.
Voi parlate con qualche abitante,
e vi rispondono che “non c’è nulla”.
Ma è vero?”

— Aldo Capitini

ABSTRACT

La questione dei borghi e dei paesaggi delle aree interne italiane si colloca al crocevia di alcune delle sfide più urgenti del nostro tempo: lo spopolamento dei territori rurali e montani, il declino del patrimonio edilizio storico, le disuguaglianze territoriali nell'accesso ai servizi essenziali e la ricerca di modelli di sviluppo che non sacrifichino i margini in favore dei centri. Queste dinamiche affondano le radici in processi di lunga durata che hanno progressivamente svuotato di abitanti, funzioni ed economie vaste porzioni del territorio nazionale, lasciando in eredità un patrimonio edilizio diffuso in condizioni di abbandono o sottoutilizzo. Nonostante la crescente attenzione del dibattito scientifico e delle politiche pubbliche, accelerata dalla definizione della Strategia Nazionale per le Aree Interne, permane una lacuna significativa: le strategie di sviluppo per i territori marginali, tanto in Italia quanto nei principali contesti europei comparabili, hanno privilegiato il rafforzamento dei servizi essenziali e il sostegno alle economie locali, trascurando la questione specifica del patrimonio edilizio abbandonato come oggetto di intervento sistematico. Questa lacuna riflette l'assenza di una definizione giuridica condivisa del fenomeno, di strumenti operativi adeguati e di metodologie accessibili alle piccole amministrazioni, che raramente dispongono delle risorse tecniche ed economiche necessarie per affrontare il problema in autonomia.

La ricerca muove da questo scenario e si propone un obiettivo generale: sviluppare e validare una metodologia operativa per il censimento e la valorizzazione del patrimonio edilizio abbandonato nelle aree interne, verificandone l'applicabilità in un contesto reale e la trasferibilità ad altre amministrazioni locali. La domanda che orienta il lavoro è se sia possibile costruire una metodologia di censimento del patrimonio pubblico dismesso che risulti al tempo stesso rigorosa sul piano conoscitivo, sostenibile sul piano amministrativo e trasferibile su scala intercomunale e regionale. Tre ipotesi strutturano l'indagine: che l'abbandono non sia un fenomeno residuale o inevitabile, ma l'esito di processi sistemici affrontabili con strumenti mirati, purché progettati in coerenza con le capacità reali delle amministrazioni; che la scala intercomunale rappresenti la dimensione minima efficace per politiche di rigenerazione del patrimonio dismesso; che la produzione sistematica di conoscenza, attraverso censimenti standardizzati e condivisi, costituisca la precondizione irrinunciabile di ogni politica pubblica evidence based in materia. Sul piano metodologico, la ricerca adotta l'approccio della ricerca-azione, inteso come processo iterativo in cui teoria e pratica si alimentano reciprocamente e si articola in quattro fasi. La prima, teorica e ricognitiva, ricostruisce il dibattito sulle aree interne e sulle disuguaglianze territoriali, analizza comparativamente le politiche per i territori marginali adottate in Scozia, Svizzera e Italia, anche grazie a due periodi di ricerca all'estero presso il Centre for Mountain Studies dell'University of the Highlands and Islands di Perth e il Dipartimento di Architettura dell'ETH di Zurigo. Affronta inoltre il fenomeno dell'abbandono edilizio nelle sue dimensioni definitorie, morfologiche e normative, proponendone una sistematizzazione operativa per tipologie edilizie, gradi di dismissione e regimi proprietari. Completano il quadro l'analisi di due dinamiche territoriali contemporanee che contribuiscono a rendere più complessa la questione del riuso: da un lato, la turistificazione, con i connessi rischi di mercificazione dello spazio e di progressiva esclusione dei residenti; dall'altro, la crisi abitativa, che genera il paradosso di migliaia di edifici inutilizzati a fronte di una domanda di alloggi ancora largamente insoddisfatta.

A ciò si affianca una rassegna critica delle pratiche di riattivazione a base sociale, culturale, turistica e produttiva, dalla quale emergono alcune condizioni abilitanti ricorrenti nelle esperienze di maggior successo: la presenza di un capitale sociale orientato alla progettualità, la multifunzionalità delle iniziative, un forte radicamento territoriale capace al contempo di mantenersi aperto alle reti esterne e un sostegno pubblico concepito come fattore abilitante, piuttosto che come forma di sussidio permanente.

La seconda fase radica il quadro teorico nel contesto di studio: le aree interne abruzzesi e, al loro interno, l'area del Basso Sangro-Trigno, prima area prototipo della SNAI in Abruzzo, composta da trentotto comuni della provincia di Chieti segnati da spopolamento di lunga durata, fragilità economica strutturale e, al contempo, da un capitale ambientale e culturale di eccezionale valore. L'analisi territoriale, condotta attraverso dati statistici, documenti di programmazione e un lavoro esteso di sopralluoghi e incontri sul campo con amministratori, sindaci e cooperative di

comunità, realizzato nell'arco del percorso dottorale, restituisce le morfologie dell'abbandono che stratificano il territorio come un palinsesto, dagli insediamenti storici agli spazi agricoli dismessi, fino agli edifici pubblici del Novecento privi di tutela e mette a fuoco la dimensione economica del fenomeno, evidenziata anche dagli esiti della ricostruzione post-sismica: ingenti investimenti pubblici concentrati sul recupero fisico del patrimonio, in assenza di condizioni territoriali che ne consentano l'effettivo utilizzo, producono un mismatch strutturale tra offerta riqualificata e vitalità dei luoghi.

La terza fase, centrale nell'economia della ricerca, è dedicata allo sviluppo e alla sperimentazione della metodologia di censimento. A partire dall'analisi critica degli strumenti esistenti, è stato elaborato un kit metodologico composto da linee guida strategiche e strumenti operativi, tra cui una scheda di rilevazione strutturata, istruzioni per la raccolta dei dati e criteri per la valutazione dello stato di conservazione e del potenziale di riuso degli immobili. Il kit è stato concepito per essere utilizzato direttamente dai tecnici comunali nell'ambito delle attività e delle competenze ordinarie, garantendo al contempo semplicità applicativa, replicabilità e affidabilità dei risultati. La metodologia distingue gli approcci di intervento in funzione del valore dei beni: al restauro conservativo, appropriato per il patrimonio tutelato o di riconosciuto valore storico-culturale, si affianca il riuso adattivo del patrimonio privo di tutela, orientato a riattivarne il valore d'uso e il valore ambientale attraverso soluzioni flessibili e reversibili. La sperimentazione è stata condotta nel comune di Colledimacine (149 abitanti) selezionato per il suo spopolamento avanzato e per la presenza di un patrimonio pubblico dismesso significativo rispetto alle dimensioni del comune e ha portato alla rilevazione di undici immobili pubblici abbandonati, caratterizzati sul piano quantitativo e qualitativo e validati attraverso una restituzione partecipata con l'amministrazione.

La quarta fase valuta criticamente i risultati e affronta la questione della scalabilità del modello, analizzando i limiti della sperimentazione. Circoscritta al solo patrimonio pubblico e sperimentata su un unico comune, la metodologia presenta un perimetro di validità definito: non copre il patrimonio privato, che nei piccoli comuni appenninici rappresenta, secondo stime, tra il 70% e l'85% del totale dell'edilizia abbandonata, né la dimensione intercomunale, né la questione della frammentazione proprietaria che caratterizza gran parte del patrimonio privato dismesso. Su queste basi la ricerca discute le condizioni istituzionali e di governance necessarie per estendere l'approccio oltre i confini della sperimentazione.

La ricerca ha prodotto risultati su tre livelli. Sul piano conoscitivo, ha restituito un quadro analitico articolato dell'abbandono edilizio nelle aree interne abruzzesi, confermando che il fenomeno non è un esito inevitabile della marginalizzazione ma il prodotto di processi sistemici contrastabili. Sul piano metodologico, ha dimostrato la fattibilità tecnica e organizzativa di un censimento condotto con le risorse ordinarie di un piccolo comune: la metodologia si è rivelata comprensibile, gestibile da tecnici che non hanno competenze specialistiche aggiuntive e in grado di produrre informazioni sufficienti a supportare politiche di rigenerazione. Sul piano strategico, ha identificato le condizioni per scalare il modello, formulando raccomandazioni operative rivolte ai diversi livelli di governo e proponendo l'istituzione di un "Patto per il Patrimonio Dismesso": uno strumento di coordinamento multilivello che integri censimenti standardizzati, criteri condivisi di priorità, risorse dedicate e monitoraggio degli esiti nella prospettiva di trasformare una criticità diffusa in una leva strategica per la rigenerazione dei territori marginali. Un simile impianto, tuttavia, può funzionare solo se sostenuto da una volontà che va oltre lo strumento tecnico: riabitare i margini del Paese, sostiene in conclusione la tesi, non è soltanto una questione tecnica, ma una scelta politica e culturale che riguarda l'intero sistema Paese.

Parole chiave: *aree interne*; *abbandono edilizio*; *patrimonio dismesso*; *riuso adattivo*; *rigenerazione territoriale*; *censimento*; *ricerca-azione*; *Basso Sangro - Trigno*; SNAI; *governance intercomunale*.

In apertura all'Abstract *Vista sulla valle del Sangro*, Scontrone, Abruzzo, Italy.
Fotografia di I. Matta, 2024

SOMMARIO

Nella pagina precedente *Majella Mountain and Turbulent Clouds*, Colledimezzo, Abruzzo, Italy.
Fotografia di M. Kenna, 2016

19 PREMESSA

23 INTRODUZIONE

27 Tematica di ricerca
30 Obiettivi di ricerca
31 Domande e ipotesi di ricerca
32 Metodologia
36 Impianto del lavoro
39 Risultati ottenuti

41 PARTE PRIMA
TERRITORI IN TRANSIZIONE: DAL CENTRO AL MARGINE

43 CAPITOLO 1 | LE AREE INTERNE: DEFINIZIONE, PROBLEMATICHE E POTENZIALITÀ

43 1.1 Aree interne e disuguaglianze territoriali
47 1.2 Fragilità e potenzialità dei territori marginali
52 1.3 Spopolamento, accessibilità, servizi: il ciclo della marginalizzazione

58 CAPITOLO 2 | POLITICHE E STRATEGIE PER I TERRITORI MARGINALI

58 2.1 Le politiche di coesione e le strategie europee
60 2.2 Esperienze di governance in Scozia, Svizzera e Italia
92 2.3 Sintesi comparativa: modelli di governance e prospettive per il riuso territoriale

99 PARTE SECONDA
ABITARE IL VUOTO: TRA ABBANDONO E RIUSO

99 CAPITOLO 3 | L'ABBANDONO DEI TERRITORI: MORFOLOGIE, CAUSE E STRUMENTI

102 3.1 Definire l'abbandono: morfologie e concetti
130 3.2 Cause e dinamiche dell'abbandono
135 3.3 Verso pratiche di riuso

137 CAPITOLO 4 | DINAMICHE TERRITORIALI CONTEMPORANEE

138 4.1 Turistificazione e trasformazione d'uso dei territori
151 4.2 Emergenza abitativa e paradossi del patrimonio esistente
161 4.3 Le contraddizioni dell'abitare contemporaneo

164 CAPITOLO 5 | PRATICHE E PROGETTI DI RIATTIVAZIONE
165 5.1 Riuso a base sociale: le economie di comunità
177 5.2 Riuso a base turistica: l'abitare temporaneo e l'albergo diffuso
179 5.3 Riuso a base culturale e creativa
185 5.4 Riuso a base produttiva e industriale
189 5.5 Verso un quadro interpretativo per le aree interne: riflessioni sulla trasferibilità dei modelli

193 **PARTE TERZA**
LE AREE INTERNE ABRUZZESI E IL BASSO SANGRO TRIGNO
196 CAPITOLO 6 | IL BASSO SANGRO TRIGNO: UNA GEOGRAFIA DEL MARGINE
198 6.1 Caratteri fisici, sociali, economici
230 6.2 Progetti e visioni territoriali recenti

233 CAPITOLO 7 | TIPOLOGIE E MORFOLOGIE DELL'ABBANDONO IN ABRUZZO E NEL BASSO SANGRO TRIGNO
238 7.1 Insediamenti storici e paesi: geografie della permanenza tra adattamento e resistenza
247 7.2 Spazi aperti e territori agricoli dismessi
251 7.3 Edifici e manufatti dismessi: geografie del vuoto funzionale
256 7.4 Patrimonio architettonico in aree fragili: problemi e prospettive

265 **PARTE QUARTA**
PROGETTARE CON IL TERRITORIO
267 CAPITOLO 8 | RICERCA E AZIONE NEL BASSO SANGRO-TRIGNO: APPROCCIO METODOLOGICO DELLA SPERIMENTAZIONE
268 8.1 Obiettivi e domanda di ricerca della sperimentazione
270 8.2 Analisi degli strumenti esistenti
272 8.3 Sviluppo della metodologia e linee guida per le PA
297 8.4 Applicazione metodologica
309 8.5 Risultati: caratterizzazione del patrimonio pubblico dismesso di Colledimacine

316 CAPITOLO 9 | PROSPETTIVE FUTURE: VERSO UN MODELLO REPLICABILE
316 9.1 Limiti della sperimentazione e criticità operative
325 9.2 Il ruolo della pianificazione intercomunale e la governance territoriale
332 9.3 Raccomandazioni per i diversi livelli di policy making
341 9.4 Verso un "Patto per il patrimonio dismesso"

345 **CONCLUSIONI**
349 Contributi originali della ricerca
352 Limiti della ricerca
354 Riflessioni conclusive
358 Sviluppi futuri della ricerca

364 **BIBLIOGRAFIA**
383 **SITOGRAFIA**
387 **GLOSSARIO**
401 **INDICE DELLE FIGURE**
411 **APPENDICE**

PREMESSA

Nella pagina precedente paesaggio delle aree interne abruzzesi.
Fotografia di I. Matta, 2024

Questa ricerca nasce nell'ambito di un dottorato comunale disciplinato dal Decreto del Ministro dell'Università e della Ricerca n. 725 del 2021, finalizzato a rafforzare il rapporto tra ricerca accademica e territori delle aree interne, promuovendo strategie locali di sviluppo sostenibile in coerenza con la Strategia Nazionale per le Aree Interne. In questo quadro, il Comune di Montenerodomo, allora capofila dell'area pilota SNAI del Basso Sangro-Trigno, ha promosso, in convenzione con il Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara, una borsa di dottorato dedicata ai temi della rigenerazione territoriale e del patrimonio edilizio abbandonato nelle aree interne abruzzesi.

La proposta progettuale iniziale muoveva dalla constatazione che le dinamiche demografiche in atto nei comuni dell'area stessero producendo un progressivo indebolimento del tessuto insediativo e un lento ma costante declino economico, individuando nel patrimonio edilizio abbandonato e nelle pratiche di riuso dal basso una risorsa strategica su cui fondare processi di rigenerazione place-based. Su questa base istituzionale e progettuale si sviluppa il presente lavoro, che nel corso del dottorato ha progressivamente orientato il proprio campo d'indagine verso una questione più specifica: la definizione di strumenti operativi per il censimento e la conoscenza del patrimonio pubblico dismesso, riconosciuta come una delle principali criticità nel rapporto tra conoscenza territoriale e capacità di intervento nelle aree interne.

Il percorso dottorale ha incluso due periodi di ricerca all'estero che hanno ampliato la prospettiva internazionale della tesi. Il primo si è svolto presso il Centre for Mountain Studies dell'University of the Highlands and Islands di Perth, contesto di riferimento per lo studio delle politiche per le aree rurali e remote, che ha consentito di approfondire i modelli di governance comunitaria e le strategie di sviluppo locale adottati nel contesto scozzese, con particolare attenzione alla community land ownership e al ruolo delle comunità nei processi di rigenerazione territoriale. Il secondo si è svolto presso il Dipartimento di Architettura dell'ETH di Zurigo, offrendo l'opportunità di analizzare le politiche federali svizzere per le aree rurali e montane e di confrontarsi con una consolidata tradizione di studi sulla dimensione territoriale e paesaggistica.

Pur sviluppatesi in contesti istituzionali e disciplinari differenti, entrambe le esperienze hanno consentito di collocare il caso abruzzese entro una più ampia prospettiva europea e di individuare modelli di governance trasferibili, sia pure con gli adattamenti necessari, al contesto italiano.

La tesi muove dalla convinzione che strumenti operativi efficaci per le aree interne debbano essere progettati a partire dalla conoscenza diretta delle condizioni in cui operano le amministrazioni locali, una convinzione maturata sia sul piano accademico, sia attraverso una familiarità personale con questi territori e con le loro fragilità.

INTRODUZIONE

Nella pagina precedente *Distant Mountains*, Passo delle Capannelle, Pizzoli, Abruzzo, Italy.
Fotografia di M. Kenna, 2015

La questione dei paesi e dei paesaggi delle aree interne italiane si colloca al crocevia di alcune delle sfide più urgenti del nostro tempo: lo spopolamento dei territori rurali e montani, il declino del patrimonio edilizio storico, le disuguaglianze territoriali nell'accesso ai servizi essenziali, e la ricerca di modelli di sviluppo che non sacrifichino i margini in favore dei centri.

Queste dinamiche, lungi dall'essere fenomeni recenti o circoscritti, affondano le radici in processi storici di lunga durata che hanno progressivamente svuotato di abitanti, funzioni ed economie vaste porzioni del territorio nazionale, producendo quella che Rossi Doria aveva già lucidamente descritto negli anni Cinquanta come la frattura tra la "polpa" e l'"osso" del Paese e mai del tutto sanata. La dicotomia tra aree interne e centri urbani non costituisce una peculiarità del contesto italiano, bensì un fenomeno strutturale che ha attraversato l'intera Europa a partire dalla Rivoluzione Industriale, quando il passaggio dalla vita rurale a quella urbana ha innescato processi di concentrazione demografica ed economica destinati a perdurare lungo tutto il Novecento (Barca *et al.*, 2012; Iammarino *et al.*, 2019; Rodríguez-Pose, 2018).

In Italia, tuttavia, questo processo ha assunto caratteri particolarmente acuti per ragioni storiche, geografiche e politiche: la frammentazione del territorio appenninico, l'assenza di una politica industriale in grado di valorizzare le risorse locali e la scelta - implicita ma sistematica - di concentrare investimenti e infrastrutture nelle pianure e nelle grandi aree metropolitane e costiere[1] hanno progressivamente condannato i territori interni a una condizione di marginalità strutturale (Barca *et al.*, 2014; De Rossi, 2018; Dematteis, 2016). A ciò si sono aggiunti, nel corso del Novecento, eventi traumatici di diversa natura — terremoti, dissesti idrogeologici, guerre — che hanno ulteriormente indebolito il tessuto insediativo di molte aree appenniniche, accelerando l'abbandono di paesi e centri storici minori.

Il dibattito scientifico e politico intorno a questi temi ha conosciuto una significativa accelerazione negli ultimi decenni, soprattutto a partire dalla definizione della Strategia Nazionale

1 Non è casuale che Calvino, nel 1957, avesse scelto proprio la speculazione edilizia costiera come metafora del tradimento della cultura italiana nei confronti del proprio territorio: cfr. I. Calvino, *La speculazione edilizia*, pubblicata per la prima volta in «Botteghe Oscure», XIX, 1957, poi in volume Einaudi, Torino, 1963.

per le Aree Interne (SNAI) nel 2014 (Barca *et al.*, 2014), che ha introdotto una nuova chiave di lettura del territorio fondata non più su criteri geo-morfologici o demografici, ma sulla distanza dai servizi essenziali e sulle disuguaglianze di cittadinanza.

Parallelamente, il tema del patrimonio edilizio abbandonato ha acquisito crescente rilevanza nel dibattito urbanistico, configurandosi come risorsa potenziale per avviare processi di rigenerazione (Curci e Zanfi, 2018; De Rossi, 2018; Oteri, 2019; Varagnoli *et al.*, 2020; Mangialardi, 2023).

Nonostante questi progressi sul piano della riflessione teorica e delle politiche pubbliche, permane tuttavia una lacuna significativa: le strategie di sviluppo per le aree interne, tanto in Italia quanto nei principali contesti europei comparabili, hanno sino ad oggi privilegiato il rafforzamento dei servizi essenziali e il sostegno alle economie locali, trascurando la questione specifica del patrimonio edilizio abbandonato come oggetto di intervento sistematico (Borghi, 2017; Lucatelli *et al.*, 2022).

Questa lacuna non è casuale: riflette l'assenza di strumenti operativi adeguati, di una definizione giuridica condivisa del fenomeno dell'abbandono e di metodologie accessibili alle piccole amministrazioni locali, che spesso non dispongono delle risorse tecniche ed economiche necessarie per affrontare il problema in modo autonomo.

È precisamente in questo spazio, tra la consapevolezza del problema e la mancanza di strumenti per affrontarlo, che si colloca il lavoro qui proposto.

Il percorso di ricerca nasce dall'osservazione di questo scenario nell'area del Basso Sangro-Trigno, in Abruzzo: un territorio che rappresenta con particolare evidenza le contraddizioni delle aree interne italiane, dove un patrimonio edilizio e paesaggistico di straordinario valore convive con fenomeni di abbandono e spopolamento che ne minacciano la sopravvivenza.

Di fronte a questo scenario la ricerca oltre a descrivere il problema tenta di costruire strumenti operativi mirati a trasformarlo in un'opportunità di rigenerazione territoriale, contribuendo a colmare quella lacuna tra teoria e pratica che ancora oggi ostacola politiche efficaci per i territori marginali del Paese.

TEMATICA DI RICERCA

Le aree interne italiane - definite dalla SNAI come i territori distanti dai principali centri di erogazione di servizi essenziali di mobilità, istruzione e salute - coprono circa il 60% del territorio nazionale e ospitano poco meno di un quarto della popolazione. Si tratta di luoghi che, nel corso del Novecento, hanno subito un progressivo processo di marginalizzazione economica e demografica, accelerato dalla riforma agraria[2] degli anni Cinquanta, dall'industrializzazione concentrata nelle pianure e nelle grandi città, e dalla conseguente emorragia di popolazione verso i centri urbani (Carrosio & Faccini, 2018). Il risultato è un paesaggio insediativo profondamente trasformato: paesi storici in declino demografico, infrastrutture degradate o dismesse, economie locali impoverite e un patrimonio edilizio in larga parte abbandonato o sottoutilizzato. Secondo i dati ISTAT, dal 2014 al 2024 le aree interne hanno registrato una perdita del 5% della popolazione, con previsioni che indicano come entro il 2043 oltre l'80% dei comuni delle aree interne sarà in declino demografico (Fig. 1), con tassi particolarmente acuti nelle aree appenniniche e insulari[3].

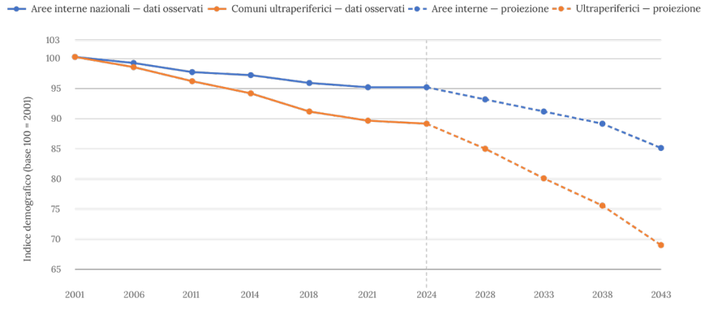


Figura 1. Dinamiche demografiche nelle aree interne italiane (2001–2024) e proiezioni al 2043 (indice base 100 = 2001). I comuni in categoria ultraperiferica mostrano tassi di declino più accentuati rispetto alla media delle aree interne.
Fonte: ISTAT (2024) proiezioni demografiche ISTAT 2023.

2 La riforma agraria del 1950, attuata attraverso la legge Sila e la legge stralcio, aveva l'obiettivo di redistribuire le terre incolte e di colonizzare le aree rurali meridionali. Paradossalmente, nella fase attuativa essa contribuì ad accelerare lo spopolamento delle aree interne più marginali, poiché i beneficiari delle assegnazioni preferirono spesso monetizzare i lotti ricevuti e trasferirsi nelle aree urbane in rapida espansione industriale.

3 I dati più recenti confermano la gravità del fenomeno: secondo l'ISTAT, dal 2014 al 2024 le aree interne hanno perso il 5% della popolazione, scendendo a 13,3 milioni di abitanti, mentre le proiezioni indicano che entro il 2043 oltre l'82% dei comuni delle aree interne sarà in declino demografico — con punte del 93% nei comuni ultraperiferici del Mezzogiorno. Cfr. ISTAT, *Statistica focus: demografia delle aree interne*, luglio 2024.

Il fenomeno dello spopolamento e della marginalizzazione delle aree interne è stato oggetto di un'ampia produzione scientifica che ne ha progressivamente arricchito la comprensione. Se le prime interpretazioni tendevano a leggere il declino delle aree rurali come un esito inevitabile della modernizzazione economica (Friedmann & Weaver, 1978), la letteratura più recente ha messo in evidenza come la marginalizzazione sia in realtà il prodotto di scelte politiche precise e di assetti istituzionali che sistematicamente hanno penalizzato i territori interni in favore delle aree urbane e metropolitane (Barca *et al.*, 2014; Carrosio, 2019). In questa prospettiva, le aree interne non sono luoghi naturalmente destinati al declino, ma territori che hanno subito un processo di progressivo disinvestimento pubblico — in infrastrutture, servizi, istruzione, sanità — che ne ha eroso la capacità di trattenere popolazione e generare sviluppo locale (Carrosio, 2019). Questa lettura, che sposta la responsabilità del declino dalla geografia alla politica, è alla base dell'approccio della SNAI e costituisce il fondamento interpretativo della presente ricerca. Nell'ambito di questo quadro generale, il tema del patrimonio edilizio abbandonato occupa una posizione centrale, pur rimanendo ancora poco esplorato in modo sistematico.

L'abbandono del costruito nelle aree interne è un fenomeno di dimensioni rilevanti: secondo stime dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, nei piccoli comuni appenninici il patrimonio privato dismesso rappresenta una quota largamente maggioritaria degli edifici abbandonati, mentre quello pubblico, pur costituendo una quota minoritaria, è spesso il patrimonio su cui le amministrazioni locali hanno maggiori possibilità di intervento diretto, come sottolineato nella letteratura sulle aree interne e sulla rigenerazione del patrimonio edilizio (Curci & Zanfi, 2018).

A differenza di altri fenomeni urbanistici — come il consumo di suolo, per il quale esistono framework normativi consolidati (Romano, Zullo, 2016; ISPRA, 2023) — l'abbandono edilizio nelle aree interne non dispone ancora di una definizione giuridica nazionale condivisa né di strumenti operativi sistematici per essere censito, gestito e contrastato. Le normative regionali esistenti, pur rappresentando un primo passo in questa direzione — come la LR 24/2017 dell'Emilia-Romagna e la LR 58/2023 dell'Abruzzo — si rivelano spesso insufficienti per l'eterogeneità dei criteri adottati, la volontarietà delle procedure di iscrizione agli albi e l'assenza di standard condivisi che rendano i dati comparabili e utilizzabili su scala sovralocale.

Questa lacuna normativa e operativa si traduce in una paradossale coesistenza che caratterizza molte aree interne italiane: migliaia di edifici vuoti convivono con crescenti difficoltà di accesso all'abitazione per giovani, nuovi residenti potenziali e lavoratori, generando quello che alcuni autori hanno definito come il paradosso del patrimonio invisibile[4] risorse potenzialmente preziose che rimangono inaccessibili per mancanza di strumenti conoscitivi e amministrativi adeguati.

A complicare ulteriormente questo scenario si aggiunge la questione della turistificazione: in alcuni paesi storici, il successo del turismo ha innescato processi di mercificazione dello spazio che rischiano di trasformare il recupero del patrimonio in un processo escludente, che attrae investimenti e visitatori ma non riesce a trattenere (o attrarre) residenti permanenti (Milano *et al.*, 2019). Il rischio, denunciato da una crescente letteratura critica sul turismo nelle aree rurali (Dodds, Butler, 2019), è che la rigenerazione del patrimonio abbandonato diventi un vettore di gentrificazione rurale, replicando nei paesi storici dinamiche già ampiamente documentate nei centri urbani (Gravari-Barbas, Guinand, 2017).

In questo contesto, l'Abruzzo rappresenta un caso emblematico per l'Italia centrale e meridionale. Con 230 comuni su 305 classificati come aree interne dalla SNAI, di cui 115 in categoria periferica o ultraperiferica, e con 253 comuni al di sotto dei 5.000 abitanti, la regione concentra in misura esemplare le fragilità strutturali delle aree interne appenniniche (ISTAT, 2024). La marginalizzazione abruzzese è il risultato di una stratificazione storica di eventi traumatici — terremoti, dissesti idrogeologici, spopolamento post-bellico — che si sono sovrapposti alle dinamiche economiche di lungo periodo, producendo una

4 L'espressione "paradosso del patrimonio invisibile" richiama la letteratura internazionale sul concetto di *dark heritage* e di *absent presence* elaborato da Tim Edensor (2005) per descrivere i luoghi abbandonati come spazi che continuano a produrre significati sociali e territoriali nonostante la loro dismissione funzionale. Nel contesto italiano, Curci e Zanfi (2018) hanno declinato questo paradosso in termini di governance, evidenziando come la mancanza di strumenti conoscitivi adeguati trasformi una risorsa potenziale in un problema irrisolvibile.

geografia complessa di insediamenti deserti, nuclei parzialmente abitati e tentativi incompiuti di rifondazione (Varagnoli, 2008; Bartolomucci, 2020). La nozione di palinsesto (Corboz, 1983) è particolarmente pertinente per descrivere questo territorio, dove ogni strato di trasformazione non cancella completamente il precedente, ma lo integra in una narrazione spaziale discontinua fatta di ruderi, case diroccate e infrastrutture abbandonate che costituiscono i segni materiali di un tempo sospeso.

Paradossalmente, tuttavia, proprio l'isolamento delle aree interne abruzzesi ha involontariamente preservato l'autenticità del patrimonio costruito e la qualità degli ambienti naturali, configurando una risorsa di inestimabile valore in un contesto di omologazione crescente (Oteri, 2019): a differenza delle Alpi, dove lo sviluppo turistico di massa ha spesso snaturato i caratteri dei paesi montani, l'isolamento dell'Appennino abruzzese ha salvaguardato molti luoghi che altrove sono stati irrimediabilmente trasformati. L'area del Basso Sangro Trigno — prima area prototipo della SNAI in Abruzzo, identificata nel 2015 per il ciclo di programmazione 2014-2020 — sintetizza queste contraddizioni con particolare chiarezza. Composta da 38 comuni della provincia di Chieti, distribuiti tra la Maiella orientale, la vallata del Sangro e l'Alto Vastese, l'area ospita 21.430 abitanti su una superficie di 859 km², con densità demografiche tra le più basse della regione e dinamiche di spopolamento tra le più accelerate. È in questo territorio — articolato nei tre sub-ambiti dell'Aventino, del Sangro e dell'Alto Vastese — che la ricerca ha scelto di radicare la propria sperimentazione, nella convinzione che un approccio operativo alla rigenerazione del patrimonio abbandonato debba necessariamente confrontarsi con la specificità dei luoghi, delle amministrazioni locali e delle comunità residenti, superando la tentazione di soluzioni universali che rischiano di non adattarsi alla varietà e alla complessità dei contesti territoriali delle aree interne italiane.

OBIETTIVI DI RICERCA

La ricerca si propone un obiettivo generale: sviluppare e validare una metodologia operativa per il censimento e la valorizzazione del patrimonio edilizio abbandonato nelle aree interne, verificandone l'applicabilità in un contesto reale e la trasferibilità ad altre amministrazioni locali. Questo obiettivo si colloca all'intersezione tra ricerca teorica e pratica operativa, nella prospettiva della ricerca-azione: non si tratta solo di descrivere un fenomeno, ma di costruire strumenti che possano essere concretamente adottati dalle pubbliche amministrazioni nella gestione ordinaria del proprio patrimonio dismesso.

A partire da questo obiettivo generale, la ricerca persegue cinque obiettivi specifici. Il primo è ricostruire il quadro interpretativo delle aree interne italiane ed europee, con particolare attenzione alle dinamiche di marginalizzazione territoriale e alle politiche di sviluppo locale esistenti. Il secondo è analizzare il fenomeno dell'abbandono edilizio nella sua complessità multidimensionale — definitoria, morfologica, normativa — evidenziando le lacune degli strumenti oggi disponibili. Il terzo è contestualizzare queste dinamiche nel territorio abruzzese e nell'area del Basso Sangro Trigno, restituendone la specificità storica, geografica e socioeconomica. Il quarto è sviluppare una metodologia di censimento del patrimonio pubblico abbandonato progettata per essere applicabile con le risorse ordinarie delle amministrazioni comunali, senza necessità di investimenti aggiuntivi o competenze straordinarie. Il quinto, infine, è individuare le condizioni — operative, istituzionali e di governance — necessarie per scalare l'approccio dalla dimensione del singolo comune a quella intercomunale e regionale, contribuendo alla costruzione di un quadro nazionale più coerente per la gestione del patrimonio dismesso nelle aree interne.

DOMANDE E IPOTESI DI RICERCA

A partire dagli obiettivi delineati, la ricerca si struttura attorno a una domanda principale: è possibile sviluppare una metodologia operativa per il censimento del patrimonio edilizio pubblico abbandonato nelle aree interne che sia al tempo stesso rigorosa sul piano conoscitivo, sostenibile sul piano amministrativo e trasferibile su scala intercomunale e regionale?

A questa domanda principale si affiancano tre domande secondarie che ne articolano la complessità. La prima riguarda il fenomeno: quali sono le morfologie, le cause e le dimensioni dell'abbandono edilizio nelle aree interne abruzzesi, e in che misura gli strumenti normativi e di pianificazione oggi disponibili

sono adeguati ad affrontarlo? La seconda riguarda la metodologia: una scheda di rilevazione progettata per essere gestita dai tecnici comunali nell'ambito delle loro competenze ordinarie è in grado di produrre dati sufficientemente completi e affidabili per supportare politiche di rigenerazione? La terza riguarda la scala: quali condizioni istituzionali, normative e di governance sono necessarie perché un approccio sperimentato a livello comunale possa essere adottato in modo sistematico a scala intercomunale e regionale? Le ipotesi di ricerca che orientano il lavoro sono tre. La prima è che l'abbandono del patrimonio edilizio nelle aree interne non sia un fenomeno residuale o inevitabile, ma l'esito di processi sistemici affrontabili con strumenti operativi mirati, a condizione che questi siano progettati in coerenza con le capacità reali delle amministrazioni locali. La seconda è che la scala intercomunale rappresenti la dimensione minima efficace per politiche di rigenerazione del patrimonio dismesso, poiché i singoli comuni delle aree interne non dispongono delle risorse tecniche, economiche e amministrative necessarie per affrontare il problema in modo autonomo. La terza è che la produzione sistematica di conoscenza — attraverso censimenti standardizzati e condivisi — costituisca una condizione preliminare e irrinunciabile per qualsiasi politica pubblica *evidence based* in materia di patrimonio abbandonato.

METODOLOGIA

La ricerca adotta un approccio di ricerca-azione[5] (*action research*), inteso come un processo iterativo (Fig. 2) in cui teoria e pratica si alimentano reciprocamente (Lewin, 1946; Schön, 1983), particolarmente adatto a contesti in cui la produzione di conoscenza si intreccia con la trasformazione della situazione problematica attraverso l'intervento diretto e il coinvolgimento degli attori locali

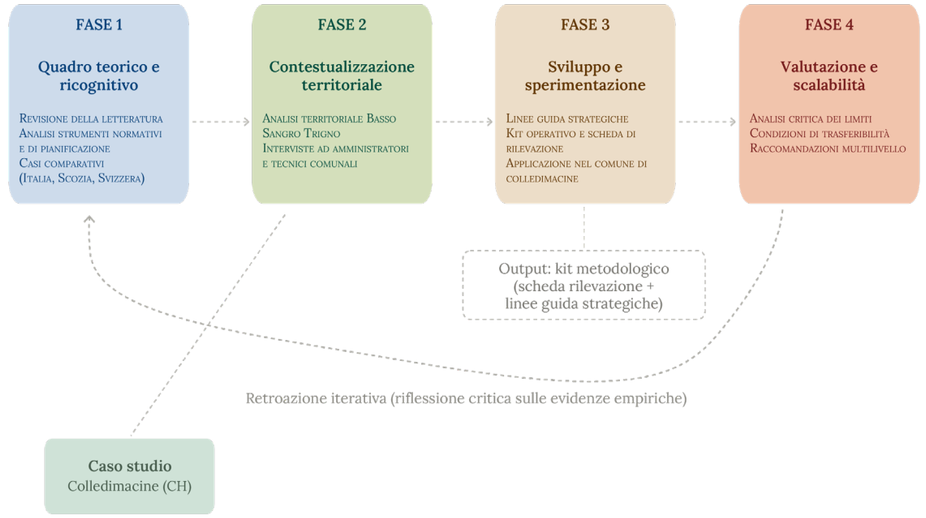


Figura 2.
Schema metodologico della ricerca: articolazione in quattro fasi secondo l'approccio della ricerca-azione.
La freccia tratteggiata indica il processo di retroazione iterativa tra le fasi. Il caso studio di Colledimacine è situato all'interno della Fase 2 di contestualizzazione territoriale e della Fase 3 di sperimentazione.
Fonte: elaborazione personale dell'autrice

A differenza della ricerca accademica tradizionale, che tende a mantenere una distanza analitica dall'oggetto di studio, la ricerca-azione si fonda su un'epistemologia della pratica (Schön, 1983) che riconosce il valore conoscitivo dell'azione diretta sul campo e della riflessione critica sui suoi esiti. In ambito urbanistico, questo approccio ha trovato applicazioni significative nello studio delle politiche di rigenerazione urbana e territoriale (Healey, 1997; Forester, 1999), e si è rivelato particolarmente fecondo nei contesti delle aree interne, dove la distanza tra produzione accademica e capacità operative delle amministrazioni locali è spesso molto ampia.

Sul piano epistemologico, la ricerca si colloca in una tradizione di ricerca qualitativa e interpretativa, pur integrando dimensioni quantitative laddove necessario per restituire la consistenza del fenomeno analizzato. L'approccio adottato è prevalentemente induttivo: piuttosto che verificare ipotesi predefinite attraverso metodi standardizzati, la ricerca ha costruito progressivamente il proprio quadro interpretativo attraverso l'osservazione diretta, il dialogo con gli attori locali e la riflessione critica sulle evidenze empiriche raccolte sul campo. Questa scelta metodologica riflette la natura stessa dell'oggetto di studio: il patrimonio edilizio abbandonato nelle aree interne è un fenomeno profondamente contestuale, la cui comprensione richiede un'immersione

5 La ricerca-azione proposta come tale da Kurt Lewin in un saggio del 1946 pubblicato sul Journal of Social Issues, ha trovato applicazioni significative nel campo dell'urbanistica e della pianificazione territoriale a partire dagli anni Novanta, soprattutto nel lavoro di Forester (1999) e Healey (1997), che ne hanno valorizzato la dimensione comunicativa e partecipativa. La sua adozione in contesti di aree interne è stata discussa più recentemente da Carrosio (2019), che ha sottolineato come la distanza tra produzione accademica e capacità operative delle amministrazioni locali renda questo approccio particolarmente appropriato per la ricerca applicata nei territori marginali.

nel territorio e nelle sue specificità storiche, geografiche e amministrative che i metodi puramente quantitativi non sono in grado di restituire.

Il lavoro si articola in quattro fasi principali, ciascuna caratterizzata da metodi e strumenti specifici. La prima fase, di natura teorica e ricognitiva, ha previsto una revisione sistematica della letteratura scientifica sulle aree interne, sulle politiche di sviluppo locale in contesti europei comparabili — con particolare attenzione ai casi della Scozia e della Svizzera, selezionati per la sofisticazione delle rispettive politiche per le aree rurali e montane — e sul fenomeno dell'abbandono edilizio nelle sue dimensioni definitorie, morfologiche e normative. La revisione della letteratura è stata integrata da un'analisi sistematica dei principali strumenti normativi e di pianificazione a livello nazionale e regionale, con l'obiettivo di mappare il quadro regolativo esistente e identificarne lacune e potenzialità. Questa fase ha consentito di costruire il quadro interpretativo entro cui collocare la sperimentazione e di identificare le lacune conoscitive e operative che la ricerca intende colmare.

La seconda fase ha riguardato la costruzione del contesto di ricerca attraverso l'analisi territoriale approfondita dell'Abruzzo interno e dell'area del Basso Sangro Trigno. Questa fase ha combinato metodi e fonti diverse: l'analisi di dati statistici e demografici (ISTAT, 2024), la lettura delle politiche regionali e nazionali in materia di aree interne e patrimonio dismesso, l'esame dei documenti di programmazione della SNAI per l'area pilota abruzzese, e un lavoro esteso di ricognizione diretta sul territorio. Quest'ultima ha incluso sopralluoghi sistematici nei comuni dell'area, interviste semi-strutturate con amministratori locali, tecnici comunali e rappresentanti delle comunità residenti, e la documentazione fotografica e cartografica del patrimonio edilizio dismesso. L'insieme di queste attività ha consentito di restituire la specificità storica, geografica e socioeconomica dell'area di studio, fornendo il contesto entro cui mettere alla prova la metodologia proposta.

La terza fase, centrale nell'economia della ricerca, ha riguardato lo sviluppo e la sperimentazione della metodologia di censimento. Il processo di costruzione della metodologia ha seguito un percorso iterativo articolato in più passaggi: una prima analisi

critica degli strumenti esistenti — schede di rilevazione adottate da altre amministrazioni, albi regionali degli immobili inutilizzati, esperienze di mappatura condotte in contesti comparabili in Italia e in Europa — ha consentito di identificare i limiti degli approcci disponibili e di definire i requisiti che la nuova metodologia avrebbe dovuto soddisfare. A partire da questa analisi, è stata progettata una metodologia originale articolata in due componenti complementari: un set di linee guida strategiche, destinate a orientare le amministrazioni nelle scelte di priorità e di governance del processo di censimento, e un kit di strumenti operativi, comprendente una scheda di rilevazione strutturata, istruzioni per la raccolta e l'organizzazione dei dati e criteri per la valutazione dello stato di conservazione e del potenziale di riuso degli immobili censiti. La metodologia è stata quindi applicata nel comune di Colledimacine, selezionato come caso studio per le sue caratteristiche emblematiche: 128 abitanti, spopolamento avanzato, assetto monocentrico e un patrimonio pubblico abbandonato significativo rispetto alle dimensioni del comune. Il censimento, condotto direttamente dai tecnici comunali con il supporto metodologico della ricerca, ha interessato il patrimonio di proprietà pubblica comunale, producendo una caratterizzazione quantitativa e qualitativa degli immobili dismessi. I risultati del censimento sono stati poi discussi con l'amministrazione comunale in una sessione di restituzione partecipata, che ha consentito di raccogliere feedback sull'usabilità degli strumenti e di affinare ulteriormente la metodologia.

La quarta fase ha riguardato la valutazione critica dei risultati e la formulazione di raccomandazioni per la scalabilità del modello. Questa fase ha analizzato sistematicamente i limiti della sperimentazione — dalla circoscrizione al solo patrimonio pubblico alla sperimentazione su un unico comune — identificando le condizioni necessarie per estendere la metodologia al patrimonio privato e alla dimensione intercomunale. Attraverso un processo di riflessione critica sui dati raccolti e sul confronto con la letteratura internazionale sulle politiche di rigenerazione delle aree interne, sono state formulate raccomandazioni operative rivolte ai diversi livelli di governo — comunale, intercomunale, regionale e nazionale — nella prospettiva della costruzione di un approccio sistemico e coordinato alla gestione del patrimonio

abbandonato nelle aree interne italiane. Le raccomandazioni sono state strutturate secondo un principio di gradualità e di realismo operativo: piuttosto che proporre soluzioni ideali difficilmente implementabili, la ricerca ha privilegiato indicazioni concrete, ancorate alle capacità reali delle amministrazioni locali e scalabili progressivamente verso livelli di complessità maggiore.

IMPIANTO DEL LAVORO

La tesi è organizzata in quattro parti, ciascuna delle quali affronta una dimensione specifica del problema e contribuisce in modo progressivo alla costruzione del quadro complessivo della ricerca.

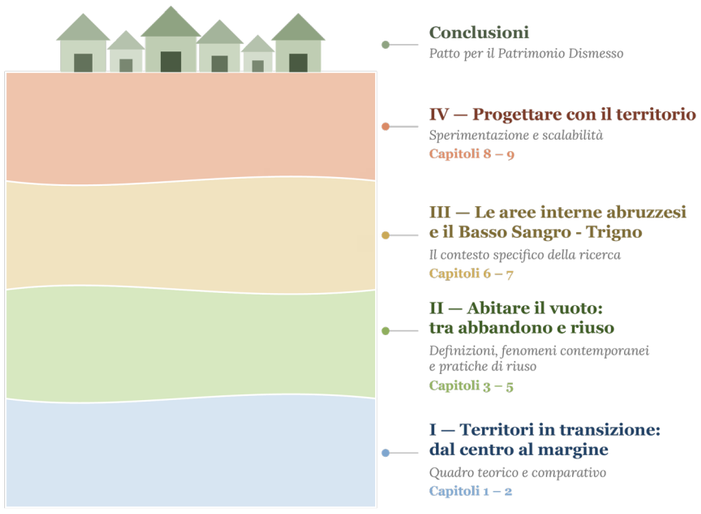


Figura 3. Struttura della tesi rappresentata come una stratigrafia del territorio: ciascuna parte costituisce uno strato che si sovrappone al precedente senza cancellarlo, richiamando il concetto di palinsesto (Corboz, 1983). Fonte: elaborazione personale dell'autrice.

La Parte I, intitolata *Territori in transizione: dal centro al margine*, costruisce il quadro teorico e comparativo entro cui si inserisce la ricerca. Il Capitolo 1 ricostruisce il dibattito scientifico e politico sulle aree interne italiane ed europee, ripercorrendo le origini storiche della marginalizzazione territoriale a partire dalle teorie di Rossi Doria (1958) fino alla definizione della Strategia Nazionale per le Aree Interne (Barca *et al.*, 2014), e approfondendo il concetto di disuguaglianza territoriale come chiave interpretativa per comprendere le dinamiche che ancora oggi governano il rapporto tra centri e periferie. Il Capitolo 2 allarga lo sguardo al contesto europeo, analizzando le politiche per le aree interne adottate in Scozia e in Svizzera[6] come casi comparativi significativi, evidenziando tanto le differenze nei modelli di governance quanto le lacune comuni rispetto alla questione specifica del patrimonio edilizio abbandonato.

La Parte II, intitolata *Abitare il vuoto: tra abbandono e riuso*, approfondisce il fenomeno dell'abbandono edilizio nella sua complessità multidimensionale. Il Capitolo 3 affronta la questione definitoria, morfologica e normativa dell'abbandono, mettendo in luce l'assenza di una cornice giuridica nazionale condivisa e proponendo una sistematizzazione operativa delle tipologie e dei gradi di dismissione che caratterizzano il patrimonio edilizio delle aree interne. Il Capitolo 4 analizza due dinamiche territoriali contemporanee particolarmente rilevanti per comprendere il contesto in cui si colloca la questione del riuso: la turistificazione, con i suoi rischi di mercificazione dello spazio e di esclusione dei residenti permanenti, e l'emergenza abitativa, che produce il paradosso di migliaia di edifici vuoti che coesistono con crescenti difficoltà di accesso all'abitazione. Il Capitolo 5 passa in rassegna le principali pratiche di riuso del patrimonio abbandonato nelle aree interne, analizzandone approcci, strumenti e risultati e identificando le condizioni che ne determinano il successo o il fallimento.

La Parte III, intitolata *Le aree interne abruzzesi e il Basso Sangro Trigno*, radica il quadro teorico nel contesto specifico della ricerca. Il Capitolo 6 restituisce la geografia fisica, sociale ed economica dell'area del Basso Sangro Trigno, descrivendone la composizione morfologica, le dinamiche demografiche e le specificità rispetto al panorama più ampio delle aree interne abruzzesi e della programmazione SNAI. Il Capitolo 7 approfondisce le tipologie e le morfologie dell'abbandono nell'Abruzzo interno e nell'area di studio, leggendo il territorio come un palinsesto stratificato

6 La scelta della Scozia e della Svizzera come casi comparativi è motivata da tre ragioni principali: in primo luogo, entrambi i contesti presentano una lunga tradizione di politiche specificamente rivolte alle aree rurali e montane, dotate di strumenti normativi e istituzionali più consolidati rispetto al contesto italiano. In secondo luogo, sia la Scozia, con la *Land Reform Policy*, sia la Svizzera, con la *Neue Regionalpolitik*, hanno sviluppato approcci innovativi alla gestione del patrimonio edilizio nelle aree remote, che offrono spunti comparativi rilevanti per la presente ricerca. In terzo luogo, la disponibilità di un'ampia letteratura scientifica in lingua inglese su questi casi ne facilita l'analisi sistematica. La scelta non implica una valutazione di superiorità di questi modelli rispetto ad altri contesti europei comparabili, come i casi francese e austriaco, che presentano anch'essi elementi di interesse.

in cui si sovrappongono cicli storici di abbandono e riuso, eventi traumatici e dinamiche economiche di lungo periodo, e identificando nel patrimonio dismesso una risorsa potenziale per processi di sviluppo sostenibile.

La Parte IV, intitolata *Progettare con il territorio*, costituisce il cuore operativo della ricerca. Il Capitolo 8 documenta la sperimentazione condotta nell'area del Basso Sangro Trigno, descrivendo lo sviluppo e l'applicazione della metodologia di censimento del patrimonio pubblico abbandonato nel comune di Colledimacine: dalla definizione degli obiettivi e delle domande di ricerca della sperimentazione, all'analisi critica degli strumenti esistenti, fino allo sviluppo del kit metodologico, alla sua applicazione sul campo e alla presentazione dei risultati del censimento. Il Capitolo 9 affronta la dimensione della scalabilità e della governance, analizzando i limiti della sperimentazione, argomentando per la scala intercomunale come dimensione minima efficace per politiche di rigenerazione del patrimonio dismesso, e formulando raccomandazioni operative rivolte ai diversi livelli di governo nella prospettiva della costruzione di un approccio sistemico e coordinato alla gestione del patrimonio abbandonato nelle aree interne italiane.

Le conclusioni riprendono i fili delle quattro parti, valutano il grado di risposta alle domande e alle ipotesi di ricerca formulate nell'introduzione e formulano l'idea di un "Patto per il Patrimonio Dismesso"[7] come strumento di coordinamento multilivello volto a trasformare una criticità diffusa in una leva strategica per la rigenerazione dei territori marginali del Paese.

7 L'idea del "Patto per il Patrimonio Dismesso" si ispira a strumenti di coordinamento multilivello già sperimentati in altri ambiti delle politiche territoriali italiane, come il Contratto di Fiume. Questi strumenti si fondano su un approccio volontaristico e partecipativo che coinvolge simultaneamente soggetti pubblici e privati in accordi di gestione condivisa delle risorse territoriali. Il modello del Patto proposto in questo lavoro riprende questa logica applicandola al patrimonio edilizio dismesso: un accordo quadro tra livelli istituzionali e attori territoriali che definisce impegni differenziati ma complementari, meccanismi di monitoraggio condivisi e una cabina di regia leggera. Per un approfondimento si rinvia al Capitolo 9.4.

RISULTATI OTTENUTI

La ricerca ha prodotto risultati su tre livelli distinti ma interconnessi. Sul piano conoscitivo, ha restituito un quadro analitico articolato del fenomeno dell'abbandono edilizio nelle aree interne abruzzesi, evidenziando la complessità delle sue morfologie, la stratificazione storica delle sue cause e le lacune degli strumenti normativi oggi disponibili per affrontarlo. L'analisi ha confermato l'ipotesi di partenza: l'abbandono non è un esito inevitabile della marginalizzazione, ma il prodotto di processi sistemici che possono essere contrastati con strumenti operativi adeguati, a condizione che questi siano progettati in coerenza con le capacità reali delle amministrazioni locali.

Sul piano metodologico, la ricerca ha sviluppato e validato una metodologia per il censimento del patrimonio pubblico abbandonato applicabile con le risorse ordinarie dei comuni delle aree interne. La sperimentazione condotta a Colledimacine ha dimostrato la fattibilità tecnica e organizzativa dell'approccio, producendo un censimento completo degli immobili pubblici dismessi del comune e fornendo evidenze empiriche sulla qualità e completezza dei dati raccoglibili attraverso gli strumenti proposti. La metodologia si è rivelata comprensibile, gestibile da tecnici comunali senza competenze specialistiche aggiuntive e in grado di produrre informazioni sufficienti per supportare politiche di rigenerazione.

Sul piano strategico, la ricerca ha identificato le condizioni istituzionali e di governance necessarie per scalare il modello dalla dimensione comunale a quella intercomunale e regionale, formulando raccomandazioni operative rivolte ai diversi livelli di governo. In questa prospettiva, il lavoro propone l'idea di un "Patto per il Patrimonio Dismesso" come strumento di coordinamento multilivello che può trasformare un problema diffuso in una leva strategica per la rigenerazione delle aree interne, nella convinzione che riabitare i margini del Paese non sia solo una questione tecnica, ma una scelta politica e culturale che riguarda l'intero sistema Paese.

PARTE PRIMA

TERRITORI IN TRANSIZIONE: DAL CENTRO AL MARGINE

Nella pagina precedente *Gathering Clouds*, Casoli, Abruzzo, Italy,
Fotografia di M. Kenna, 2016

1. LE AREE INTERNE: DEFINIZIONE, PROBLEMATICHE E POTENZIALITÀ

La storica dicotomia tra aree interne e centri urbani, avviata in Europa con la Rivoluzione Industriale e con il conseguente passaggio dalla vita rurale a quella urbana, ha plasmato nel tempo il panorama economico e sociale europeo, ponendo le basi per i modelli di migrazione e urbanizzazione che ancora oggi influenzano sia i paesi sviluppati sia quelli emergenti.

Negli ultimi anni, il dibattito sulla Strategia Nazionale delle Aree Interne (SNAI) in Italia è un esempio degli sforzi compiuti per affrontare queste disuguaglianze, con l'obiettivo di riorganizzare il sostegno e le risorse governative e per risollevare queste regioni spesso trascurate. Come osservato nel dibattito accademico, le disuguaglianze territoriali derivano da una complessa interazione di fattori economici, politici, sociali e geografici che storicamente hanno favorito le zone più densamente urbanizzate rispetto a quelle interne (Rossi Doria, 1958, Barca *et al.*, 2014).

Inoltre, l'attuale ondata di polarizzazione economica regionale ha portato a nuove forme di disuguaglianza, con le aree rurali che subiscono un crescente declino dello status sociale e dell'accesso alle opportunità. Queste dinamiche in atto evidenziano la necessità critica di politiche volte a promuovere una distribuzione più equa delle risorse e dei servizi pubblici sia nelle regioni costiere che in quelle interne, affrontando così le ingiustizie storiche che hanno plasmato l'attuale panorama delle disuguaglianze territoriali.

1.1 AREE INTERNE E DISUGUAGLIANZE TERRITORIALI

Nell'ultimo decennio un ruolo importante nel dibattito politico, pubblico e accademico italiano è stato assunto dalle cosiddette aree interne, luoghi che nel corso del tempo hanno subito importanti processi di marginalizzazione territoriale dovuti al forte decremento della popolazione e alla loro significativa distanza dai centri di erogazione dei servizi pubblici considerati essenziali (salute, istruzione e mobilità) (Barca *et al.*, 2014).

Il concetto di aree interne affonda le sue radici più profonde nelle teorie elaborate a partire dagli anni Cinquanta del Novecento da intellettuali ed economisti che promuovevano lo sviluppo del Mezzogiorno e che denunciavano l'abissale distanza che sul

piano socioeconomico si andava marcando tra le aree interne e le pianure, *la polpa e l'osso*, del Paese (Rossi Doria, 1958). Secondo Rossi Doria alle aree più produttive e urbanizzate, *della polpa*, si contrapponevano le aree di quella Italia rurale, *dell'osso*, aree povere, depauperate, e destinate a rappresentare l'Italia del margine, dei bordi. Rossi Doria non è il primo ad essersi espresso e ad aver sottolineato la progressiva divergenza che si andava delineando tra le aree interne e le aree produttive del Paese. Tra gli anni Venti e Trenta del secolo scorso l'indagine promossa dal Comitato per la Geografia del Consiglio Nazionale di Economia Agraria "Lo spopolamento montano in Italia. Indagine geografico-economico-agrario"[8] ha evidenziato come il fenomeno dello spopolamento montano sia indissolubilmente legato a fattori di carattere economico e ha messo in luce come le politiche, a partire dalla Rivoluzione Industriale, abbiano privilegiato i processi di industrializzazione di pianure e grandi aree urbane a discapito delle aree più remote, lasciando a questi territori la loro vocazione più pastorale.

Nei decenni a seguire sono state promosse nuove indagini e ricerche, introdotte misure e azioni, che hanno avuto l'intento di indagare e tentare di contrastare lo svuotamento che affliggeva i tanti territori rurali. Tali aree, non potendo di fatto opporsi all'egemonia rappresentata dalle città, né tantomeno competere con le aree dense urbane, si sono viste privare nel tempo di servizi pubblici essenziali come scuole, presidi sanitari, collegamenti ferroviari. Questi fattori hanno inevitabilmente accelerato e contribuito a segnare la fragilità nonché la distanza tra le aree della polpa e quelle dell'osso.

A partire dal 2014 la Strategia Nazionale per le Aree Interne torna a porre l'attenzione sui diritti di cittadinanza (Carrosio, Faccini, 2018), con la volontà di colmare i divari civili dei cittadini che vivono ai bordi. Tale marginalità è espressa in base all'opportunità che hanno le persone di esercitare i propri diritti tradotti in termini di accessibilità ai servizi pubblici considerati essenziali di mobilità, scuola e salute: maggiore è il tempo di percorrenza per raggiungere i comuni sede di erogazione di tali servizi, maggiore è il divario che li colpisce.

Dal punto di vista metodologico la Strategia Nazionale per le Aree Interne si fonda su una classificazione del territorio che misura la distanza temporale dai principali centri erogatori di servizi, articolando i comuni italiani lungo un gradiente di accessibilità decrescente. Le aree interne in senso stretto (Fig. 4), quelle più distanti dai poli, occupano circa il 60% del territorio nazionale, comprendono oltre il 52% dei comuni italiani e interessano circa 13 milioni di abitanti, coinvolgendo prevalentemente i sistemi montani alpini e appenninici ma anche ampie porzioni del territorio collinare e insulare (Barca *et al.*, 2014).

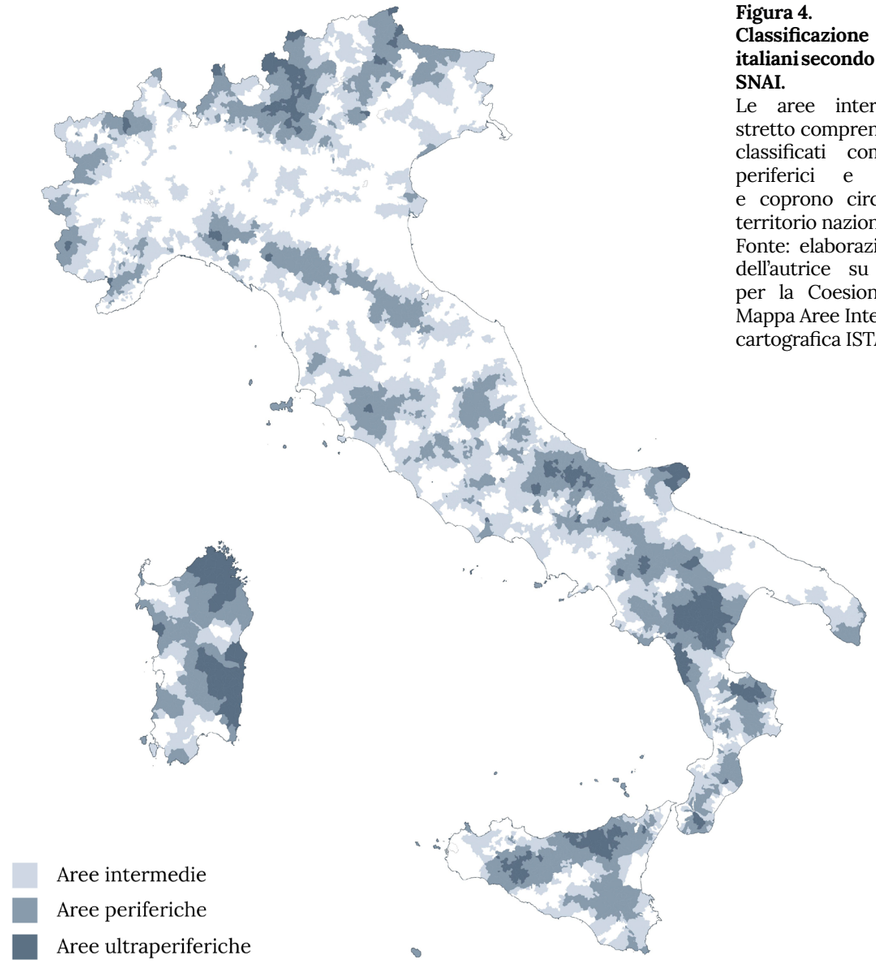


Figura 4.
Classificazione dei comuni italiani secondo la metodologia SNAI.
Le aree interne in senso stretto comprendono i comuni classificati come intermedi, periferici e ultraperiferici, e coprono circa il 60% del territorio nazionale.
Fonte: elaborazione personale dell'autrice su dati Agenzia per la Coesione Territoriale, Mappa Aree Interne 2020; base cartografica ISTAT 2021.

8 L'indagine fu promossa tra il 1932 e il 1938 e si articolò in otto volumi regionali. Rappresenta il primo tentativo sistematico di documentare il fenomeno dello spopolamento montano su scala nazionale, anticipando di oltre vent'anni il dibattito teorico che avrebbe trovato la sua sintesi più compiuta nell'opera di Rossi Doria. Per un inquadramento storiografico si veda Bevilacqua (1993).

Ciò che emerge da questo approccio metodologico e dalla relativa mappatura è la nuova chiave di lettura del territorio. Se fino a questo momento si era proceduto con una lettura del territorio basata prevalentemente su criteri di natura geo-morfologica, demografica e socioeconomica, l'approccio introdotto dalla SNAI considera per la prima volta i fattori di disuguaglianza territoriale. Questo passaggio diventa fondamentale per orientare l'attenzione verso le dinamiche spaziali della disuguaglianza e le implicazioni che hanno sullo sviluppo locale (Barca, Carrosio, 2018), che rappresenta uno dei cinque obiettivi strategici della Strategia Nazionale per le Aree Interne, insieme all'aumento del benessere della popolazione, dell'occupazione, dell'utilizzo del capitale territoriale, della riduzione dei costi della de-antropizzazione.

Ma come pensare che la geografia non influenzi il destino delle persone che abitano determinati luoghi?

Dal punto di vista concettuale le aree interne si collocano nell'intersezione tra perifericità e marginalità, dove per perifericità si intende la distanza dai poli, intesa come difficoltà di accessibilità all'apparato fisico e infrastrutturale; mentre per marginalità si intende l'impoverimento sociale, economico, culturale e demografico.

Sebbene le aree interne risultino essere luoghi ricchi in termini di capitale territoriale - che appare perlopiù inutilizzato e/o abbandonato - bisogna tener conto del disagio sociale ed economico di chi vive in questi luoghi. Il circolo del declino generato dalla scarsità sia quantitativa che qualitativa dei servizi, oltre ad apportare una diminuzione del benessere di vita degli abitanti e ad un depotenziamento de facto dei servizi, nonché dell'offerta lavorativa, rappresenta un incentivo ai flussi migratori in uscita e un disincentivo al trasferimento di eventuali neo-residenti. Il risultato di questo impoverimento è rappresentato dal progressivo invecchiamento della popolazione, che non fa altro che alimentare questa spirale di *remoteness* che fatica ad arrestarsi.

Sebbene la SNAI tenti di superare la contrapposizione tanto geografica quanto simbolica tra aree interne e aree urbane, tale iniziativa governativa solleva in ogni caso alcune questioni riguardo i criteri adottati per la loro classificazione. L'opportunità di misurare l'accessibilità in termini di miglioramento effettivo

all'accesso ai servizi, piuttosto che basarsi esclusivamente sui criteri temporali, permetterebbe di valutare con maggiore precisione l'effettivo beneficio per i residenti, superando una lettura puramente quantitativa delle distanze (Di Ciommo e Shiftan, 2017)[9].

Tuttavia, nonostante i limiti metodologici evidenziati, la classificazione della SNAI ha avuto il merito di rendere visibile e misurabile la dimensione territoriale della disuguaglianza, ponendo le basi per politiche più mirate che verranno discusse nel capitolo successivo.

1.2 FRAGILITÀ E POTENZIALITÀ DEI TERRITORI MARGINALI

Compresa la natura delle disuguaglianze territoriali che caratterizzano le aree interne italiane, diventa necessario approfondire le specificità di questi contesti, analizzando la dialettica tra elementi di fragilità e risorse potenziali che ne definiscono il profilo socioeconomico e territoriale.

La lettura dei territori marginali ha oscillato a lungo tra due estremi interpretativi: da un lato una visione deterministica che li configura come spazi residuali destinati all'abbandono, dall'altro una retorica celebrativa che ne esalta acriticamente le potenzialità inespresse.

Superare questa dicotomia richiede uno sguardo più articolato, che sappia riconoscere simultaneamente le fragilità strutturali che caratterizzano questi contesti e le risorse territoriali specifiche che essi custodiscono, in una prospettiva di *place-based development*[10] (Barca, 2009), fondata sul riconoscimento della specificità territoriale come punto di partenza per qualsiasi strategia di sviluppo. Le fragilità dei territori marginali si manifestano innanzitutto sul piano demografico.

---

9 La classificazione SNAI è stata oggetto di revisioni critiche anche sul piano metodologico. Scrofani e Accordino (2024) hanno proposto una riclassificazione alternativa per la Sicilia basata sull'analisi delle componenti principali, dimostrando come l'adozione di indicatori esclusivamente temporali tenda a sottostimare la marginalizzazione in contesti geografici complessi. Analogamente, Vendemmia, Pucci e Beria (2022) hanno proposto una geografia alternativa delle aree marginali italiane che integra indicatori di accessibilità multimodale.

10 Il concetto di *place-based development* è stato elaborato sistematicamente da Barca (2009) nel rapporto "*An Agenda for a Reformed Cohesion Policy*" commissionato dalla Commissione Europea, in contrapposizione agli approcci *place-neutral* che privilegiano la mobilità dei fattori produttivi indipendentemente dalla loro localizzazione.

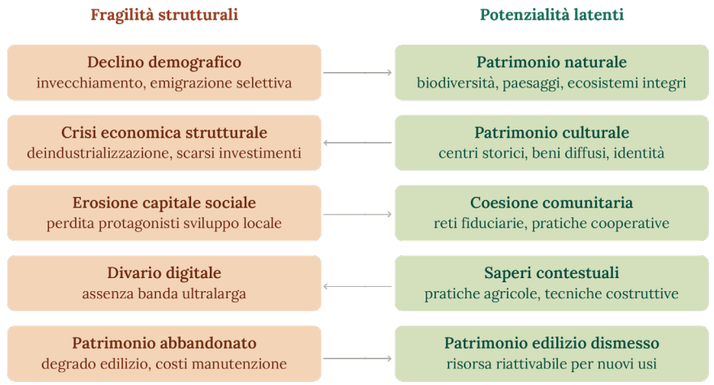


Figura 5. Dialettica tra fragilità strutturali e potenzialità latenti nei territori marginali italiani.
Le frecce indicano la tensione tra le due dimensioni, che costituisce il campo di possibilità entro cui si gioca il futuro delle aree interne.
Fonte: elaborazione personale dell'autrice

Il progressivo spopolamento, inteso come esito di cicli migratori selettivi che hanno sottratto alle aree interne le generazioni più giovani e il capitale umano qualificato, ha prodotto una struttura per età fortemente squilibrata, caratterizzata da elevati indici di vecchiaia e bassissimi tassi di natalità (Lanzani e Curci, 2018). Questo processo si inserisce nella transizione demografica italiana (Golini *et al.*, 2000) e genera una società senescente (Viazzo e Zanini, 2014), dove la perdita di massa critica demografica minaccia la sostenibilità dei servizi locali e la vitalità del tessuto sociale.

Sul piano economico, la marginalizzazione si configura come esito di trasformazioni strutturali di lungo periodo. La crisi dei settori produttivi tradizionali, quali l'agricoltura di montagna e la piccola manifattura diffusa, nel contesto del declino dei distretti industriali minori, non è stata compensata dall'emergere di nuove filiere economiche (Becattini, 2015) e la difficoltà di attrarre investimenti e la scarsa dotazione infrastrutturale unita alla limitata presenza di servizi avanzati alle imprese, hanno progressivamente ridotto la competitività territoriale (Carrosio, 2019), innescando un processo di deindustrializzazione che ha colpito in modo particolare i territori di margine.

Il divario digitale[11] rappresenta oggi un ulteriore fattore di svantaggio competitivo, precludendo l'accesso a forme di lavoro a distanza che potrebbero rappresentare un'opportunità per questi territori (Infratel Italia, 2020). La dimensione sociale della fragilità si manifesta nella progressiva erosione del capitale sociale locale. Pur riconoscendo l'importanza delle reti fiduciarie e delle pratiche cooperative che storicamente hanno caratterizzato molte comunità rurali e montane, è necessario considerare come lo spopolamento e l'invecchiamento abbiano indebolito la capacità organizzativa locale. La perdita di protagonisti dello sviluppo locale, imprenditori, amministratori, professionisti, insegnanti, ha ridotto la capacità progettuale territoriale, ovvero la possibilità di elaborare e implementare strategie di sviluppo endogeno (Trigilia, 2005; Cersosimo e Donzelli, 2000).

Accanto a queste fragilità, i territori marginali custodiscono tuttavia risorse che, pur spesso sottoutilizzate, costituiscono la base potenziale per traiettorie alternative di sviluppo. Il patrimonio naturale e paesaggistico rappresenta innanzitutto un asset di crescente valore in una società che riscopre l'importanza della qualità ambientale.

Le aree interne conservano elevati livelli di biodiversità, paesaggi culturali stratificati e sistemi ecologici integri che costituiscono un contraltare essenziale ai processi di urbanizzazione intensiva e questo patrimonio può diventare la base per economie locali fondate sulla valorizzazione sostenibile delle risorse territoriali (Magnaghi, 2010).

Il patrimonio culturale materiale e immateriale costituisce una seconda risorsa fondamentale: i saperi contestuali legati alle pratiche agricole tradizionali, alle tecniche costruttive e alle produzioni artigianali rappresentano forme di conoscenza incorporata nei territori che possono alimentare filiere produttive di qualità (Carrosio e Faccini, 2018), inoltre, il ricco patrimonio di beni culturali diffusi, centri storici, architetture rurali, patrimonio archeologico, noto come paesaggio costituzionale[12] (Settis, 2010), offre potenzialità per forme di turismo culturale e per la

11 I dati sulla copertura della banda ultralarga nelle aree interne sono in rapida evoluzione per effetto degli investimenti del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), che ha destinato 6,7 miliardi di euro alla connettività nelle aree a fallimento di mercato, prevalentemente coincidenti con le aree interne. Per dati aggiornati si rimanda al Piano Italia 1 Giga e al Piano Italia 5G del Ministero delle Imprese e del Made in Italy (MIMIT, 2022).

12 L'espressione "paesaggio costituzionale" rinvia all'art. 9 della Costituzione italiana, che impone alla Repubblica di tutelare il paesaggio e il patrimonio storico-artistico nazionale. Salvatore Settis ha elaborato tale nozione nel suo libro *Paesaggio Costituzione cemento* (Einaudi, 2010), sostenendo che la tutela del paesaggio non sia mera questione estetica, ma un diritto-dovere di cittadinanza, radicato nei principi democratici e con forti implicazioni per le politiche di governo del territorio.

valorizzazione dell'identità territoriale.

Questa lettura, tuttavia, rischia di arrestarsi a una prospettiva strumentale, che riconosce al paesaggio un valore solo in quanto convertibile in flusso turistico o in vantaggio competitivo. La Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata dall'Italia nel 2006[13], ha introdotto uno spostamento concettuale: il paesaggio, da porzione di territorio da sottoporre a vincolo, diviene «una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni» (art. 1). Ne discendono due implicazioni. La prima è che il paesaggio riguardi l'intero territorio: la Convenzione concerne «sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, sia i paesaggi della vita quotidiana sia i paesaggi degradati» (art. 2). La seconda è che il paesaggio esista in quanto percepito dalle popolazioni che lo abitano, e non soltanto in quanto riconosciuto dall'autorità che lo tutela.

Il baricentro si sposta così dalla tutela alla percezione, con una conseguenza che interessa direttamente i territori marginali. Non è possibile abitare una realtà territoriale senza pensare all'immagine di quella realtà: la relazione tra chi abita e il territorio non si esaurisce nella produzione materiale delle risorse, nelle forme dell'insediamento o nella promozione turistica, ma comprende la produzione della propria rappresentazione, tanto che se a un territorio non è offerta l'occasione di dar vita a un paesaggio, a coloro che lo abitano non è consentito di avere un'identità come corpo sociale. In questa chiave, lo spopolamento non sottrae alle aree interne soltanto abitanti, servizi ed economie, ma erode anche quella «coscienza paesaggistica» (Palerm Salazar, 2021) attraverso cui una comunità si riconosce nei luoghi che abita.

Sul piano sociale, nonostante l'erosione causata dallo spopolamento, permangono in molte aree interne forme di coesione comunitaria e di mutualità che rappresentano un capitale relazionale prezioso (De Rossi, 2018) in cui le pratiche di reciprocità, le reti di prossimità, le forme di auto-organizzazione collettiva costituiscono risorse attivabili per processi di innovazione sociale e per modelli di welfare territoriale integrato. La questione centrale diventa allora quella dell'attivazione di queste risorse latenti. Perché territori dotati di significative potenzialità non riescono a innescare processi di sviluppo endogeno? La letteratura individua diversi fattori: da un lato si sottolinea l'importanza della capacità istituzionale locale, in cui la presenza di amministrazioni pubbliche competenti, reti di attori in grado di cooperare e competenze progettuali adeguate risultano determinanti (Barca, 2009), dall'altro, la debolezza della governance locale e la frammentazione istituzionale costituiscono ostacoli significativi (Trigilia e Ramella, 2008), a ciò si aggiunge la mancanza di una visione strategica condivisa e di strumenti di pianificazione *place-based*, che impedisce di tradurre le potenzialità in progetti concreti (Lucatelli, 2016).

La sfida per i territori marginali consiste dunque nel costruire percorsi di sviluppo che, riconoscendo onestamente le fragilità strutturali, sappiano al contempo valorizzare le risorse specifiche attraverso strategie territoriali integrate, questo richiede il superamento di approcci standardizzati in favore di politiche su misura, capaci di adattarsi alle specificità locali e di mobilitare gli attori territoriali in progetti di lungo periodo. La tensione tra fragilità e potenzialità definisce così il campo di possibilità entro cui si gioca il futuro di questi territori, tra il rischio di un'ulteriore marginalizzazione e l'opportunità di costruire modelli alternativi di sviluppo territoriale.

Il patrimonio abbandonato come sintomo e risorsa

Una manifestazione tangibile della marginalizzazione delle aree interne è rappresentata dal progressivo abbandono del patrimonio edilizio e territoriale. Edifici residenziali, scuole dismesse, ex municipi, casali rurali, infrastrutture produttive (mulini, opifici, stazioni ferroviarie) costituiscono una presenza diffusa in questi territori, tracce materiali dei processi di spopolamento e deindustrializzazione descritti. Secondo l'ultimo censimento permanente del 2021, oltre il 27,2% degli edifici nei comuni

13 Convenzione Europea del Paesaggio, Firenze, 20 ottobre 2000; ratificata dall'Italia con L. 9 gennaio 2006 n. 14. I testi ufficiali della Convenzione sono in francese e inglese; si cita qui dalla traduzione italiana curata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Il contributo di Palerm Salazar è ospitato nel volume dedicato dalle Edizioni Ca' Foscari al ventennale della Convenzione; la traduzione dei passaggi citati è dell'autrice.

italiani risulta vuoto o sottoutilizzato[14], pari a oltre 9 milioni di abitazioni (ISTAT, 2024). Questo patrimonio dismesso rappresenta simultaneamente un problema e una risorsa: problema perché testimonia il declino demografico ed economico, genera degrado urbano, assorbe risorse pubbliche per manutenzione e messa in sicurezza; risorsa perché costituisce un'infrastruttura fisica potenzialmente riattivabile per nuovi usi (residenziali, turistici, culturali, produttivi). Come evidenziato, il riuso del patrimonio abbandonato può configurarsi come strategia per contrastare il ciclo della marginalizzazione: recuperare edifici significa creare spazi per nuove attività economiche, attrarre neo-residenti, rivitalizzare il tessuto sociale. Tuttavia, come si vedrà nella Parte II, la riattivazione non è automatica: richiede governance, risorse, competenze, modelli di gestione sostenibili.

1.3 SPOPOLAMENTO, ACCESSIBILITÀ, SERVIZI: IL CICLO DELLA MARGINALIZZAZIONE

Le fragilità e le potenzialità descritte non costituiscono caratteristiche statiche ma sono il risultato di processi dinamici che si sono sviluppati nel tempo. Per comprendere appieno la condizione attuale delle aree interne è necessario analizzare i meccanismi attraverso cui la marginalizzazione si produce e si auto-alimenta, inserendo il fenomeno italiano nel più ampio contesto delle trasformazioni demografiche globali. Secondo le proiezioni delle Nazioni Unite, se nel 2018 più del 55% della popolazione mondiale era già concentrata in insediamenti urbani, si stima che entro il 2030 le aree urbane ospiteranno oltre il 60% delle popolazioni a livello globale ed una persona su tre vivrà in città con almeno mezzo milione di abitanti (United Nations, 2019). Il restante 45% della popolazione mondiale che vive in aree rurali si trova quindi in una condizione di crescente marginalità relativa: questo spostamento di massa verso le città non è privo di ripercussioni sui territori rurali e periferici, che subiscono gli effetti

14 Il dato sul patrimonio edilizio non occupato va interpretato con cautela metodologica: la categoria ISTAT "edifici non occupati" include sia gli immobili stabilmente abbandonati sia quelli utilizzati solo stagionalmente, le seconde case e gli immobili in attesa di locazione o vendita. La quota di edifici effettivamente e stabilmente abbandonati nelle aree interne è quindi difficilmente disaggregabile dai dati censuari standard, il che costituisce uno dei problemi conoscitivi che la presente ricerca intende affrontare.

TABLE III.1. POPULATION DISTRIBUTION OF THE WORLD, BY RURAL/URBAN AREA OF RESIDENCE AND SIZE CLASS OF URBAN SETTLEMENT, 1970, 1990, 2018 AND 2030

Area of residence and size class of urban settlement (number of inhabitants)	*Population (millions)*				*Percentage*			
	1970	*1990*	*2018*	*2030*	*1970*	*1990*	*2018*	*2030*
Total	3 701	5 331	7 633	8 551	100.0	100.0	100.0	100.0
Urban area	1 354	2 290	4 220	5 167	36.6	43.0	55.3	60.4
10 million or more	55	153	529	752	1.5	2.9	6.9	8.8
5 million to 10 million	107	156	325	448	2.9	2.9	4.3	5.2
1 million to 5 million	244	467	926	1 183	6.6	8.8	12.1	13.8
500,000 to 1 million	131	208	415	494	3.5	3.9	5.4	5.8
300,000 to 500,000	87	159	275	320	2.3	3.0	3.6	3.7
Fewer than 300,000	730	1 147	1 750	1 971	19.7	21.5	22.9	23.1
Rural area	2 346	3 041	3 413	3 384	63.4	57.0	44.7	39.6

NOTE: The change of the population in each size class from one year to another reflects the growth of the population in existing cities of that size class and the incorporation of the population of new cities into that category.

di quella che potremmo definire una doppia marginalizzazione: geografica da un lato, demografica dall'altro.

Nel contesto europeo e italiano, questo fenomeno globale si declina in forme specifiche che vedono le aree interne particolarmente esposte a processi di spopolamento e marginalizzazione territoriale. La marginalizzazione territoriale non è uno stato, ma un processo: si tratta, più precisamente, di un processo circolare e cumulativo in cui diverse dimensioni di svantaggio si rinforzano reciprocamente, generando una spirale discendente che tende ad auto-perpetuarsi (Keeble et al., 1982; Cersosimo e Donzelli, 2020). Comprendere questo ciclo della marginalizzazione è essenziale per individuare i punti di rottura possibili e per progettare politiche efficaci.

Lo spopolamento costituisce il fenomeno più evidente e al tempo stesso il nodo centrale di questo processo circolare. Come documentato dall'ISTAT (2024), oltre 4.000 comuni italiani, prevalentemente localizzati nelle aree interne appenniniche, alpine e insulari, hanno registrato una costante perdita di popolazione negli ultimi cinquant'anni.

Tuttavia, non si tratta di un semplice decremento quantitativo: il fenomeno migratorio dalle aree interne è stato storicamente selettivo, coinvolgendo in modo prevalente le fasce di età più giovani, le persone con livelli di istruzione più elevati, le componenti più dinamiche della popolazione (Golini *et al.*, 2000). Tale dinamica si inserisce nel quadro delle migrazioni interne

Figura 6.
Distribuzione popolazione mondiale per area di residenza rurale/urbana e classe dimensionale degli insediamenti urbani (1970, 1990, 2018, 2030).
Fonte: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (UN/DESA/PD). (2019). World Urbanization Prospects: The 2018 Revision (ST/ESA/SER.A/420). New York: United Nations. Tabella III.1, p. 55.

italiane del secondo dopoguerra (Bonifazi, 2013) e ha prodotto un drenaggio di capitale umano, lasciando nei territori di origine una struttura demografica fortemente squilibrata.

Le conseguenze di questa emigrazione selettiva sono molteplici e interconnesse, in primo luogo, la perdita di popolazione in età fertile accelera il declino demografico attraverso la riduzione della natalità: nei comuni delle aree interne il tasso di natalità è oggi inferiore al 6 per mille, contro una media nazionale dell'8 per mille (Billari *et al.*, 2012).

In secondo luogo, la fuoriuscita di giovani qualificati impoverisce il tessuto economico locale, riducendo la capacità imprenditoriale e innovativa del territorio. L'emigrazione qualificata alimenta un divario crescente rispetto ai centri urbani in termini di capacità di innovazione e competitività, attraverso la perdita di talenti dalle aree periferiche (Crescenzi *et al.*, 2017).

L'accessibilità rappresenta il secondo elemento strutturale del ciclo di marginalizzazione. Le aree interne sono caratterizzate, per definizione geografica adottata dalla Strategia Nazionale Aree Interne, da una distanza significativa dai centri di offerta dei servizi essenziali, misurata in termini di tempo di percorrenza (Barca *et al.*, 2014). Questa distanza, come sottolineato dalla letteratura per gli studi sulla *remoteness*, non è soltanto fisica ma anche economica e sociale: i costi di mobilità, i tempi di spostamento, le difficoltà nei collegamenti rappresentano barriere concrete all'accesso a opportunità di lavoro, istruzione, sanità, cultura (Copus, 2001). L'analisi comparata delle esperienze europee di mobilità rurale articola questa dimensione economica in due nozioni distinte: la transport poverty, prodotta dalla combinazione di bassa densità abitativa, stagionalità della domanda e dipendenza dal mezzo privato, e la accessibility poverty, che misura la difficoltà di raggiungere i servizi in tempi e a costi ragionevoli (Junaid et al., 2025). Da questa condizione discende quella che gli autori definiscono forced car ownership: in assenza di alternative praticabili, il possesso dell'automobile cessa di essere una scelta e diventa un costo obbligato, che grava in modo regressivo sui redditi più bassi e penalizza in particolare gli anziani e quanti non sono in grado di guidare. La marginalità si configura così non soltanto come distanza dai servizi, ma come onere economico imposto dalla distanza stessa — un onere che le politiche dei trasporti, storicamente orientate ai centri urbani, hanno lasciato in larga parte scoperto.

La dimensione dell'accessibilità digitale aggiunge oggi un ulteriore livello di complessità: il ritardo nella diffusione della banda ultralarga configura un *digital divide* territoriale (Infratel Italia, 2020; Naldi *et al.*, 2015), con conseguenze significative per imprese e cittadini, sempre più dipendenti da servizi online per accedere a prestazioni amministrative, sanitarie e formative.

La connettività digitale rappresenta ormai un'infrastruttura essenziale quanto le reti stradali, e la sua assenza preclude la possibilità di attrarre nuovi residenti, specialmente quelli che potrebbero lavorare in remoto.

La desertificazione dei servizi costituisce il terzo elemento del ciclo e, insieme, una conseguenza e una causa dello spopolamento. Il progressivo ridimensionamento della rete scolastica nelle aree montane e rurali rappresenta forse il caso più emblematico: la chiusura di plessi scolastici, giustificata da logiche di razionalizzazione basate su soglie dimensionali minime, sottrae alle comunità locali un servizio essenziale e un presidio territoriale fondamentale. La presenza di una scuola nel proprio comune costituisce un fattore determinante nelle scelte localizzative delle famiglie con figli, e la sua chiusura innesca ulteriori ondate migratorie (Urso *et al.*, 2019).

Analogamente, il ridimensionamento dei presidi sanitari nelle aree periferiche ha prodotto un "razionamento geografico" dell'accesso alla salute (Vicarelli e Bronzini, 2018).

La chiusura di ospedali di prossimità, la riduzione dei punti di guardia medica, le difficoltà nel reperire medici di base disposti a operare in contesti marginali[15] creano diseguaglianze territoriali nell'accesso ai servizi sanitari che, in una popolazione fortemente invecchiata, rappresentano un problema particolarmente critico, influenzando significativamente le decisioni localizzative, specialmente delle persone anziane e delle loro famiglie.

15 Secondo la Fondazione GIMBE (Gruppo Italiano per la Medicina Basata sulle Evidenze), organizzazione indipendente e senza scopo di lucro, attiva dal 1996 nella ricerca, formazione e informazione scientifica in ambito sanitario, al 1° gennaio 2025 il Servizio Sanitario Nazionale risultava carente di 5.716 medici di medicina generale, con una distribuzione diseguale che penalizza in particolare le aree a bassa densità abitativa, dove un unico medico si trova spesso a coprire territori estesi e comuni distanti tra loro.

La progressiva rimozione di servizi postali, bancari e commerciali dai piccoli centri completa il quadro della desertificazione: la chiusura degli ultimi esercizi commerciali, dell'ufficio postale, dello sportello bancario non rappresenta soltanto la perdita di servizi funzionali ma anche di spazi di socialità e di presidio territoriale che contribuiscono alla vitalità delle comunità locali. L'effetto domino che lega questi tre elementi (spopolamento, accessibilità, servizi) crea una spirale negativa che tende ad auto alimentarsi. La perdita di popolazione riduce la massa critica necessaria per sostenere i servizi locali, la chiusura dei servizi rende il territorio meno attrattivo, accelerando lo spopolamento, la difficoltà di accessibilità scoraggia nuovi insediamenti e investimenti; la mancanza di opportunità economiche alimenta ulteriormente l'emigrazione.

Si innesca così un processo di causazione circolare cumulativa[16] che Myrdal (1957) descrive come meccanismo che tende a perpetuarsi nel tempo (Fig. 7), rendendo sempre più difficile l'inversione di tendenza (Partridge *et al.*, 2008).

I fattori di produzione, capitale e lavoro, tendono a spostarsi dalle aree in declino verso quelle in crescita, accentuando le disparità iniziali (Myrdal, 1957). Nel caso delle aree interne italiane, questo fenomeno è stato amplificato dalle politiche pubbliche che hanno spesso favorito la concentrazione degli investimenti nei poli urbani, contribuendo involontariamente ad accelerare il ciclo della marginalizzazione nelle aree periferiche (Barca, 2006).

Tuttavia, il ciclo della marginalizzazione non è un destino ineluttabile (Barbera *et. al.*, 2022). La letteratura internazionale offre esempi di *rural renaissance* (Bosworth e Atterton, 2012) e di *counterurbanization* (Mitchell, 2004) che dimostrano come, in determinate condizioni, sia possibile invertire le tendenze demografiche e rivitalizzare territori rurali. Anche nel contesto italiano, alcune aree interne hanno mostrato capacità di resilienza, innescando processi di ripopolamento legati a fenomeni di

16 Il concetto di causazione circolare cumulativa (*circular cumulative causation*) fu elaborato da Gunnar Myrdal per spiegare le divergenze regionali nello sviluppo economico. Myrdal argomentava che le forze di mercato, in assenza di interventi correttivi, tendono ad accentuare le disparità territoriali piuttosto che ridurle, attraverso effetti di *backwash* che drenano risorse dalle aree periferiche verso quelle centrali. Il modello è stato successivamente formalizzato da Kaldor (1970) e applicato al contesto delle aree rurali europee da Keeble et al. (1982), confermando la divergenza regionale senza policy correttive.

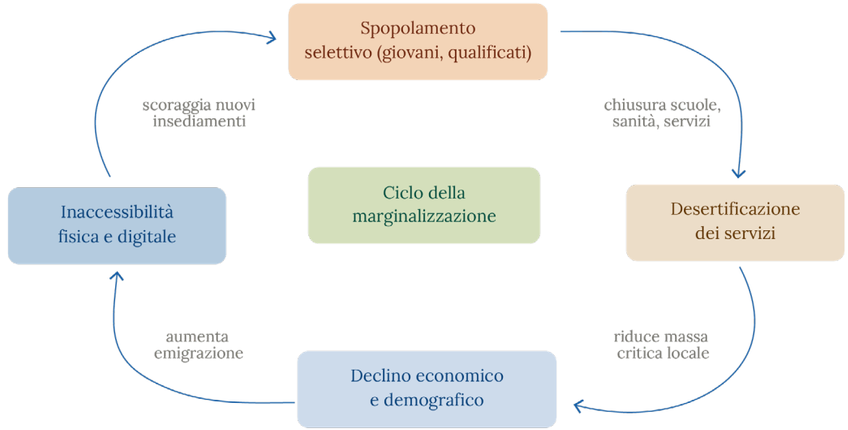


Figura 7.
Il ciclo della marginalizzazione nelle aree interne: schema della causazione circolare cumulativa in cui spopolamento, inaccessibilità, desertificazione dei servizi e declino economico si rinforzano reciprocamente.
Fonte: elaborazione dell'autrice.

ritorno, di arrivo di nuovi residenti attratti dalla qualità della vita, di insediamento di migranti internazionali.

Rompere il ciclo della marginalizzazione richiede interventi integrati capaci di agire simultaneamente su più dimensioni: migliorare l'accessibilità fisica e digitale, garantire un livello adeguato di servizi essenziali, creare opportunità economiche, valorizzare le risorse territoriali specifiche (Lucatelli *et al.*, 2020). La consapevolezza della natura sistemica e circolare del processo di marginalizzazione orienta verso approcci *place based*, multidimensionali e di lungo periodo, capaci di costruire condizioni per l'inversione della spirale negativa e per l'attivazione di circoli virtuosi di sviluppo territoriale.

L'analisi del ciclo della marginalizzazione mette in evidenza la natura sistemica delle dinamiche che investono le aree interne, suggerendo come interventi parziali o settoriali rischino di risultare inefficaci se non inseriti in una visione d'insieme.

Questa consapevolezza ha orientato negli ultimi decenni l'elaborazione di politiche e strategie specificamente rivolte ai territori marginali, che hanno progressivamente abbandonato approcci assistenziali o compensativi in favore di logiche *place based* e di sviluppo territoriale integrato. Il dibattito sulle modalità più efficaci per contrastare la marginalizzazione e attivare le risorse latenti di questi territori costituisce il cuore delle riflessioni che verranno approfondite nel capitolo successivo, dove si analizzeranno le principali politiche e strategie elaborate a livello europeo, nazionale e locale per affrontare la questione delle aree interne.

2. POLITICHE E STRATEGIE PER I TERRITORI MARGINALI

2.1 LE POLITICHE DI COESIONE E LE STRATEGIE EUROPEE

Le politiche di coesione dell'Unione Europea affondano le proprie radici nel Trattato di Roma del 1957, con il quale fu istituita la Comunità Economica Europea, che già nella sua fase originaria poneva tra i propri obiettivi fondamentali la promozione di uno sviluppo armonico e il sostegno alla crescita economica, sociale e territoriale degli Stati membri. Tale impostazione rifletteva la consapevolezza che l'integrazione europea non potesse fondarsi esclusivamente sulla liberalizzazione degli scambi, ma richiedesse un impegno attivo nella riduzione degli squilibri strutturali tra regioni, tradizionalmente diverse per dotazioni infrastrutturali, capacità produttive e livelli di benessere.

Questa finalità redistributiva trova un parallelo significativo nell'ordinamento costituzionale italiano: l'articolo 3 della Costituzione del 1948 attribuisce alla Repubblica il compito di rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale che limitano la libertà e l'uguaglianza dei cittadini, impedendone la piena partecipazione alla vita politica, economica e sociale del Paese. Il principio di uguaglianza sostanziale[17] che ne deriva configura un obbligo attivo di intervento pubblico, che nel corso dei decenni ha ispirato numerose politiche di riequilibrio territoriale, sia sul piano nazionale che in raccordo con i programmi europei.

Nel quadro comunitario, tale impegno viene ulteriormente formalizzato dall'articolo 174 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE, 2012), che definisce la coesione economica, sociale e territoriale[18] come uno degli obiettivi fondamentali dell'Unione, riconoscendo la necessità di dedicare particolare attenzione ai territori caratterizzati da fragilità strutturali o demografiche, tra cui le aree rurali, le regioni soggette a transizione industriale, i territori montani, insulari o a bassa densità di popolazione. Questa disposizione anticipa la prospettiva di una pianificazione europea sensibile alle specificità territoriali, segnando il passaggio da un'idea di coesione intesa prevalentemente in termini economici a una visione più articolata, che incorpora la dimensione spaziale della disuguaglianza.

A partire dal secondo decennio degli anni Duemila, tanto in Italia quanto in Europa, maturano condizioni politiche, istituzionali e teoriche favorevoli allo sviluppo di politiche *place-based*, orientate cioè alla valorizzazione delle risorse locali e alla riduzione delle criticità persistenti in specifici contesti territoriali.

In tale quadro assume un ruolo centrale l'Agenda Territoriale 2020[19] che reinserisce la coesione territoriale tra le priorità dell'azione europea, sottolineando l'importanza di garantire a tutti i cittadini un accesso adeguato ai servizi essenziali e proponendo un modello di sviluppo fondato su conoscenza, innovazione, inclusione sociale e sostenibilità ambientale. Complementare a questo orientamento è il Trattato di Lisbona (2009), il cui articolo 3 ribadisce la necessità di promuovere uno sviluppo equilibrato e solidale, sostenendo territori e comunità attraverso un accesso equo ai servizi di base e una più profonda integrazione tra livelli di governo. La politica di coesione, concepita strutturalmente come politica di medio termine, coinvolge sia i livelli di governo centrale sia quelli locali, valorizzando il partenariato economico e sociale attraverso il finanziamento di programmi, piani e progetti multiscalari, la cui attuazione si articola in cicli di programmazione pluriennale. Nel periodo 2014-2020, tra le strategie trasversali adottate a livello nazionale nell'alveo di questi strumenti, si distingue la Strategia Nazionale per le Aree Interne (SNAI), esempio emblematico di approccio *place-based* orientato alla rigenerazione socio-territoriale dei contesti fragili, che verrà analizzata in dettaglio nei paragrafi successivi.

---

17 Il principio di uguaglianza sostanziale sancito dall'art. 3, comma 2, della Costituzione italiana ha ispirato una lunga tradizione di politiche di riequilibrio territoriale, dal Piano Vanoni (1955) alla Cassa per il Mezzogiorno (1950-1984), fino alle Politiche di Coesione della Programmazione Europea. Per una ricostruzione critica del rapporto tra principio costituzionale e politiche territoriali si veda Giannini (1974) e, più recentemente, Cammelli (2011), che ha evidenziato come il principio di uguaglianza sostanziale implichi un obbligo attivo di differenziazione degli strumenti in ragione delle diverse condizioni di partenza dei territori.

18 Il concetto di coesione territoriale è stato introdotto nel diritto primario europeo dal Trattato di Lisbona (2009), che ha aggiunto la dimensione territoriale alle preesistenti coesioni economica e sociale già presenti nel Trattato di Maastricht (1992). L'art. 174 TFUE rappresenta quindi il fondamento giuridico per politiche specificamente rivolte ai territori con svantaggi geografici o demografici strutturali. Per un approfondimento sul concetto di coesione territoriale nel diritto europeo si veda Faludi (2010), "*Cohesion, Coherence, Cooperation: European Spatial Planning Coming of Age?*".

19 L'Agenda Territoriale 2020, adottata durante la Presidenza ungherese dell'UE nel 2011, è stata successivamente aggiornata con l'Agenda Territoriale 2030, approvata durante la Presidenza tedesca nel 2020, che ha rafforzato l'orientamento verso uno sviluppo territoriale giusto e verde, introducendo esplicitamente il principio di *no place left behind* come obiettivo politico fondamentale. Per il testo integrale si veda: *Territorial Agenda 2030. A future for all places (*2020).

Figura 8. Evoluzione delle politiche di coesione e delle strategie europee
Fonte: elaborazione personale dell'autrice.

Nell'attuale ciclo di programmazione 2021-2027, l'Unione Europea ha destinato alle politiche di coesione 392 miliardi di euro[20], pari a circa un terzo del bilancio complessivo, con l'obiettivo di sostenere la competitività, la sostenibilità e l'inclusione delle regioni europee, riducendo le disparità territoriali ancora persistenti.

A partire da queste premesse, il capitolo esamina alcune tra le esperienze nazionali più significative di governance dei territori marginali, con particolare attenzione ai modelli adottati in Scozia, Svizzera e Italia, analizzandone strumenti, risultati e criticità in rapporto alle dinamiche di pianificazione territoriale e alle politiche *place-based*.

2.2 ESPERIENZE DI GOVERNANCE IN SCOZIA, SVIZZERA E ITALIA

In continuità con gli orientamenti e gli obiettivi definiti dalle politiche europee di coesione, negli ultimi anni numerosi Stati membri hanno sviluppato strategie nazionali specificatamente rivolte ai territori meno accessibili e caratterizzati da condizioni di fragilità strutturale. Le aree interne, contraddistinte da bassa densità abitativa, difficoltà di accesso ai servizi essenziali e minori opportunità economiche rispetto ai poli urbani, richiedono infatti politiche mirate, che sappiano promuovere lo sviluppo socioeconomico, garantire l'equità territoriale e valorizzare le

20 I 392 miliardi di euro destinati alla politica di coesione nel ciclo 2021-2027 si articolano tra Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR), Fondo Sociale Europeo Plus (FSE+) e Fondo di Coesione. Per l'Italia, la dotazione complessiva ammonta a circa 42,7 miliardi di euro, di cui circa 23,5 miliardi destinati alle regioni del Mezzogiorno (Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia). I dati aggiornati sull'attuazione sono consultabili sulla piattaforma OpenCoesione (opencoesione.gov.it).

risorse locali in una prospettiva di lungo periodo.
Le risposte nazionali si sono articolate secondo modelli di governance profondamente differenti, influenzati dalle strutture istituzionali, dalle tradizioni amministrative e dalle specificità geografiche dei singoli Paesi; eppure, al di là di queste differenze, emergono con una certa costanza tre obiettivi ricorrenti: il rafforzamento della coesione territoriale, il sostegno allo sviluppo economico locale e la garanzia dell'accesso ai servizi essenziali, sanità, istruzione e mobilità, come condizione imprescindibile per l'esercizio effettivo della cittadinanza.
Le tre esperienze selezionate, Scozia, Svizzera e Italia, vengono esaminate mettendo a fuoco strumenti, risultati e criticità ancora aperte, con attenzione agli elementi rilevanti per la pianificazione territoriale e per le politiche *place-based*. La selezione risponde a criteri sia tematici che di accessibilità empirica: i periodi di ricerca svolti presso il Centre for Mountain Studies dell'University of Highlands and Islands e presso l'ETH di Zurigo hanno permesso di integrare l'analisi documentale con colloqui con ricercatori ed esperti e con l'osservazione diretta delle pratiche territoriali, costruendo una base conoscitiva in grado di cogliere sia i risultati formali delle politiche sia i processi di adattamento locale che ne hanno caratterizzato l'implementazione.

Scozia. Politiche per le aree rurali e remote: governance comunitaria e sviluppo dal basso

Il sistema di governance delle aree rurali e remote scozzesi si inserisce nel più ampio processo di *devolution*[21] che, a partire dal 1999 con il ristabilimento del Parlamento scozzese, ha progressivamente trasferito competenze significative da Westminster a Edimburgo, conferendo al governo scozzese piena autonomia legislativa in materie cruciali per lo sviluppo territoriale, tra cui pianificazione urbana e rurale, agricoltura, ambiente, sviluppo economico locale, istruzione e sanità

21 Il ristabilimento del Parlamento scozzese nel 1999, a seguito del referendum del settembre 1997 in cui il 74,3% degli elettori si espresse a favore della *devolution*, ha rappresentato una trasformazione costituzionale di portata storica nel sistema politico britannico. Le competenze devolute includono pianificazione territoriale, agricoltura, ambiente, istruzione, sanità, sviluppo economico locale e giustizia, mentre restano riservate a Westminster difesa, politica estera, sicurezza sociale e politica fiscale.

(Keating, 2009). Questo processo ha creato le condizioni per l'elaborazione di politiche territoriali specificatamente calibrate sulle caratteristiche di un territorio che si distingue nel contesto britannico per la particolare estensione e complessità delle sue aree rurali e remote: mentre la *Central Belt*[22], che include Glasgow ed Edimburgo, concentra circa il 70% della popolazione su meno del 10% del territorio, le Highlands, le isole e le aree rurali meridionali coprono oltre il 90% della superficie nazionale ospitando appena il 30% degli abitanti (Scottish Government, 2018).

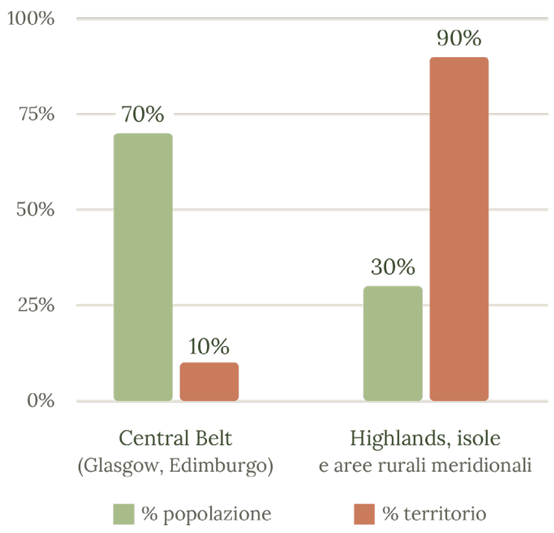


Figura 9. Distribuzione popolazione e territorio
Fonte: elaborazione personale dell'autrice su dati Scottish Government 2018.

Questa distribuzione demografica e territoriale fortemente polarizzata genera sfide specifiche in termini di accessibilità, erogazione di servizi pubblici e vitalità economica locale, ulteriormente accentuate da caratteristiche distintive rispetto ad altri contesti europei, quali: l'insularità (con oltre novanta isole abitate), le condizioni climatiche severe, la frammentazione proprietaria storica del territorio legata al sistema feudale delle

22 La polarizzazione demografica scozzese tra Central Belt e Highlands riflette dinamiche storiche di lunga durata legate all'industrializzazione ottocentesca nelle Lowlands e alle Highland Clearances, le espulsioni forzate di popolazioni rurali dalle Highlands per far posto all'allevamento ovino estensivo, che causarono un calo demografico del 50-60% nei territori settentrionali. Queste dinamiche storiche costituiscono il contesto entro cui si inserisce la riforma della proprietà fondiaria avviata con il *Land Reform (Scotland) Act 2003*.

tenute, la presenza del gaelico scozzese come lingua minoritaria e identità culturali fortemente radicate nei diversi territori.
Il quadro istituzionale per le politiche rurali scozzesi si articola attraverso molteplici agenzie e strumenti complementari tra cui assumono particolare rilievo: lo Scottish Rural Development Programme (SRDP), che ha operato fino alla Brexit nel quadro della Politica Agricola Comune europea, destinando risorse significative, ben oltre 1,4 miliardi di sterline nel periodo 2014-2020 a sostegno dell'agricoltura, della gestione ambientale, della diversificazione economica rurale e dello sviluppo delle comunità locali (Scottish Government, 2018); l'Highlands and Islands Enterprise (HIE), agenzia di sviluppo regionale fondata nel 1991, opera attraverso un approccio integrato che combina sostegno alle imprese locali, investimenti infrastrutturali, sviluppo delle competenze e rafforzamento delle capacità comunitarie nelle Highlands e nelle isole (Highlands and Islands Enterprise, 2019). A queste si affiancano Community Land Scotland, organizzazione di rappresentanza e supporto per le comunità che hanno acquisito la proprietà della terra attraverso meccanismi di community buyout e la Scottish Land Commission, istituita nel 2017 con il mandato di promuovere una riforma della proprietà fondiaria capace di favorire modalità di gestione territoriale più democratiche e sostenibili (Glenn *et al.*, 2019).
Questo sistema istituzionale articolato riflette l'evoluzione delle politiche rurali scozzesi, che hanno progressivamente ampliato il proprio focus dalla mera produzione agricola verso una concezione multifunzionale dello sviluppo rurale, integrando obiettivi economici, sociali, ambientali e culturali (Shortall *et al.*, 2017).

Classificazione e sfide delle aree rurali e remote
La classificazione delle aree rurali in Scozia adotta una metodologia sofisticata elaborata dal Scottish Government, che integra criteri di densità demografica, accessibilità ai centri urbani e caratteristiche insediative, distinguendo otto categorie articolate lungo un continuum urbano-rurale (Scottish Government, 2018). Sul versante urbano si collocano i grandi centri con popolazione superiore a 125.000 abitanti, gli altri centri urbani tra 10.000 e 125.000 abitanti e le piccole città tra 3.000 e 10.000 abitanti; sul

versante rurale, il sistema distingue tra aree accessibili e aree remote, ciascuna ulteriormente suddivisa in base alla presenza o assenza di piccoli centri abitati. La distinzione tra accessibile e remoto si fonda sul tempo di percorrenza in automobile verso un insediamento di almeno 10.000 abitanti: oltre i 30 minuti si configura la condizione di *remoteness*.

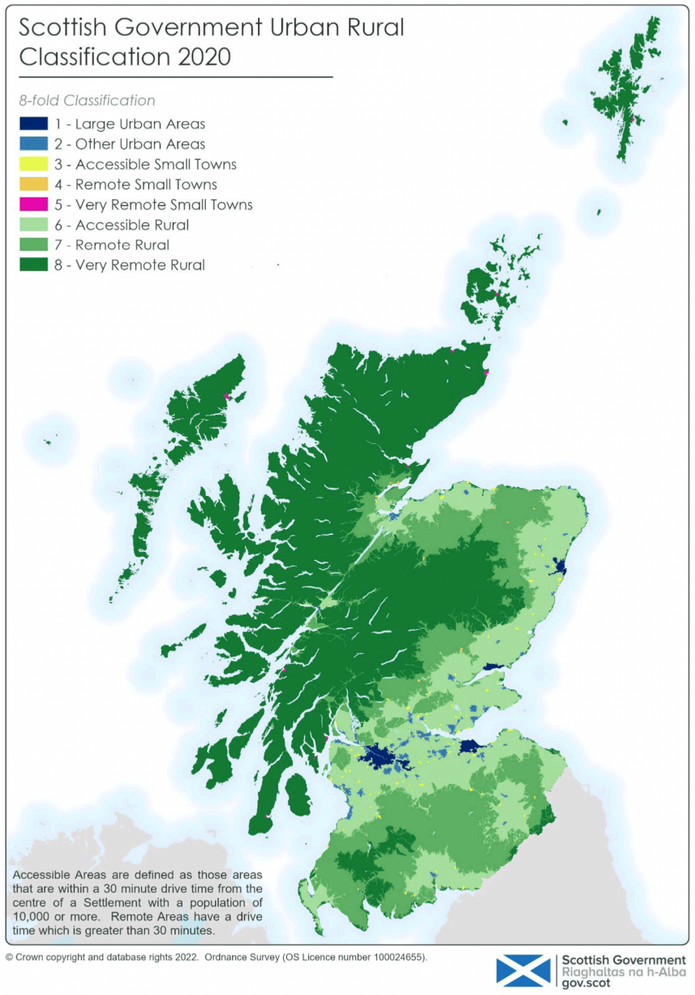


Figura 10.
Classificazione urbano-rurale del Governo Scozzese
Fonte: elaborazione personale dell'autrice su dati Scottish Government 2020.

Questa classificazione, pur condividendo con la SNAI italiana l'enfasi sull'accessibilità come criterio di marginalità, utilizza soglie temporali più stringenti e considera centri di riferimento di dimensione maggiore. Secondo i dati del Census 2011 e successive elaborazioni (Scottish Government, 2018), le aree rurali coprono il 98% del territorio scozzese e ospitano circa 1,4 milioni di abitanti,

il 17% della popolazione nazionale, di cui circa 500.000 residenti in aree classificate come remote, distribuite nelle Highlands, nelle isole e nelle aree rurali meridionali.

Le sfide che caratterizzano questi territori presentano elementi di convergenza con quelle identificate negli altri contesti analizzati, ma anche specificità rilevanti: sul piano demografico, le aree remote hanno sperimentato nel corso del XX secolo consistenti processi di spopolamento, con alcune realtà insulari che tra il 1901 e il 2001 hanno perso oltre il 70% della popolazione residente (Stockdale, 2004; Copus *et al.*, 2020); a partire dagli anni Duemila, tuttavia, alcune aree hanno registrato inversioni di tendenza legate a fenomeni di *counterurbanization* e, in misura crescente, a iniziative di *community ownership* che hanno creato condizioni più favorevoli per trattenere i giovani (Skerratt, 2013). Sul piano economico, la specializzazione nelle attività primarie e nel turismo, settore che genera un contributo economico annuo significativo per le Highlands e le isole (VisitScotland, 2019), convive con criticità di stagionalità e con pressioni abitative crescenti legate alla concentrazione di proprietà immobiliari per uso turistico, che rendono difficile per i residenti, specialmente i più giovani, accedere ad alloggi a prezzi accessibili (Gallent *et al.*, 2017). Una specificità strutturale del contesto scozzese riguarda infine la concentrazione proprietaria della terra: come documentato (Glenn *et al.*, 2019), circa il 50% del territorio rurale privato è posseduto da meno di 500 proprietari, con conseguenze significative sulla governance territoriale e sulla capacità delle comunità di orientare il proprio sviluppo, una questione che ha storicamente alimentato processi di marginalizzazione e che ha trovato risposta nel modello del *community land ownership* (Hunter, 2012).

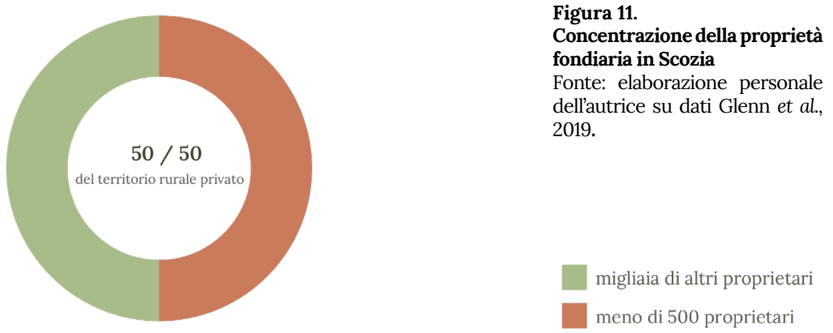


Figura 11.
Concentrazione della proprietà fondiaria in Scozia
Fonte: elaborazione personale dell'autrice su dati Glenn *et al.*, 2019.

Un sistema che consente alle comunità locali organizzate di acquisire la proprietà della terra e degli immobili, assumendo direttamente la responsabilità della gestione territoriale e dello sviluppo locale. Pur avendo radici storiche nelle lotte agrarie scozzesi del XIX secolo, la sua formalizzazione giuridica è relativamente recente: il Land Reform (Scotland) Act 2003 ha introdotto il *community right to buy*[23], conferendo alle comunità rurali registrate il diritto di prelazione nell'acquisto di terreni e proprietà (Bryden e Geisler, 2007). Il Community Empowerment (Scotland) Act 2015 ha successivamente ampliato questi diritti, introducendo la possibilità di acquisizione anche in assenza di volontà di vendita da parte del proprietario (qualora la comunità dimostri che l'acquisizione genererebbe benefici sociali, economici o ambientali significativi) e l'estensione dei diritti comunitari alle aree urbane (Scottish Government, 2015). Il Land Reform (Scotland) Act 2016 ha infine rafforzato la trasparenza nella proprietà fondiaria attraverso un registro pubblico dei proprietari e misure per sostenere la diversificazione della proprietà (Glass *et al.*, 2019).

Sul piano operativo, il processo di *community buyout* prevede la costituzione di un'organizzazione comunitaria riconosciuta, la valutazione di fattibilità con elaborazione di un piano di sviluppo, la raccolta fondi attraverso risorse comunitarie e finanziamenti pubblici (tra cui lo Scottish Land Fund, che eroga finanziamenti - grant - fino a un milione di sterline) e infine la gestione del patrimonio acquisito, che può includere energie rinnovabili, housing sociale, turismo comunitario e agricoltura sociale (Skerratt e Steiner, 2013). I risultati sono significativi: secondo Community Land Scotland (2020), oltre 500.000 acri di terra scozzese[24] sono attualmente di proprietà comunitaria, gestiti da oltre 200 *community landowners* che rappresentano più di 100.000 residenti, con un incremento esponenziale rispetto ai circa 10.000 acri del 2003. Il caso emblematico dell'Isle of Eigg[25], la cui acquisizione comunitaria nel 1997 ha consentito lo sviluppo di un sistema elettrico off-grid basato su rinnovabili integrate e la crescita della popolazione da circa 60 a oltre 100 residenti, esemplifica le potenzialità del modello (McIntosh *et al.*, 2004), cui si affiancano esperienze analoghe come il North Harris Trust nelle Ebridi Esterne e il Galson Estate Trust nell'Isola di Lewis, che ha sviluppato una delle più grandi wind farm di proprietà comunitaria in Scozia. Nonostante i successi documentati, il modello presenta criticità che ne condizionano la replicabilità. Le comunità con maggiore successo nell'acquisizione collettiva della terra tendono infatti a essere quelle già dotate di elevato capitale sociale e competenze tecniche, con il rischio di amplificare le disparità tra territori capaci e contesti più fragili (McKee, 2015). A ciò si aggiunge una dipendenza finanziaria dalle entrate generate da energie rinnovabili, che espone i *community landowners* alla volatilità dei mercati energetici (Munro, 2018). Sul piano della governance, i processi decisionali comunitari possono riprodurre forme di esclusione quando gruppi minoritari vengono sistematicamente marginalizzati (Skerratt, 2013). Infine, la scalabilità del modello verso contesti urbani o a proprietà frammentata rimane una questione aperta (Glass *et al.*, 2019).

Specificità e trasferibilità del modello scozzese

Il caso scozzese presenta elementi di significativa originalità nel panorama europeo delle politiche per le aree marginali. L'enfasi sul *community empowerment*, la formalizzazione giuridica di diritti comunitari di acquisizione della terra e il supporto istituzionale strutturato configurano un modello che trasferisce effettivamente potere decisionale e controllo delle risorse dalle élite proprietarie

23 Il Land Reform (Scotland) Act 2003 ha introdotto tre meccanismi distinti: il *community right to buy* (Parte 2), che conferisce alle comunità rurali registrate il diritto di prelazione nell'acquisto di terreni; il *crofting community right to buy* (Parte 3), specifico per le comunità *crofting* delle Highlands e delle isole; e l'accesso pubblico alla terra (Parte 1), che ha formalizzato il diritto di accesso responsabile a tutti i terreni scozzesi.

24 Il dato di 500.000 acri di terra in proprietà comunitaria (Community Land Scotland, 2020) va contestualizzato rispetto all'estensione totale del territorio scozzese, pari a circa 19,47 milioni di acri: la proprietà comunitaria rappresenta quindi il 2,6% del territorio nazionale, una quota ancora limitata ma in rapida crescita rispetto all'avvio del processo. L'obiettivo dichiarato dal governo scozzese era raggiungere 1 milione di acri entro il 2020, target non pienamente conseguito ma che ha impresso un'accelerazione significativa al processo.

25 L'acquisizione comunitaria dell'Isle of Eigg nel 1997, realizzata attraverso l'Isle of *Eigg Heritage Trust* con un contributo dello *Scottish Land Fund* e una raccolta fondi internazionale, ha rappresentato il caso pionieristico che ha dimostrato la fattibilità del modello di *community ownership* su scala insulare. Prima dell'acquisizione, l'isola era stata oggetto di una serie di vendite a proprietari privati che avevano imposto forti limitazioni alle attività economiche dei residenti. Il sistema elettrico off-grid realizzato nel 2008, che integra energia eolica, solare e idroelettrica, è stato il primo sistema ibrido di questo tipo nelle isole britanniche e ha consentito di eliminare la dipendenza dai generatori diesel.

tradizionali alle comunità locali, radicalizzando i principi *place-based* teorizzati attraverso meccanismi che vanno ben oltre la partecipazione consultiva (Barca, 2009). A questo si affianca lo Scottish Rural Development Programme, che ha operato come principale strumento finanziario complementare, articolando nel periodo 2014-2020 un budget di 1,4 miliardi di sterline attorno a obiettivi che spaziano dall'innovazione agricola alla tutela degli ecosistemi, dalla promozione dell'inclusione sociale allo sviluppo economico rurale; valutazioni indipendenti hanno tuttavia evidenziato criticità ricorrenti nella complessità burocratica e nella tendenza a favorire le imprese più strutturate a scapito delle realtà più piccole e fragili. L'uscita del Regno Unito dall'Unione Europea ha inoltre introdotto incertezze significative per l'intero sistema, storicamente strutturato attorno ai framework europei della PAC e dei fondi strutturali, rendendo il *community land ownership* un potenziale meccanismo di resilienza territoriale in grado di compensare parzialmente i mutamenti nel quadro politico e finanziario.

La trasferibilità di questo modello ad altri contesti nazionali deve tuttavia confrontarsi con differenze strutturali significative: il sistema scozzese si sviluppa in presenza di un'estrema concentrazione proprietaria storica che rende politicamente sostenibile la ridistribuzione verso le comunità, di una tradizione consolidata di associazionismo e *civic engagement*, di dimensioni demografiche comunitarie contenute che facilitano i processi decisionali partecipativi e di risorse finanziarie pubbliche significative a sostegno delle acquisizioni.

Nel contesto italiano, caratterizzato da frammentazione proprietaria molto più accentuata, da tradizioni di individualismo proprietario più radicate e da frammentazione istituzionale comunale, la replicazione diretta appare problematica, tuttavia, alcuni elementi potrebbero essere adattati, tra cui il riconoscimento giuridico di forme di gestione comunitaria di beni comuni territoriali, meccanismi di sostegno finanziario pubblico a iniziative di recupero di patrimonio dismesso e assistenza tecnica strutturata per rafforzare le capacità progettuali locali. Il contesto scozzese dimostra in definitiva che, in presenza di condizioni abilitanti, le aree rurali e remote possono diventare protagoniste attive di processi di sviluppo endogeno sostenibile:

la sfida per altri contesti nazionali consiste nell'identificare quali elementi di questo modello siano trasferibili e quali adattamenti contestuali siano necessari per renderli efficaci in condizioni territoriali e istituzionali differenti.

Svizzera. La politica della Confederazione per le aree rurali e le regioni montane

La Politica della Confederazione per le aree rurali e le regioni montane rappresenta un punto di svolta nell'approccio svizzero alla governance territoriale, configurandosi come risposta strutturata alle crescenti pressioni demografiche, economiche e ambientali che interessano i territori extraurbani.

Elaborata dal Consiglio federale in collaborazione con i principali stakeholder regionali, la politica trova la propria origine nel provvedimento 69 del programma di legislatura 2011-2015 e nella mozione Maissen (11.3927)[26], che hanno formalmente incaricato l'esecutivo federale di definire una politica globale per le aree rurali. L'impianto strategico si fonda su due documenti di riferimento complementari: il rapporto della Segreteria di Stato dell'Economia (SECO)[27], focalizzato sugli aspetti economici e occupazionali, e quello dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE)[28], incentrato sulle dinamiche insediative e territoriali, entrambi elaborati mediante processi partecipativi che hanno consentito di definire una visione a lungo termine e un impianto operativo articolato in obiettivi strategici, principi di intervento, modello di governance multilivello e perimetro d'azione territoriale.

La rilevanza di questi territori nel contesto nazionale è evidenziata

26 La mozione Maissen, presentata al Consiglio degli Stati svizzero nel 2011 dal consigliere Theo Maissen, ha formalmente avviato il processo che ha portato all'elaborazione della Politica della Confederazione per le aree rurali e le regioni montane. Il mandato contenuto nella mozione richiedeva al Consiglio federale di definire una politica globale e coordinata per questi territori, superando la frammentazione delle politiche settoriali esistenti. L'iter di elaborazione, che ha richiesto circa tre anni, ha coinvolto in modo sistematico i Cantoni, le organizzazioni regionali e i principali stakeholder attraverso un processo partecipativo articolato.

27 Segreteria di Stato dell'economia SECO (2012): Rapport des experts pour une stratégie de la Confédération pour les régions de montagne et les espaces ruraux de la Suisse (solamente disponibile in francese e in tedesco). Consegnato dai membri del gruppo strategico «Mozione Maissen». Berna, giugno 2014.

28 Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE (2012): Rapport pour l'élaboration d'une politique globale pour espaces ruraux et les régions de montagne; Mesure 69 du programme de la législature 2011 – 2015 pour atteindre l'objectif 17 «La cohésion sociale est renforcée et les valeurs communes promues.», Berna.

da dati significativi: le aree rurali e le regioni montane occupano il 77% della superficie nazionale e ospitano oltre un quarto della popolazione svizzera (Ufficio Federale di Statistica, 2024).

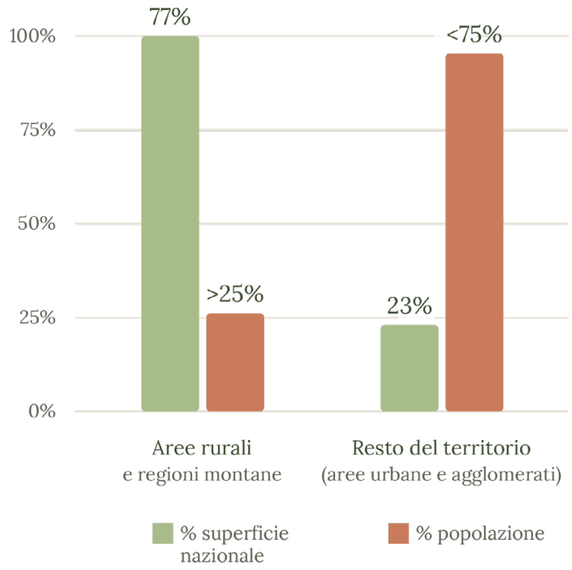


Figura 12.
Distribuzione popolazione e territorio
Fonte: elaborazione personale dell'autrice su dati Ufficio Federale di Statistica, 2024

Secondo la tassonomia elaborata dall'ARE (2012), queste aree si articolano in tre macrocategorie funzionali: spazi rurali periurbani, caratterizzati da forte integrazione con i sistemi metropolitani, spazi rurali periferici, distanti dalle principali direttrici di sviluppo, centri turistici alpini, contraddistinti da economie fortemente specializzate nel settore ricettivo.

Il rapporto della Confederazione amplia questa classificazione introducendo ulteriori categorie territoriali (tra cui: centri rurali, centri di piccole-medie dimensioni, agglomerati nelle regioni montane e fondo valle multifunzionali) per rappresentare la struttura policentrica e le relazioni funzionali che collegano le aree rurali e montane ai principali centri urbani del paese.

Questa articolazione non è meramente classificatoria, ma riflette l'eterogeneità strutturale dei territori extraurbani svizzeri e la necessità di declinare gli strumenti di intervento in funzione di dinamiche territoriali profondamente differenziate (Tabella 1).

L'analisi delle trasformazioni in atto nelle aree rurali e montane svizzere rivela un quadro complesso di pressioni interconnesse, che la politica federale articola in quattro dimensioni principali: demografica, della mobilità, economica e ambientale.

Categorie di spazio	Caratteristiche
Spazio rurale periurbano	Lo spazio rurale periurbano è contraddistinto dalla sua prossimità a un centro urbano, il più vicino è di regola raggiungibile in auto nel giro di 20 minuti al massimo. Lo spazio rurale periurbano si trova dunque nei pressi di agglomerati o città isolate, perlopiù nell'Altopiano. Si tratta di un luogo ideale per abitare e, in parte, lavorare; inoltre, di solito, è anche particolarmente adatto alle attività agricole.
Spazio rurale periferico	Lo spazio rurale periferico dista più di 20 minuti (con il traffico motorizzato privato, TMP) dal più vicino centro di un agglomerato e si trova al di fuori dell'Altopiano. Presenta spesso un patrimonio culturale e naturale tradizionale ecologicamente ricco e in parte è toccato dal ristagno e dall'emigrazione.
Centri turistici alpini	I centri turistici alpini si trovano nella regione alpina, registrano un numero elevato di pernottamenti e sono dotati di infrastrutture e servizi buoni a molto buoni. Caratterizzati da una spiccata stabilità della popolazione e dei posti di lavoro, comprovata in passato, nello spazio rurale sono di particolare rilevanza. Nello spazio alpino, in genere scarsamente popolato, svolgono funzioni di centro più o meno considerevoli.
Centri di piccole e medie dimensioni	Un centro di piccole dimensioni deve avere almeno 8.500 abitanti, mentre un centro di medie dimensioni ne deve contare almeno 40.000. A livello regionale e nazionale, i centri di piccole e medie dimensioni rivestono un'importante funzione centrale. Questi centri devono essere a una distanza minima di 10 km da un centro più grande.
Centri rurali	Un centro rurale è un Comune all'interno dell'area rurale che svolge importanti funzioni di centro per le aree circostanti (formazione, sanità, amministrazione e approvvigionamento, ma anche posti di lavoro). Di regola un centro rurale conta più di 5.000 abitanti e con il traffico motorizzato privato (automobile, moto) dista almeno 15 minuti da un agglomerato o da una città.
Regione montana	La definizione di regione montana si basa sulla legge federale sull'aiuto agli investimenti (LIM), andata in scadenza alla fine del 2007, che nello spazio alpino e nel Giura distingueva in totale 54 regioni. Tale definizione si orienta al potenziale economico di un'area. Nel quadro della politica per le aree rurali e regioni montane, la definizione della LIM è di rilievo in particolare perché, oltre alle Alpi, include nella regione montana anche l'arco giurassiano e le regioni delle Prealpi.
Agglomerati nelle regioni montane	Sono considerati agglomerati nelle regioni montane gli agglomerati che si trovano nel perimetro LIM. Rivestono un'importante funzione di centro. Nelle regioni montane le differenze tra agglomerati e aree circostanti sono spesso più marcate rispetto all'Altopiano. Per ragioni topografiche, le reti di collegamento rappresentano inoltre una grande sfida.
Fondovalle multifunzionali	I fondovalle multifunzionali rivestono un'importante funzione di centro nello spazio alpino. Sono motori economici dinamici e vengono sfruttati intensamente.

Tabella 1.
Caratterizzazione delle categorie di spazio delle aree rurali e montane svizzere
Fonte: ARE, 2012.

Sul piano demografico, le tendenze in atto manifestano dinamiche apparentemente contraddittorie ma in realtà profondamente connesse: da un lato, alcuni territori periurbani sperimentano processi di crescita disordinata alimentati da flussi migratori nazionali e transnazionali, dall'altro, le aree periferiche, specialmente quelle alpine, registrano spopolamento e invecchiamento progressivo. Il processo di metropolizzazione che ha interessato la Confederazione tra la fine degli anni Ottanta e gli anni Dieci del Duemila ha ridisegnato profondamente la geografia insediativa nazionale, determinando l'incorporazione di circa 430 comuni rurali periurbani all'interno di agglomerati urbani estesi (Figura 13)[29], con una perdita netta del 13% delle superfici rurali[30] (ARE, 2012).

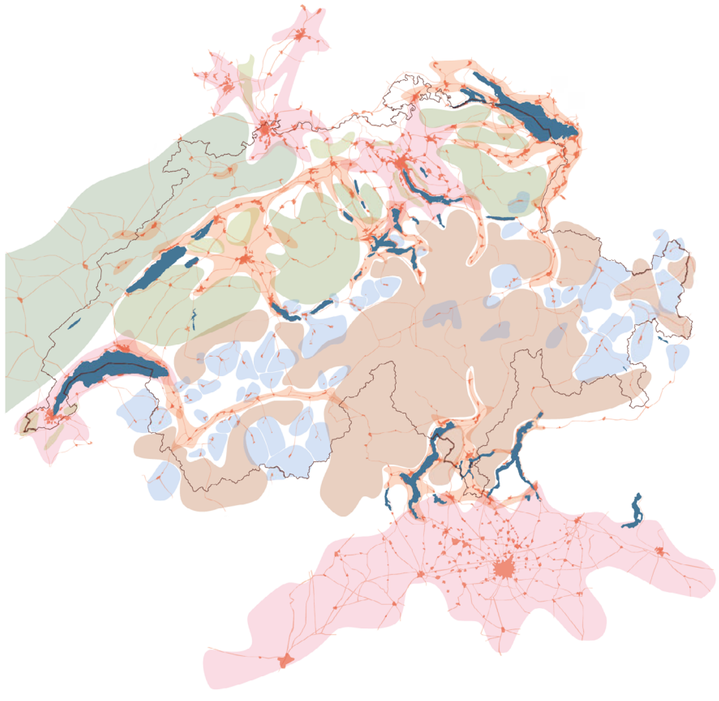


Figura 13.
Tipologia di una Svizzera urbanizzata.
Regioni metropolitane, reti di città, zone di quiete, località turistiche alpine e aree alpine marginali.
Fonte: Switzerland. An Urban Portrait (ETH Studio Basel, 2005).

29 Come evidenzia la Figura 13 il territorio svizzero è strutturato attorno a una rete policentrica di agglomerati e corridoi funzionali che collegano le principali aree insediative ai territori alpini e periferici.

30 La perdita del 13% delle superfici rurali periurbane incorporata negli agglomerati urbani tra la fine degli anni Ottanta e gli anni Dieci del Duemila (ARE, 2012) si inserisce nel più ampio fenomeno del consumo di suolo che ha caratterizzato la Svizzera nel Secondo Dopoguerra. La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), profondamente riformata nel 2014, ha introdotto misure stringenti per il contenimento dell'espansione delle zone edificabili, imponendo ai Cantoni di ridimensionare le zone edificabili sovradimensionate. Per un approfondimento si veda ARE (2016), "Rapporto sullo sviluppo territoriale".

Paradossalmente, nonostante questa erosione quantitativa, gli spazi rurali periurbani hanno continuato a registrare crescita demografica significativa proprio in virtù della loro posizione strategica rispetto ai centri urbani, mentre lo spazio rurale periferico, in particolare nell'arco alpino, sperimenta l'esodo selettivo della popolazione giovane e qualificata, innescando processi di invecchiamento che erodono progressivamente le capacità funzionali delle strutture economiche, sociali e politiche locali. La progressiva integrazione funzionale tra ambiti urbani e rurali tende a sfumare la distinzione tradizionale tra questi sistemi territoriali (Lefebvre, 1970)[31]: nel caso svizzero, un numero crescente di individui sceglie di risiedere nelle aree rurali mantenendo legami funzionali intensi con i centri urbani, generando flussi pendolari consistenti e limitando la capacità delle comunità rurali di internalizzare i benefici economici e sociali della loro presenza, rendendo sempre più inadeguati i modelli interpretativi dicotomici tradizionali, richiedendo approcci analitici orientati a cogliere la multidimensionalità e la reciprocità degli scambi funzionali, simbolici ed economici tra città e campagna (Figura 14).

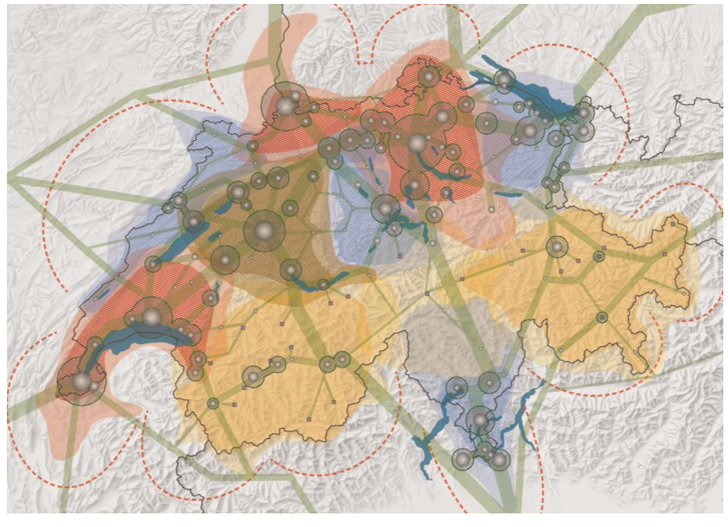


Figura 14.
Aree d'intervento e rete policentrica nazionale.
In rosso e marrone sono rappresentate le aree metropolitane, in blu le aree caratterizzate da città piccole e medie, in giallo le aree alpine; i collegamenti verdi indicano le relazioni funzionali e i partenariati territoriali tra città, agglomerati, centri rurali e centri turistici.
Fonte: Progetto territoriale Svizzera, ARE (2012).

31 Il riferimento a Lefebvre (1970) richiama la sua tesi sulla "urbanizzazione completa della società", elaborata in La ***révolution urbaine***, secondo cui il processo di urbanizzazione non si limita alla crescita fisica delle città ma trasforma l'intera organizzazione dello spazio sociale, rendendo obsoleta la distinzione tradizionale tra urbano e rurale. Questa prospettiva è stata sistematizzata da Brenner e Schmid (2015) in una nuova epistemologia dell'urbano, che propone di superare le concezioni "city-centriche" attraverso l'analisi dell'urbanizzazione planetaria come processo multiscalare e pervasivo, in grado di ridefinire le geografie contemporanee tra agglomerati, regioni e paesaggi ibridi.

Sul piano economico, il settore primario registra un calo occupazionale costante e una progressiva concentrazione aziendale: dal 1980, circa la metà delle aziende agricole di piccole dimensioni è scomparsa (Ufficio federale di statistica, 2013), con conseguente riduzione delle superfici agricole e alpine e perdita di biodiversità negli agroecosistemi. Anche l'industria rurale, tradizionalmente specializzata in produzioni di nicchia ad alto valore aggiunto, si confronta con crescente pressione competitiva globale, mentre tra il 1999 e il 2011 l'attività innovativa ha subito una flessione generalizzata, con il calo più pronunciato proprio negli spazi rurali periferici (Regiosuisse, 2015). Sul fronte ambientale, la biodiversità, con circa un terzo delle specie minacciate di estinzione dal 1900 (UFAM, 2012), costituisce un pilastro fondamentale per la qualità della vita e l'attrattività turistica, mentre i cambiamenti climatici amplificano i rischi per insediamenti e attività economiche, rendendo particolarmente vulnerabile l'economia del turismo sciistico invernale.

La pressione insediativa proveniente dai centri urbani genera infine fenomeni contraddittori: espansione urbana e consumo di suolo agricolo nelle aree periurbane da un lato, marginalizzazione e abbandono nei territori più remoti dall'altro, una polarizzazione che richiede strumenti di pianificazione che sappiano riconoscere le aree rurali e montane come sistemi territoriali dotati di proprie dinamiche economiche, identitarie e di sviluppo e non semplicemente come riserve ambientali o spazi ricreativi.

La politica federale definisce quattro obiettivi strategici interconnessi che costituiscono il quadro normativo per l'azione pubblica. Il primo si concentra sulla creazione di condizioni di vita attrattive attraverso la valorizzazione del paesaggio, della cultura edilizia e dei centri abitati, garantendo un servizio universale di qualità e un'armonizzazione strategica tra trasporti, energia e insediamenti. La tutela e valorizzazione delle risorse naturali costituisce il secondo obiettivo, prevedendo la preservazione nel lungo periodo di suolo, biodiversità, foreste e risorse idriche attraverso meccanismi di valorizzazione economica orientati a remunerare adeguatamente i fornitori di servizi ecosistemici.

Il rafforzamento della competitività economica rappresenta il terzo, chiamando le aree rurali e montane a consolidare le attività esistenti e svilupparne di nuove in coerenza con le potenzialità

regionali, rafforzando la capacità di cooperazione e innovazione affinché le imprese locali possano competere sui mercati globali. Infine, la promozione della diversità culturale completa il quadro strategico, valorizzando il dialogo tra tradizione e modernità come elemento costitutivo dell'attrattività dello spazio abitativo, turistico e ricreativo, attraverso il coinvolgimento attivo di residenti, istituzioni educative, associazioni e organizzazioni turistiche.

Tra gli elementi più significativi della politica federale svizzera vi è il modello di governance, costruito attorno a due dimensioni complementari: una orizzontale, che riguarda il coordinamento tra le diverse politiche settoriali, e una verticale, che struttura le relazioni tra i livelli istituzionali della Confederazione.

Sul piano orizzontale, la sfida principale è quella di mettere in dialogo politiche (regionale, agricola, turistica, dei trasporti, energetica e ambientale) che storicamente hanno operato in modo parallelo e spesso non coordinato. Per rispondere a questa frammentazione, è stata istituita la Rete Nazionale Spazio Rurale (RNSR), un organo interdipartimentale permanente che funge da piattaforma di confronto tra i diversi dipartimenti federali, il cui ruolo è favorire lo scambio di informazioni, individuare sinergie e prevenire conflitti tra politiche settoriali. Tuttavia, nella pratica, la sua capacità di incidere sulle decisioni operative rimane limitata dai vincoli normativi e dalle autonomie consolidate di ciascun settore.

La dimensione verticale riguarda invece il rapporto tra Confederazione, Cantoni e Comuni, particolarmente delicato in un sistema federale come quello svizzero, dove i Cantoni godono di ampie competenze in materia di pianificazione territoriale e sviluppo regionale. Il principale strumento di raccordo è la Conferenza tripartita, sede permanente di confronto tra i tre livelli istituzionali, con il compito di allineare gli indirizzi strategici federali alle realtà territoriali locali e di far risalire verso il centro le esperienze maturate sul campo.

Un aspetto rilevante del modello è l'attenzione alle iniziative che nascono dal basso: la politica federale riconosce che la vitalità dei territori rurali dipende in larga misura dalla loro capacità di elaborare visioni proprie e costruire partenariati locali e incentiva quindi processi di pianificazione regionale in cui gli attori del

territorio sono protagonisti.

Sul fronte delle risorse, lo strumento finanziario principale è stato la Nuova politica regionale[32] (NPR), con una dotazione di circa 280 milioni di franchi svizzeri per il periodo 2016-2023, destinati a sostenere processi di sviluppo regionale, rafforzare i sistemi locali di innovazione e fornire supporto metodologico.

A questi si affiancano i Progetti modello per lo sviluppo sostenibile del territorio, iniziative sperimentali cofinanziate dalla Confederazione per testare approcci innovativi e il Programma pilota Aree d'intervento (PHR), rivolto a regioni che affrontano sfide strutturali particolarmente complesse.

Va però sottolineato che la politica non dispone di un budget proprio rilevante: opera in gran parte coordinando risorse già previste dalle politiche settoriali esistenti e dal sistema di perequazione finanziaria tra Cantoni (NPC), la cui logica, prevalentemente quantitativa, non sempre riesce a intercettare le specificità dei singoli contesti territoriali.

Nonostante le ambizioni del modello, l'analisi rivela alcune tensioni strutturali che ne limitano la capacità trasformativa. La prima riguarda il coordinamento stesso: le politiche settoriali continuano a operare in modo largamente autonomo, e la RNSR, pur svolgendo un ruolo utile come sede di confronto, dispone di poteri decisionali limitati, finendo per armonizzare scelte già prese piuttosto che orientarle in anticipo. A questa si affianca una seconda contraddizione, forse più profonda: la politica attribuisce centralità alla capacità dei territori di attivarsi dal basso, senza tuttavia considerare adeguatamente la profonda asimmetria nelle condizioni di partenza. Le aree periurbane e i centri turistici possono contare su amministrazioni strutturate e tessuti economici dinamici, mentre le zone più marginali faticano a rispondere ai requisiti tecnici dei bandi, con il rischio concreto che le risorse pubbliche si concentrino nei territori già dotati di maggiori capacità, ampliando i divari invece di ridurli. Nei centri alpini a vocazione turistica emerge poi un terzo nodo critico: gli investimenti infrastrutturali richiesti dall'economia dello sci invernale si scontrano con gli obiettivi di tutela del suolo e della biodiversità, generando conflitti ricorrenti in cui le comunità locali tendono a percepire i vincoli ambientali come ostacoli allo sviluppo. A tutto ciò si aggiunge la questione della scala temporale: i cicli programmatici di quattro-otto anni su cui si articolano gli interventi pubblici sono strutturalmente inadeguati rispetto a fenomeni come lo spopolamento o l'invecchiamento demografico, che richiedono politiche continuative su orizzonti pluridecennali.

Nel complesso, la politica federale svizzera costituisce un quadro di riferimento articolato per la governance dei territori rurali e montani, con un modello multilivello che nel panorama europeo si distingue per come cerca di combinare coordinamento istituzionale e valorizzazione delle iniziative locali. Permangono tuttavia limiti strutturali significativi: la frammentazione settoriale non è stata superata, le capacità territoriali restano profondamente diseguali e l'assenza di un budget autonomo riduce la possibilità di incidere concretamente sulle dinamiche in atto. In prospettiva comparata, il caso svizzera si caratterizza per il peso del federalismo e per la tradizione di democrazia diretta, elementi che condizionano tanto i processi decisionali quanto la capacità di costruire consenso attorno a visioni di lungo termine. È proprio questa capacità — di bilanciare sviluppo economico, equità sociale e sostenibilità ambientale in un quadro condiviso — la sfida aperta che determinerà se la politica riuscirà a incidere effettivamente sui processi di marginalizzazione, o se la distanza tra impianto strategico e risultati concreti rimarrà la sua contraddizione irrisolta

Italia. La Strategia Nazionale per le Aree Interne: origini, approcci e limiti

La Strategia Nazionale per le Aree Interne (SNAI) rappresenta una delle più rilevanti innovazioni nelle politiche pubbliche italiane degli ultimi decenni, configurandosi come un intervento di sviluppo e coesione territoriale ispirato all'approccio *place-based* (Barca, 2009). Avviata nel 2013 e operativa dal 2014, la Strategia si propone di contrastare le dinamiche demografiche negative

32 La Nuova politica regionale (NPR), introdotta nel 2008 in sostituzione della politica regionale tradizionale, si distingue dall'approccio precedente per l'enfasi sulla competitività e l'innovazione piuttosto che sulla compensazione dei divari. La NPR si finanzia attraverso il Fondo per lo sviluppo regionale, alimentato da risorse federali e cantonali in misura paritetica, e opera attraverso programmi di attuazione pluriennali che i Cantoni definiscono in coerenza con le priorità strategiche federali. Per una valutazione indipendente dei risultati della NPR nel periodo 2008-2015 si veda *Regiosuisse* (2016), *"Wirkungsanalyse Neue Regionalpolitik"*.

che caratterizzano le aree marginali del Paese, promuovendo contestualmente il riequilibrio territoriale nell'accesso ai servizi essenziali di cittadinanza e lo sviluppo locale endogeno (Carrosio, 2016). Il principio metodologico fondativo è innovativo nella sua semplicità: la marginalità territoriale non viene definita in termini di parametri economici o demografici, ma misurata attraverso l'accessibilità ai servizi pubblici essenziali, spostando il focus dalla classificazione morfologica del territorio alla dimensione dell'esercizio effettivo dei diritti di cittadinanza (Lucatelli, 2015). Dal punto di vista operativo, la SNAI si articola in una duplice strategia d'intervento: assicurare il pieno accesso ai servizi essenziali — mobilità, istruzione, sanità — e promuovere lo sviluppo economico locale valorizzando le specificità territoriali e garantendo la manutenzione attiva del patrimonio naturale e culturale (Carrosio e Faccini, 2018).

Il framework metodologico: l'indicatore di accessibilità e la classificazione territoriale

Il dispositivo analitico centrale della SNAI è costituito dall'indicatore di accessibilità[33], strumento operativo che consente di classificare l'intero territorio nazionale in funzione della distanza temporale dai centri di erogazione dei servizi pubblici essenziali (DPS, 2014), trasformando il concetto astratto di marginalità in una misura oggettiva e territorializzata, espressa in minuti di percorrenza. La costruzione dell'indicatore si basa sull'identificazione dei cosiddetti poli, definiti come centri urbani, singoli o aggregati in poli intercomunali, che assicurano la disponibilità simultanea di tre tipologie di servizi ritenuti essenziali[34] (Barca *et al.*,

33 La scelta di misurare la marginalità attraverso l'accessibilità ai servizi piuttosto che attraverso criteri morfologici o demografici rappresenta un'innovazione concettuale significativa che ha trovato riconoscimento anche nel dibattito europeo sulle politiche territoriali. Tuttavia, questa scelta è stata anche oggetto di critiche: Vendemmia, Pucci e Beria (2022) hanno evidenziato come la misurazione basata esclusivamente sui tempi di percorrenza in automobile sottostimi la marginalità in contesti caratterizzati da scarsa motorizzazione o da popolazioni non automunite, come anziani e giovani, e ignori le differenze qualitative nell'offerta dei servizi raggiungibili.

34 La scelta dei tre criteri per l'identificazione dei poli (DEA di primo livello, stazione ferroviaria Silver, scuola secondaria completa) è stata oggetto di revisione nell'aggiornamento della Mappa Aree Interne 2020, che ha introdotto alcune modifiche metodologiche per tenere conto dei mutamenti nella distribuzione dei servizi avvenuti tra il 2014 e il 2020. In particolare, il numero dei poli e dei poli intercomunali si è ridotto significativamente: dai 339 del 2014 ai 241 del 2020, con una riduzione del 29%, che testimonia il progressivo deterioramento dell'accessibilità ai servizi nelle aree meno centrali.

2014): sul piano sanitario, la presenza di un ospedale dotato di Dipartimento di Emergenza e Accettazione di primo livello, che garantisce al contempo servizi di pronto soccorso, funzioni di osservazione, breve degenza, rianimazione e interventi nelle principali specialità medico-chirurgiche; sul piano formativo, un'offerta scolastica secondaria completa per la fascia 14-19 anni, che assicuri ai giovani residenti l'accesso all'intero percorso formativo senza necessità di mobilità pendolare eccessiva; sul piano della mobilità, la presenza di una stazione ferroviaria classificata almeno come Silver secondo la tipologia di Rete Ferroviaria Italiana, con frequentazioni superiori a 2.500 utenti al giorno e servizi di lunga, media e breve percorrenza. La scelta di questi tre servizi riflette una concezione multidimensionale della cittadinanza attiva: la salute come diritto fondamentale, l'istruzione come investimento nel capitale umano e strumento di mobilità sociale, il trasporto pubblico come precondizione per l'accesso al lavoro e alle opportunità.

Sulla base della distanza temporale dai poli, il territorio nazionale viene articolato in sei categorie gerarchiche che configurano un continuum di accessibilità decrescente: i poli, comuni che offrono l'insieme completo dei servizi essenziali; i poli intercomunali, aggregazioni di comuni che nell'insieme garantiscono tutti i servizi; le aree di cintura, comuni distanti meno di 20 minuti dai poli; le aree intermedie, con distanza compresa tra 20 e 40 minuti; le aree periferiche, tra 40 e 75 minuti; e infine le aree ultraperiferiche, oltre i 75 minuti di distanza.

Le ultime tre categorie costituiscono le aree interne in senso stretto, che rappresentano il focus della Strategia: dall'applicazione di questa classificazione emerge un quadro di notevole rilevanza, poiché le aree interne occupano circa il 60% del territorio nazionale, comprendono oltre il 52% dei comuni italiani e interessano circa 13 milioni di abitanti, coinvolgendo prevalentemente i sistemi montani alpini e appenninici ma anche ampie porzioni del territorio collinare e insulare (Carlucci, Lucatelli, 2015). Questa distribuzione evidenzia una questione centrale per le politiche territoriali italiane: la marginalità non è un fenomeno residuale, ma riguarda una porzione significativa del Paese, con implicazioni profonde in termini di equità territoriale e coesione sociale.

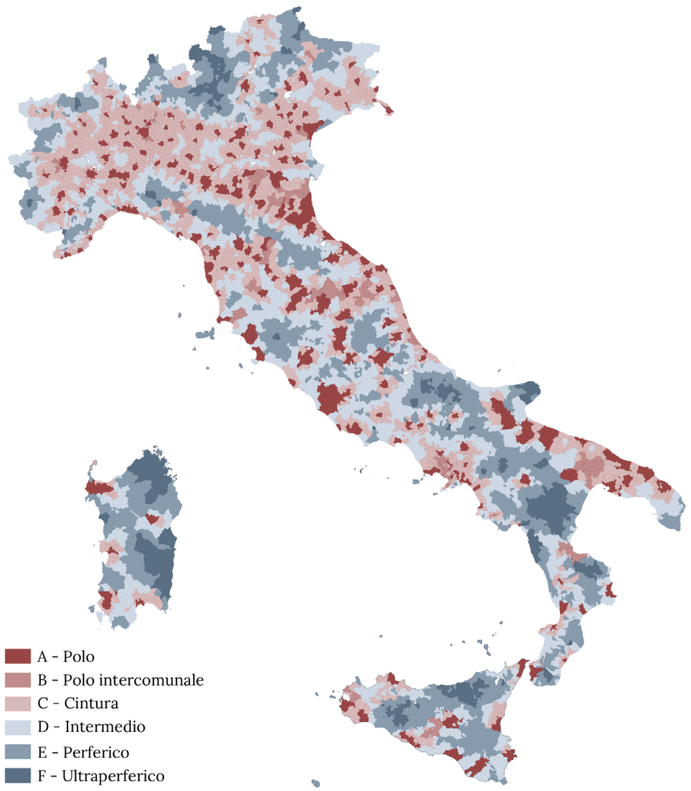


Figura 15. Classificazione dei comuni italiani secondo la metodologia SNAI.
Fonte: elaborazione personale dell'autrice su dati Agenzia per la Coesione Territoriale, Mappa Aree Interne 2020; base cartografica ISTAT 2021.

Il Piano Strategico Nazionale delle Aree Interne (PSNAI) conferma questa lettura territoriale (Tabella 2), evidenziando come le aree interne comprendano 3.834 comuni (48,5% del totale nazionale), occupino il 59% della superficie italiana e ospitino circa 13,4 milioni di abitanti (23% della popolazione).

Tabella 2. Caratteristiche territoriali e demografiche dei comuni secondo la classificazione del PSNAI (2025)
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati del Piano Strategico Nazionale delle Aree Interne (2025).

Classificazione	Comuni	Popolazione residente (2020)	% pop.	Superficie (km²)	% sup.	Densità (ab./km²)
A – Polo	182	20.470.301	35%	24.455,1	8%	837,1
B – Polo intercomunale	59	1.576.586	3%	3.727,5	1%	423,0
C – Cintura	3.828	23.756.465	40%	96.345,0	32%	246,6
Totale Centri	**4.069**	**45.803.352**	**77%**	**124.527,6**	**41%**	**367,8**
D – Intermedio	1.928	8.059.454	14%	75.837,0	25%	106,3
E – Periferico	1.524	4.653.355	8%	79.393,6	26%	58,6
F – Ultraperiferico	382	720.052	1%	22.310,1	7%	32,3
Totale Aree Interne	**3.834**	**13.432.861**	**23%**	**177.540,7**	**59%**	**75,7**
Totale Italia	**7.903**	**59.236.213**	**100%**	**302.068,3**	**100%**	**196,1**

Il processo di selezione delle aree di intervento si articola in due fasi complementari che combinano analisi quantitativa e conoscenza qualitativa dei territori. La prima fase, denominata fase desk, si fonda sull'utilizzo di una griglia strutturata di 161 indicatori quantitativi elaborata dal Comitato Tecnico Aree Interne in collaborazione con le Regioni (Barca *et al.*, 2014), organizzati in nove sezioni tematiche (caratteristiche principali, demografia, agricoltura e specializzazione settoriale, digital divide, patrimonio culturale e turismo, salute, accessibilità, scuola e associazionismo tra comuni) che coprono dimensioni complementari della realtà territoriale.

Questo approccio multidimensionale consente di costruire una diagnosi articolata, che restituisce un quadro delle condizioni territoriali e costituisce la base per una valutazione comparativa dei fabbisogni locali, garantendo al contempo la comparabilità sistematica tra territori molto diversi su scala nazionale. La seconda fase, denominata fase field, introduce una dimensione qualitativa essenziale per l'effettiva applicazione dell'approccio *place-based*: attraverso focus group che coinvolgono amministratori locali, dirigenti scolastici e sanitari, rappresentanti di associazioni e della società civile, si approfondiscono aspetti non rilevabili dai soli dati quantitativi, quali dinamiche sociali, specificità culturali, forme di cooperazione informale e progettualità locali emergenti (Lucatelli e Tantillo, 2018).

L'integrazione tra analisi quantitativa e conoscenza situata rappresenta un elemento distintivo della SNAI, riconoscendo che la complessità dei territori non può essere interamente catturata da indicatori statistici, per quanto articolati.

Coerentemente con le indicazioni metodologiche della Commissione Europea, la SNAI richiede che ciascun indicatore di risultato sia associato a obiettivi costruiti secondo i criteri SMART, specifici, misurabili, raggiungibili, pertinenti e temporalmente definiti (Agenzia per la Coesione Territoriale, 2015), garantendo che gli obiettivi della Strategia siano ambiziosi e concretamente monitorabili e valutabili, creando le condizioni per un apprendimento istituzionale basato sui risultati effettivamente conseguiti.

Il processo di individuazione delle aree di intervento si caratterizza per il suo carattere pubblico e partecipativo,

configurandosi come risultato di un modello di cooperazione multilivello che ha coinvolto il Comitato Tecnico Aree Interne, le Regioni e le amministrazioni locali (Lucatelli, 2015). Nel primo ciclo di programmazione 2014-2020 sono state individuate 72 aree progetto pilota, comprendenti 1.060 comuni con una popolazione di circa 2 milioni di abitanti e un'estensione territoriale di oltre 51.000 km², con il 57,7% dei comuni classificato come periferico o ultraperiferico.

Per ciascuna area, le amministrazioni locali hanno definito una Strategia d'Area che individua le priorità di intervento, costituendo la base per la stipula dell'Accordo di Programma Quadro sottoscritto da Regioni, Enti Locali e Amministrazione Centrale. Nel ciclo 2021-2027 la Strategia è stata significativamente ampliata, con l'introduzione di 56 nuove aree e la riperimetrazione di 30 già esistenti, per un totale attuale di 124 aree progetto[35], 1.904 comuni e circa 4,6 milioni di abitanti — un'espansione che testimonia sia il riconoscimento dell'efficacia dell'approccio metodologico, sia la crescente consapevolezza della dimensione del fenomeno della marginalità territoriale nel contesto italiano.

Tale evoluzione trova ulteriore consolidamento con il Piano Strategico Nazionale delle Aree Interne (PSNAI), che supera la logica delle sole aree progetto e assume come riferimento l'intera classificazione nazionale dei comuni secondo i livelli di accessibilità ai servizi essenziali. L'adozione del Piano segna il passaggio da una fase prevalentemente sperimentale della Strategia a una fase di consolidamento della politica nazionale per le aree interne, nella quale l'intervento si inserisce in una prospettiva strutturale e di lungo periodo orientata alla riduzione dei divari territoriali, demografici e di accesso ai servizi.

La Tabella 3 sintetizza l'evoluzione quantitativa della Strategia, evidenziando la distribuzione dei comuni per categoria di accessibilità nei due cicli di programmazione e nel successivo quadro di riferimento del PSNAI.

35 L'espansione della SNAI dalle 72 aree del ciclo 2014-2020 alle 124 del ciclo 2021-2027 riflette una scelta politica precisa: estendere la copertura della Strategia a un numero maggiore di territori fragili, aumentando la platea dei beneficiari da circa 2 milioni a circa 4,6 milioni di abitanti. Questa espansione ha tuttavia sollevato interrogativi sulla capacità del sistema di supporto tecnico e finanziario di seguire capillarmente un numero così elevato di aree, con il rischio di una diluizione delle risorse e di una riduzione della qualità dell'accompagnamento metodologico.

Categoria dei comuni [36]	**SNAI 2014-2020 (72 aree)**	**SNAI 2021-2027 (124 aree)**	**PSNAI (classificazione nazionale)**
A – Polo	1	1	182
B – Polo intercomunale	0	0	59
C – Cintura	127	206	3.828
D – Intermedio	333	595	1.928
E – Periferico	482	864	1.524
F – Ultraperiferico	117	238	382
Totale comuni	**1.060**	**1.904**	**7.903**

Tabella 3.
Evoluzione della Strategia Nazionale per le Aree Interne nei cicli di programmazione e distribuzione dei comuni per categoria di accessibilità
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati del Dipartimento per le Politiche di Coesione (2023, 2025) e del Piano Strategico Nazionale delle Aree Interne (PSNAI, 2025).

La SNAI individua tre macro-obiettivi interconnessi che configurano una visione integrata dello sviluppo territoriale. Il primo riguarda la tutela del territorio e la sicurezza degli abitanti, intesa non come conservazione passiva ma come azione proattiva delle comunità residenti: i cittadini sono chiamati a diventare custodi dei propri territori[37], svolgendo azioni quotidiane di cura e manutenzione che configurano un processo di empowerment comunitario attraverso cui le popolazioni locali acquisiscono le capacità necessarie per la gestione sostenibile del patrimonio territoriale (Barbera, 2015). Il secondo obiettivo si focalizza sulla promozione della diversità naturale e culturale, riconoscendo nelle aree interne italiane una ricchezza straordinaria, la diversificazione territoriale e il policentrismo insediativo, che molte nazioni europee stanno artificialmente cercando di ricreare (Bevilacqua, 2012): la perifericità, tradizionalmente intesa come limite geografico, viene reinterpretata come opportunità per lo sviluppo di forme di turismo di qualità e di modelli economici innovativi che valorizzano le specificità locali (Barbera, 2021). Il terzo macro-obiettivo concerne il rilancio dello sviluppo in una

36 Le categorie A–F derivano dalla classificazione della Mappa nazionale delle Aree Interne (2020), costruita sulla base dell'accessibilità ai servizi essenziali (istruzione, salute e mobilità). Le prime due colonne si riferiscono esclusivamente ai comuni ricompresi nelle aree progetto SNAI dei rispettivi cicli di programmazione; la terza colonna riporta invece la distribuzione dell'intero territorio nazionale secondo la classificazione adottata dal Piano Strategico Nazionale delle Aree Interne (PSNAI).

37 Il concetto di custodi del territorio richiama la più ampia letteratura sui *commons* sistematizzata da Ostrom (1990) in *Governing the Commons* che dimostra come le comunità locali siano in grado di gestire in modo sostenibile risorse comuni senza ricorrere né alla privatizzazione né alla gestione statale centralizzata, a condizione che esistano regole condivise, meccanismi di monitoraggio e sistemi di sanzione. Questa prospettiva costituisce il fondamento teorico dell'approccio comunitario alla cura del territorio promosso dalla SNAI.

dimensione più ampia che integra aspetti sociali, culturali e ambientali, con l'obiettivo di creare le condizioni affinché risiedere nelle aree interne diventi una scelta attraente e sostenibile, generando opportunità lavorative diversificate e assicurando la qualità della vita attraverso il superamento di visioni meramente economicistiche dello sviluppo territoriale.

Figura 16.
I macro-obiettivi della Strategia Nazionale Aree Interne.
Fonte: elaborazione dell'autrice

Esperienze territoriali: due aree di progetto a confronto

L'implementazione della SNAI ha generato esperienze territoriali profondamente differenziate, che testimoniano sia le potenzialità dell'approccio *place-based* sia le criticità operative che ne condizionano l'efficacia. L'analisi di due aree progetto rappresentative, l'Alta Carnia in Friuli-Venezia Giulia e le Madonie in Sicilia, consente di comprendere le dinamiche concrete di attuazione della Strategia, evidenziando risultati conseguiti, ostacoli incontrati e lezioni apprese.

Il confronto tra Alta Carnia e Madonie evidenzia come l'attuazione della SNAI generi esiti fortemente differenziati in funzione delle capacità istituzionali preesistenti, della qualità della governance locale e del contesto socioeconomico di partenza. L'Alta Carnia ha beneficiato di condizioni abilitanti, governance intercomunale consolidata, tessuto associativo attivo, supporto tecnico qualificato, che hanno facilitato l'implementazione e la

generazione di primi risultati tangibili, sebbene persistano limiti strutturali che suggeriscono la necessità di interventi di lungo periodo. Le Madonie rappresentano invece una situazione in cui la debolezza istituzionale, la frammentazione politica e la carenza di competenze tecniche hanno ostacolato l'attuazione efficace, evidenziando come la mera disponibilità di risorse finanziarie e la qualità del framework metodologico non siano sufficienti in assenza di adeguate capacità di governance territoriale.

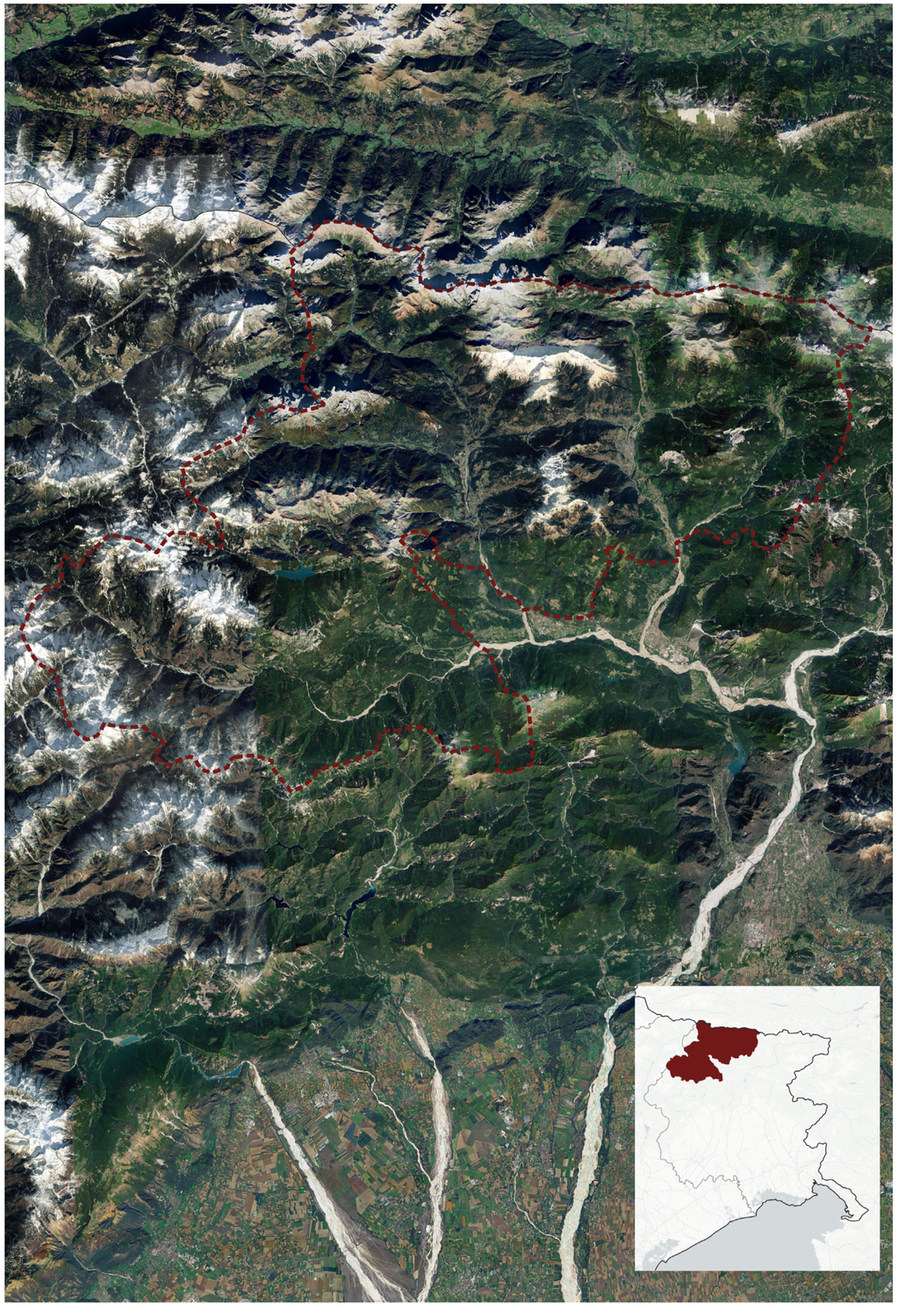
Dimensione	Alta Carnia	Madonie
Regione	Friuli-Venezia Giulia	Sicilia
Comuni coin-volti	28	21
Carattere terri-toriale	Area alpina	Area collinare/montana mediter-ranea
Criticità princi-pale	Spopolamento e accessibi-lità	Debolezza istituzionale
Risorsa preva-lente	Patrimonio naturale e filie-re forestali	Patrimonio storico-culturale e agroalimentare
Governance	Comunità Montana conso-lidata	Coordinamento più fragile
Strategia domi-nante	Servizi + economia locale	Patrimonio + turismo

Tabella 4.
Analisi comparativa delle aree progetto Alta Carnia e Madonie
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati del Dipartimento per le Politiche di Coesione

L'analisi comparativa suggerisce che la SNAI, per massimizzare la propria efficacia, richiederebbe una differenziazione degli strumenti di supporto in funzione delle capacità istituzionali locali, con investimenti preventivi in *capacity building* nei territori più fragili; una maggiore flessibilità temporale, poiché i cicli settennali della programmazione europea mal si conciliano con i tempi lunghi necessari per costruire governance territoriale e consolidare i risultati; una più efficace integrazione con politiche di secondo welfare che sostengano direttamente le persone riducendo i costi sociali della marginalità; e una più sistematica attenzione alla dimensione abitativa, poiché entrambi i casi evidenziano come la disponibilità di alloggi accessibili rappresenti un fattore critico spesso trascurato dalle strategie d'area. Quest'ultima considerazione anticipa una delle questioni centrali della seconda parte di questo lavoro: il rapporto tra politiche di rivitalizzazione territoriale e gestione del patrimonio edilizio esistente, che costituisce al tempo stesso una risorsa latente sottoutilizzata e un vincolo all'attrattività residenziale delle aree interne.

Figura 17.
Localizzazione dell'area progetto Alta Carnia nell'ambito della Strategia Nazionale per le Aree Interne
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati SNAI e cartografia regionale.

Figura 18.
Localizzazione dell'area progetto Madonie nell'ambito della Strategia Nazionale per le Aree Interne
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati SNAI e cartografia regionale.



BOX n. 1 — Alta Carnia (Friuli-Venezia Giulia): governance territoriale e progettualità locale

L'area progetto Alta Carnia comprende 21 comuni distribuiti su un territorio montano di circa 650 km² nel settore nord-orientale del Friuli-Venezia Giulia, con una popolazione di circa 20.000 abitanti. L'area si caratterizza per una significativa marginalità geografica — con oltre il 70% dei comuni classificati come periferici o ultraperiferici — e per dinamiche demografiche critiche: tra il 1971 e il 2011 ha perso oltre il 30% della popolazione, con un indice di vecchiaia superiore al 230% e un tasso di natalità inferiore al 5 per mille (Agenzia per la Coesione Territoriale et al. 2018). Dal punto di vista economico, il territorio presenta una specializzazione manifatturiera residua in fase di declino strutturale, un settore agricolo di montagna marginale e un turismo stagionale concentrato nelle località sciistiche, vulnerabile ai cambiamenti climatici.

La Strategia d'Area, approvata nel 2015 e implementata attraverso un Accordo di Programma Quadro sottoscritto nel 2016, ha identificato tre assi strategici: il rafforzamento dei servizi essenziali, attraverso la riorganizzazione della rete scolastica con modelli di scuola diffusa e pluriclassi innovative, il potenziamento dei servizi sanitari di prossimità con telemedicina e assistenza domiciliare integrata e il miglioramento dei collegamenti di trasporto pubblico; la valorizzazione del patrimonio naturale e culturale, con lo sviluppo di un sistema integrato di offerta turistica sostenibile basato sul Parco Naturale delle Dolomiti Friulane e sul recupero di edifici storici dismessi; la diversificazione economica e l'innovazione, con sostegno alla bioeconomia, alle filiere forestali locali e all'imprenditoria giovanile e femminile. L'implementazione ha prodotto risultati differenziati: gli interventi sulla scuola hanno consentito di mantenere aperti plessi che rischiavano la chiusura, sebbene persistano difficoltà nel reperire docenti disponibili a operare in contesti montani remoti; i servizi di telemedicina hanno migliorato l'accessibilità a consulenze specialistiche, pur permanendo criticità nell'assistenza continuativa in alcuni comuni più remoti. Il recupero di alcuni edifici storici — tra cui l'ex latteria sociale di Sutrio trasformata in ostello diffuso — ha generato nuove opportunità per il turismo culturale, sebbene i flussi rimangano fortemente stagionali (Osservatorio sul turismo in Friuli-Venezia Giulia, 2021). Sono stati avviati circa 20 progetti imprenditoriali nei settori agroalimentare e artigianale, ma la capacità di generare occupazione stabile per i giovani rimane limitata e la tendenza migratoria, pur rallentata, non si è ancora invertita (Comunità di montagna della Carnia, 2021).

Tra i fattori che hanno favorito l'implementazione emergono la presenza della Comunità Montana della Carnia come soggetto aggregatore, un tessuto associativo vivace e il supporto tecnico dell'Università di Udine; tra gli ostacoli principali, la complessità burocratica che ha scoraggiato alcuni potenziali beneficiari, la frammentazione in 28 comuni e la scarsa sincronizzazione tra interventi SNAI e altre politiche regionali.

BOX n. 2 — Madonie (Sicilia): sfide della governance e patrimonio culturale diffuso

L'area progetto Madonie comprende 21 comuni del Parco Naturale delle Madonie, con una popolazione di circa 60.000 abitanti distribuiti su 160.000 ettari nel centro-nord della Sicilia. Il territorio si caratterizza per un elevato valore paesaggistico e naturalistico e per un ricchissimo patrimonio storico-culturale, con numerosi paesi medievali, chiese normanne e tradizioni artigianali consolidate (Strategia d'Area Madonie, 2017). Dal punto di vista demografico, tra il 1961 e il 2011 la popolazione si è ridotta di oltre il 40%, con un indice di vecchiaia superiore al 200% e un tasso migratorio netto fortemente negativo, l'economia locale presenta una struttura debole, con prevalenza di agricoltura marginale, un settore turistico sottosviluppato nonostante le potenzialità e un tasso di disoccupazione superiore al 20%.

La Strategia d'Area, approvata nel 2017, ha identificato quattro linee strategiche: il potenziamento dei servizi di cittadinanza attraverso poli scolastici innovativi e riorganizzazione dei servizi sanitari; la valorizzazione del patrimonio culturale attraverso il recupero di edifici storici dismessi e la promozione del patrimonio immateriale; il rafforzamento delle filiere agroalimentari di qualità, con particolare attenzione alle produzioni DOP/IGP locali; lo sviluppo di un'offerta turistica integrata che coniughi natura, cultura ed enogastronomia.

L'attuazione ha incontrato difficoltà significative. A differenza dell'Alta Carnia, le Madonie non disponevano di una struttura di coordinamento intercomunale consolidata: il tentativo di costituire un'Unione di Comuni si è scontrato con resistenze politiche e frammentazione delle leadership locali, rallentando i processi decisionali (Lucatelli et al., 2020). La carenza di competenze tecniche nei comuni di piccole dimensioni ha reso insufficiente l'assistenza tecnica prevista dalla Strategia, mentre la complessità burocratica ha generato ritardi significativi nell'avvio dei cantieri: diversi progetti di recupero edilizio approvati nel 2018-2019 non risultavano ancora avviati nel 2022.

Nonostante le criticità, alcuni interventi hanno prodotto risultati apprezzabili: il polo scolastico di Petralia Sottana ha sperimentato con successo approcci didattici innovativi diventando un riferimento regionale, il recupero di Palazzo Pottino a Gangi ha parzialmente rivitalizzato il centro storico del paese e alcuni progetti di agricoltura sociale hanno contribuito al recupero di terreni abbandonati. Permangono tuttavia opportunità mancate significative: il patrimonio edilizio storico dismesso — stimato in oltre 200 edifici di pregio — rimane in larga parte inutilizzato, le filiere agroalimentari faticano a strutturarsi e a raggiungere mercati remunerativi e il turismo rimane concentrato in pochi paesi senza generare benefici occupazionali diffusi (Osservatorio Turistico Regione Siciliana, 2022).

Potenzialità e limiti del sistema di indicatori

Il sistema di indicatori elaborato nell'ambito della SNAI rappresenta un'innovazione significativa nel panorama delle politiche territoriali italiane, poiché oggettiva la misurazione della marginalità territoriale attraverso criteri espliciti e verificabili, garantisce la comparabilità tra territori molto diversi su scala nazionale, supporta processi decisionali basati su evidenze empiriche e crea una base informativa comune per il dialogo tra diversi livelli di governance.

L'integrazione tra fase desk e fase field costituisce inoltre un tentativo significativo di superare il dualismo tra approcci puramente quantitativi e metodologie qualitative, riconoscendo la necessità di combinare rigore analitico e conoscenza situata. Nonostante queste potenzialità, l'utilizzo operativo del sistema presenta criticità che ne limitano l'efficacia come strumento di governance territoriale ordinaria.

La griglia di 161 indicatori, pur garantendo un'elevata articolazione analitica, rende estremamente complessa e onerosa la raccolta e l'aggiornamento sistematico delle informazioni, specialmente a livello comunale (Rossitti et al., 2021); molti indicatori non sono facilmente reperibili in formato open data o non vengono raccolti sistematicamente su scala locale, richiedendo il coordinamento di molteplici enti pubblici con conseguenti problemi di tempestività e comparabilità; la gestione e interpretazione dei dati richiede competenze tecniche non sempre presenti nei contesti locali, con il rischio di una burocratizzazione della conoscenza in cui la produzione di dati diventa adempimento formale anziché strumento effettivo di apprendimento istituzionale.

Criticità specifiche emergono inoltre nella sezione sul patrimonio culturale e turismo, che si limita sostanzialmente alla misurazione dei flussi turistici trascurando lo stato di conservazione del patrimonio costruito e le pratiche culturali immateriali, e in quella sull'associazionismo tra comuni, che considera esclusivamente le relazioni istituzionalizzate tra enti locali, ignorando le forme di cooperazione informale che costituiscono spesso la risorsa più preziosa per l'implementazione dell'approccio *place-based*.

Emerge infine una tensione strutturale tra l'esigenza di standardizzazione nazionale necessaria per garantire comparabilità e accountability e la necessità di adattare gli indicatori alle specificità locali in coerenza con il principio *place-based*, con il sistema attuale che privilegia la prima dimensione a scapito della seconda.

Potenzialità	**Criticità**
Comparabilità nazionale	Complessità del sistema
Approccio evidence-based	Costi di aggiornamento
Integrazione desk/field	Difficoltà operative locali
Supporto alla governance	Rischio burocratizzazione
Misurazione territoriale	Tensione standardizzazione/ adattamento locale

Tabella 5.
Potenzialità e criticità del sistema di indicatori della Strategia Nazionale per le Aree Interne
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati del Dipartimento per le Politiche di Coesione

L'evoluzione verso un sistema di indicatori di seconda generazione, più dinamico, sensibile ai contesti e integrato con la conoscenza locale, rappresenta una sfida cruciale per il futuro della Strategia. Tale evoluzione richiederebbe l'introduzione di indicatori di processo che permettano di valutare i risultati finali, le dinamiche di attuazione e la qualità della governance; il rafforzamento dell'integrazione tra dimensioni quantitative e qualitative attraverso metodologie partecipative e approcci narrativi; l'adozione di modelli di misurazione multilivello che coniughino la scala comunale con quella intercomunale; e investimenti significativi nella formazione degli operatori pubblici locali e nella costruzione di comunità di pratica che favoriscano l'apprendimento tra territori.

In questa prospettiva, l'evoluzione verso un sistema di indicatori di seconda generazione non rappresenta un mero aggiustamento tecnico: come sottolinea Barca (2009), il successo delle politiche *place-based* dipende dalla capacità di costruire istituzioni e strumenti che valorizzino le conoscenze locali e promuovano l'apprendimento istituzionale, e una revisione degli strumenti di misurazione costituisce quindi un passaggio strategico per trasformare la SNAI da politica pubblica innovativa a modello di governance territoriale effettivamente partecipativo e orientato al cambiamento.

2.3 SINTESI COMPARATIVA: MODELLI DI GOVERNANCE E PROSPETTIVE PER IL RIUSO TERRITORIALE

L'analisi delle politiche adottate in Scozia, Svizzera e Italia per affrontare le sfide delle aree marginali rivela una progressiva convergenza verso approcci *place-based*, pur con significative differenze negli strumenti, nei meccanismi di governance e nei risultati conseguiti. Questa sintesi comparativa consente di identificare elementi comuni, specificità nazionali e lezioni trasferibili, ponendo particolare attenzione alla dimensione del patrimonio edilizio e territoriale, tema che costituirà il focus analitico della seconda parte di questo lavoro.

Tutti e tre i contesti nazionali condividono il riconoscimento della natura sistemica e multidimensionale della marginalizzazione territoriale. Le politiche analizzate superano approcci settoriali o meramente compensativi, riconoscendo l'interdipendenza tra dinamiche demografiche, accessibilità, offerta di servizi, vitalità economica e qualità ambientale, traducendo questa consapevolezza nella ricerca di interventi integrati che incidano su più dimensioni anziché isolare problemi specifici. Un secondo elemento comune riguarda l'enfasi sul protagonismo degli attori locali: sia la Scozia con il modello di *community ownership*, sia la Svizzera attraverso i processi territoriali strategici regionali, sia l'Italia con le Strategie d'Area della SNAI valorizzano la capacità progettuale endogena, riconoscendo che le soluzioni più efficaci emergono dalla mobilitazione delle conoscenze e delle risorse locali piuttosto che dall'imposizione di modelli standardizzati dall'alto.

Nonostante queste convergenze strategiche, i tre casi presentano architetture di governance profondamente differenti, condizionate dai rispettivi assetti istituzionali e dalle tradizioni amministrative nazionali. Il modello scozzese si caratterizza per un forte orientamento bottom-up e per il riconoscimento giuridico e finanziario delle iniziative comunitarie: il *community land ownership* e i meccanismi di buyout rappresentano strumenti che trasferiscono effettivamente la proprietà e il controllo delle risorse territoriali alle comunità locali, configurando forme di autogoverno territoriale che vanno ben oltre la mera partecipazione consultiva. Il modello svizzero adotta un approccio di governance multilivello fortemente proceduralizzato, che bilancia competenze federali, cantonali e comunali attraverso meccanismi di coordinamento orizzontale (la Rete nazionale Spazio rurale) e verticale (la Conferenza tripartita), con una capacità sistemica che risiede nella sofisticata articolazione istituzionale ma presenta limiti nella frammentazione settoriale persistente e nelle asimmetrie nelle capacità progettuali territoriali.

Il modello italiano della SNAI si configura come una soluzione di mediazione tra centralizzazione e autonomia locale: mantiene un ruolo centrale dello Stato nella definizione del framework metodologico e nell'allocazione delle risorse, richiedendo al contempo una co-progettazione territoriale attraverso le Strategie d'Area e gli Accordi di Programma Quadro; questo approccio ha il merito di costruire ponti tra livelli istituzionali tradizionalmente poco dialoganti, ma rischia di trasformarsi in un processo burocratico complesso che penalizza i territori con minori capacità tecniche.

Le divergenze nei modelli di governance si riflettono anche nelle priorità operative. Mentre l'approccio italiano enfatizza primariamente il ripristino dell'accessibilità ai servizi essenziali, mobilità, istruzione, sanità, il modello scozzese e quello svizzero dedicano maggiore attenzione alla valorizzazione delle risorse territoriali specifiche e alla gestione del patrimonio naturale e costruito.

Questa distinzione non è casuale ma riflette le diverse fasi di sviluppo delle politiche: l'Italia, con la SNAI, si confronta ancora con divari di cittadinanza territoriale così marcati da richiedere interventi prioritari sul versante dei servizi pubblici fondamentali, mentre Scozia e Svizzera, avendo già raggiunto standard più elevati di copertura dei servizi di base, possono concentrarsi su questioni più sofisticate legate alla competitività territoriale e alla qualità della vita.

La questione del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato rappresenta tuttavia una dimensione trasversale a tutti e tre i contesti, sebbene affrontata con strumenti e priorità differenti: il community buyout scozzese include frequentemente il recupero di edifici pubblici o privati abbandonati da destinare a funzioni comunitarie, la Svizzera integra la gestione del patrimonio

costruito nelle strategie di contenimento del consumo di suolo, l'Italia, pur non avendo ancora sviluppato strumenti sistematici per il riuso del patrimonio nelle aree interne, evidenzia una crescente consapevolezza della rilevanza di questo tema.

Un nodo critico comune ai tre contesti riguarda le asimmetrie nelle capacità istituzionali e progettuali territoriali: in tutti e tre i casi, le politiche tendono a premiare i territori già dotati di maggiori risorse cognitive, tecniche e relazionali, amplificando potenzialmente i divari anziché ridurli[38]. La Scozia ha tentato di affrontare questo problema attraverso strutture di supporto dedicate che forniscono assistenza tecnica e accompagnamento metodologico, la Svizzera ha istituzionalizzato meccanismi di sostegno attraverso la Rete nazionale Spazio rurale, l'Italia ha previsto l'assistenza tecnica dell'Agenzia per la Coesione Territoriale[39] la cui effettiva capacità di supportare capillarmente 124 aree progetto è rimasta tuttavia limitata. Sul piano della valutazione e dell'apprendimento istituzionale, il modello svizzero si distingue per un approccio sistematico con revisioni periodiche degli strumenti operativi e meccanismi strutturati di feedback tra livelli istituzionali; il modello scozzese integra forme di valutazione partecipativa che coinvolgono direttamente le comunità beneficiarie; la SNAI italiana ha elaborato un sistema di indicatori sofisticato che, come evidenziato nell'analisi critica, presenta tuttavia limiti operativi che ne riducono l'efficacia come strumento di governance ordinaria.

Al di là delle specificità nazionali le esperienze riportate mettono in luce un elemento trasversale spesso sottostimato: la questione del patrimonio edilizio esistente. Tutti e tre i contesti si confrontano con dinamiche apparentemente contraddittorie, da un lato la presenza di un consistente stock di edifici dismessi, abbandonati o sottoutilizzati nelle aree interne, dall'altro persistenti problemi di accesso all'abitazione per chi vorrebbe risiedere o investire in questi territori[40]. Questo paradosso, abbondanza di patrimonio fisico e scarsità di soluzioni abitative accessibili, rappresenta una sfida cruciale per la sostenibilità delle politiche di rivitalizzazione territoriale: non è sufficiente migliorare l'accessibilità ai servizi o creare opportunità economiche se manca una disponibilità abitativa adeguata e accessibile (De Rossi, 2018).

Le politiche analizzate in questo capitolo hanno affrontato il tema del patrimonio costruito in modo ancora frammentario e spesso indiretto, subordinandolo ad altre priorità o integrandolo indirettamente in strumenti pensati per altri scopi, senza sviluppare approcci sistematici orientati specificamente alla riattivazione del costruito nelle aree periferiche. Questa lacuna strategica risulta particolarmente significativa in un contesto di crescente attenzione alla sostenibilità ambientale e al contenimento del consumo di suolo, che richiederebbe di privilegiare la rigenerazione dell'esistente rispetto a nuove edificazioni e in cui il patrimonio dismesso rappresenta una risorsa latente che, se adeguatamente riattivata, potrebbe contribuire significativamente agli obiettivi di rivitalizzazione economica, sociale e demografica delle aree interne.

È proprio a questa dimensione (ancora marginale nelle politiche pubbliche ma centrale nelle dinamiche territoriali concrete) che si rivolge la seconda parte di questo lavoro, analizzando le morfologie dell'abbandono edilizio, le cause che lo determinano e, soprattutto, le pratiche emergenti di riuso e riattivazione che, spesso dal basso e in forme sperimentali, stanno tentando di trasformare il patrimonio abbandonato da problema in opportunità per la rinascita dei territori marginali.

---

38 Il tema delle asimmetrie nelle capacità istituzionali e progettuali dei territori è stato sistematizzato nella letteratura sulla territorial governance attraverso il concetto di *administrative capacity* (Charron et al., 2014), che misura la qualità delle istituzioni pubbliche locali in termini di efficienza, imparzialità e assenza di corruzione. Le ricerche comparative europee mostrano una correlazione significativa tra capacità amministrativa locale e efficacia nell'utilizzo dei fondi strutturali europei, con le regioni del Sud Europa che presentano i livelli più bassi di capacità istituzionale e i tassi più elevati di mancato utilizzo delle risorse disponibili (Rodríguez-Pose e Garcilazo, 2015).

39 L'Agenzia per la Coesione Territoriale, istituita nel 2014 con il compito di coordinare e supportare l'attuazione della SNAI e delle politiche di coesione, è stata soppressa con il DPCM del 10 novembre 2023 nell'ambito di un processo di riorganizzazione delle strutture governative. Le sue funzioni sono state trasferite al Dipartimento per le Politiche di Coesione della Presidenza del Consiglio dei Ministri. Questa transizione istituzionale, avvenuta in una fase cruciale di avvio del ciclo di programmazione 2021-2027, ha sollevato preoccupazioni tra gli operatori del settore riguardo alla continuità del supporto tecnico alle 124 aree progetto e alla preservazione delle competenze accumulate in quasi un decennio di lavoro.

40 Il paradosso tra abbondanza di patrimonio fisico dismesso e scarsità di soluzioni abitative accessibili nelle aree interne è stato definito da alcuni autori come *vacancy paradox* (PWagani, 2020) o *housing paradox* (Gallent *et al*., 2017) e rappresenta una delle sfide più complesse per le politiche di rivitalizzazione territoriale. Nel contesto italiano, questo fenomeno è amplificato dalla frammentazione proprietaria del patrimonio privato, dalla complessità delle procedure di compravendita e locazione per immobili in contesti a bassa domanda e dalla difficoltà di reperire operatori disposti a investire in mercati immobiliari con scarsa liquidità.

Tabella 6.
Modelli di governance delle aree marginali a confronto: Scozia, Svizzera e Italia.
Fonte: Elaborazione dell'autrice su fonti istituzionali relative alla *land reform* scozzese, alla Nuova Politica Regionale svizzera e alla Strategia Nazionale per le Aree Interne italiana.

	Scozia	**Svizzera**	**Italia**
Quadro istituzionale	Devolution (1999); Parlamento scozzese; Community Land Scotland; Scottish Land Commission (2017).	Sistema federale articolato su Confederazione, Cantoni e Comuni.	Governance multilivello della SNAI con CTAI e amministrazioni regionali e locali.
Approccio territoriale	Empowerment delle comunità e ampliamento dei diritti di acquisto e gestione comunitaria della terra.	Coordinamento tra livelli di governo e cooperazione interistituzionale per lo sviluppo regionale.	Approccio place-based orientato alla riduzione della marginalità e al rafforzamento dei servizi essenziali.
Strumenti principali	Community Empowerment (Scotland) Act 2015; Land Reform (Scotland) Act 2016; Scottish Land Fund.	Rete Nazionale Spazio Rurale (coordinamento orizzontale); Conferenza Tripartita (coordinamento verticale); Nuova Politica Regionale (NPR)	Indicatore di accessibilità ai servizi; Strategie d'Area; Accordi di Programma Quadro (APQ).
Finanziamento	Finanziamenti dedicati tramite Scottish Land Fund e programmi di sviluppo rurale.	NPR 2016-2023: circa 320 milioni CHF di contributi federali e 400 milioni CHF di prestiti.	Fondi europei, Fondo Sviluppo e Coesione e risorse nazionali dedicate alla SNAI.
Ruolo delle comunità	Coinvolgimento diretto nella proprietà e gestione di terreni e beni immobili attraverso strumenti di community ownership.	Partecipazione attraverso processi di sviluppo regionale coordinati da Cantoni e attori locali.	Co-progettazione territoriale nella definizione delle Strategie d'Area.
Patrimonio edilizio	Possibilità di acquisizione comunitaria di terreni e immobili mediante gli strumenti di land reform.	Inserito nelle politiche territoriali e di sviluppo regionale, senza uno specifico programma NPR dedicato.	Presenza nella programmazione territoriale locale, ma senza un dispositivo specifico della SNAI dedicato esclusivamente al patrimonio edilizio.
Punti di forza	Forte sostegno normativo alla partecipazione e alla proprietà comunitaria.	Elevata integrazione tra livelli di governo e continuità della politica regionale.	Approccio integrato ai problemi di accessibilità, servizi e sviluppo locale.
Criticità documentate	Necessità di capacità organizzative e finanziarie da parte delle comunità locali.	Complessità del coordinamento tra politiche e livelli istituzionali.	Differenze nelle capacità amministrative dei territori e complessità procedurale.
Evoluzione recente	Prosecuzione delle politiche di land reform e del supporto alla proprietà comunitaria.	Avvio del nuovo programma pluriennale NPR 2024-2031.	Passaggio da 72 aree del ciclo 2014-2020 a 124 aree di progetto nel ciclo 2021-2027.

PARTE SECONDA

ABITARE IL VUOTO: TRA ABBANDONO E RIUSO

Nella pagina precedente *Homage to Giacomelli*, Scanno, Abruzzo, Italy.
Fotografia di M. Kenna, 2016

Nella Parte I sono state analizzate le politiche per le aree interne in tre contesti nazionali, Scozia, Svizzera e Italia, mettendo in evidenza una lacuna sistemica ricorrente: il patrimonio edilizio abbandonato viene menzionato, ma mai affrontato con strumenti operativi specifici. Infatti in Scozia, le pratiche di *community ownership* includono occasionalmente il recupero di edifici dismessi, ma come effetto collaterale di strategie territoriali più ampie, in Svizzera, nonostante la sofisticazione delle politiche per le aree rurali e montane, il riuso del patrimonio costruito nelle aree periferiche non è tematizzato in modo esplicito, mentre in Italia, la Strategia Nazionale per le Aree Interne ha privilegiato il rafforzamento dei servizi essenziali, lasciando in secondo piano la questione del patrimonio dismesso.

Questa lacuna non è casuale ma riflette l'assenza di una comprensione condivisa del fenomeno dell'abbandono: cosa significa, esattamente, che un edificio è "abbandonato"? Quali forme assume l'abbandono nei diversi contesti territoriali? Quali cause lo generano e lo alimentano? Quali strumenti normativi e di pianificazione esistono per affrontarlo e quali invece mancano? Prima di analizzare le pratiche di riuso che tentano di riattivare questo patrimonio (Cap. 5), è necessario costruire un quadro analitico dell'abbandono come fenomeno complesso e multidimensionale, superando letture semplicistiche che lo riducono a mera assenza di abitanti o a esito dello spopolamento. L'abbandono rappresenta invece l'esito di processi sistemici che intrecciano dinamiche demografiche, economiche, normative e culturali, producendo una geografia differenziata di edifici, spazi e territori sottratti, temporaneamente o permanentemente, alle loro funzioni originarie.

3. L'ABBANDONO DEI TERRITORI: MORFOLOGIE, CAUSE E STRUMENTI

Il capitolo si articola in tre sezioni: la prima (*Definire l'abbandono: morfologie e concetti*) affronta la questione definitoria, mettendo in luce l'assenza di una cornice normativa nazionale condivisa e proponendo una sistematizzazione operativa delle morfologie dell'abbandono, distinguendo per tipologie edilizie, gradi di dismissione e regimi proprietari; la seconda sezione (*Cause e dinamiche dell'abbandono*) approfondisce le cause e le dinamiche

che generano e perpetuano l'abbandono, inserendole nel quadro interpretativo del ciclo della marginalizzazione discusso nella Parte I (*Spopolamento, accessibilità, servizi: il ciclo della marginalizzazione*) e analizza criticamente gli strumenti di pianificazione urbanistica di livello nazionale e regionale evidenziandone limiti e potenzialità. La terza sezione (*Verso pratiche di riuso*) anticipa il framework analitico sviluppato nel Capitolo 5 (Pratiche e progetti di riattivazione), esplorando le condizioni attraverso cui il patrimonio abbandonato può trasformarsi in risorsa territoriale.

3.1 DEFINIRE L'ABBANDONO: MORFOLOGIE E CONCETTI

Quando parliamo di edifici abbandonati nelle aree interne italiane, ci troviamo di fronte a tre questioni preliminari che si intrecciano e si condizionano reciprocamente. La prima riguarda la definizione stessa del fenomeno: cosa significa esattamente che un edificio è "abbandonato"? Quali criteri permettono di distinguerlo da un immobile temporaneamente vuoto o sottoutilizzato? La seconda questione attiene alle forme che l'abbandono assume: il patrimonio dismesso presenta morfologie profondamente differenziate a seconda delle tipologie edilizie, dei contesti territoriali, dei tempi e delle modalità della dismissione. La terza questione, infine, riguarda le conoscenze disponibili: quanto sappiamo realmente della dimensione quantitativa del fenomeno? Quali dati esistono e quanto sono affidabili?

Questi tre nodi – definitorio, morfologico e conoscitivo – non sono indipendenti ma si alimentano reciprocamente in un circolo vizioso: l'assenza di una definizione condivisa ostacola la costruzione di censimenti affidabili, mentre la frammentazione dei dati impedisce l'elaborazione di politiche mirate che potrebbero a loro volta contribuire a chiarire i criteri operativi. Sciogliere questo intreccio rappresenta un passaggio necessario per trasformare l'abbandono da questione generica a oggetto di analisi operabile.

Il problema definitorio: l'assenza di una cornice normativa nazionale

Una delle principali difficoltà nell'affrontare analiticamente e operativamente il fenomeno dell'abbandono edilizio e territoriale

in Italia risiede nell'assenza di una definizione giuridica nazionale univoca e condivisa. A differenza di altri fenomeni urbanistici – come il degrado, il consumo di suolo o l'abusivismo edilizio – per i quali esistono framework normativi consolidati (Decreto del Presidente della Repubblica n. 380, 2001; ISPRA, 2023; Salzano, 1998; Settis, 2010), l'abbandono rimane un concetto sfuggente, definito in modo frammentario e spesso contraddittorio da normative regionali, interpretazioni giurisprudenziali e prassi amministrative locali. Questa carenza definitoria produce conseguenze operative rilevanti poiché in assenza di criteri condivisi per stabilire cosa costituisca un "bene abbandonato" le amministrazioni pubbliche non dispongono di strumenti metodologici uniformi per censire il patrimonio dismesso, valutarne la consistenza, definire priorità di intervento o attivare procedure di recupero e acquisizione. In tal senso, non esistono linee guida capaci di orientare le PA nella metodologia da adottare per mappare e rimettere in circolo il patrimonio abbandonato (edifici e spazi aperti).

L'approccio giuridico si concentra primariamente sulla dimensione proprietaria e sulla configurazione dello status del bene, distinguendo tra *res derelicta*, beni volontariamente abbandonati dal proprietario con manifesta intenzione di rinunciare al diritto di proprietà e *res nullius*, beni privi di titolarità perché mai appartenuti a qualcuno o perché il proprietario è venuto meno senza eredi o aventi diritto. L'art. 827 del Codice Civile stabilisce che "*i beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato*", richiamando la categoria delle *res nullius*, ma senza chiarire in quali condizioni un bene privato possa essere considerato giuridicamente "di nessuno" e rendendo questa forma di acquisizione molto rara nella pratica, poiché difficile da provare l'effettiva assenza di titolarità[1]. Più rilevante sul piano operativo è la situazione in cui il proprietario rinuncia volontariamente al bene, ma il semplice non utilizzo o la lunga

1 La giurisprudenza italiana ha progressivamente ristretto l'applicabilità della categoria res nullius agli immobili, rendendo di fatto molto raro che un edificio privato possa essere acquisito dallo Stato per assenza di titolarità. Il Consiglio di Stato (sentenza n. 2951/2016) ha ribadito che il semplice non utilizzo prolungato non rappresenta rinuncia implicita al diritto di proprietà, confermando la necessità di una manifestazione esplicita di volontà da parte del titolare. Per una rassegna critica del quadro giuridico dell'abbandono edilizio si veda Mazzoleni (2019), "Immobili abbandonati e poteri pubblici: strumenti esistenti e prospettive di riforma".

inattività non possono essere considerate condizioni sufficienti dal legislatore. Infatti, in assenza di una manifestazione esplicita di volontà, l'immobile rimane formalmente di proprietà anche se di fatto inutilizzato, generando una sorta di "proprietà fantasma" e un'incertezza interpretativa che solleva interrogativi ricorrenti – un edificio non abitato da anni ma intestato a un proprietario rintracciabile può essere considerato abbandonato? E cosa accade quando il proprietario è deceduto e gli eredi non hanno ancora accettato l'eredità? – e limita significativamente la capacità delle amministrazioni di intervenire.

Definizioni regionali e limiti operativi

Sul versante urbanistico, alcune regioni hanno tentato di colmare questo vuoto definitorio introducendo criteri operativi all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale come nel caso della Regione Lombardia, che all'art. 40-bis, definisce come abbandonati "*gli edifici dismessi da più di un anno, che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica o disagio per il decoro e la qualità urbana o in presenza di amianto o di altri pericoli chimici per la salute*" (Regione Lombardia, 2005)[2].

Questa definizione fornisce un riferimento metodologico utile perché introduce un criterio temporale oggettivo e parametri verificabili di rischio, ma risulta al tempo stesso limitata: riguarda esclusivamente gli edifici, escludendo spazi aperti come terreni agricoli o aree produttive dismesse e subordina la qualifica di "abbandonato" alla presenza di situazioni di pericolo o degrado, escludendo gli immobili vuoti ma strutturalmente integri che, pur non arrecando danni alla salute pubblica, costituiscono una quota rilevante del patrimonio inutilizzato.

La natura regionale di tali definizioni produce inevitabili disomogeneità territoriali, per cui un edificio considerato abbandonato secondo i criteri lombardi potrebbe non esserlo in altre regioni, rendendo difficile costruire statistiche nazionali comparabili, coordinare politiche sovraregionali e, in ultima analisi, elaborare strategie efficaci di contrasto all'abbandono e di

2 Definizioni simili, con varianti significative nei criteri temporali e prestazionali, sono state successivamente adottate da altre regioni, tra cui Emilia-Romagna (LR 24/2017) e Abruzzo (LR 58/2023), ma sempre senza un coordinamento nazionale che garantisse l'omogeneità dei criteri.)

riattivazione del patrimonio esistente.

A questa complessità si aggiunge la necessità di distinguere l'abbandono da fenomeni contigui ma non sovrapponibili, come la dismissione temporanea, il sottoutilizzo, la vacanza stagionale o il degrado fisico, infatti, un edificio può essere temporaneamente non abitato senza essere abbandonato (si pensi alle seconde case nelle località turistiche); viceversa, un immobile formalmente occupato può trovarsi in condizioni di degrado tali da risultare sostanzialmente disfunzionale. Questa distinzione non è meramente terminologica perché comporta conseguenze operative rilevanti, poiché le modalità di intervento e gli obblighi manutentivi cambiano significativamente a seconda della condizione in cui si colloca il bene.

Interpretazioni disciplinari dell'abbandono

Accanto a queste definizioni regionali, la letteratura urbanistica interpreta l'abbandono come problema di inefficienza nell'uso delle risorse territoriali e come generatore di esternalità negative: deterioramento del paesaggio urbano, rischi per la sicurezza, svalutazione immobiliare, perdita di vitalità dei tessuti insediativi. La Legge 158/2017 sui piccoli comuni recepisce questa impostazione distinguendo tra abbandono di terreni – con ricadute in termini di dissesto idrogeologico e perdita di biodiversità – e abbandono di edifici, associato a condizioni di degrado e situazioni di pericolo.

La ricerca più recente ha inoltre ampliato la scala di osservazione, mostrando come l'abbandono possa riguardare singoli manufatti e interi sistemi territoriali come paesi e terre alte, fondovalle, pedemonti e conche, campagne produttive e urbanizzate, litorali e periferie (Lanzani e Curci, 2018).

Infine, l'approccio socioeconomico interpreta l'abbandono come processo e non come stato, inserendolo nel quadro più ampio delle trasformazioni demografiche, economiche e sociali che investono le aree interne. L'abbandono edilizio è l'esito visibile di dinamiche interconnesse di spopolamento, invecchiamento, deindustrializzazione e rarefazione dei servizi che si alimentano reciprocamente, configurandolo come un percorso graduale che conduce dalla piena funzionalità al sottoutilizzo, dalla vacanza temporanea alla dismissione, fino al degrado irreversibile (Macchi

Janica e Palumbo, 2019). Riconoscere la natura processuale dell'abbandono è essenziale per individuare con maggiore precisione i momenti in cui l'intervento può risultare più efficace ed economicamente sostenibile, intercettando il fenomeno prima che diventi irreversibile.

Tabella 7.
Diverse interpretazioni del fenomeno dell'abbandono
Fonte: elaborazione dell'autrice.

Approccio	Focus principale	Limiti interpretativi
Giuridico	Titolarità del bene, regime proprietario, disponibilità e vincoli formali	Non considera necessariamente lo stato effettivo di utilizzo, conservazione o trasformazione del bene
Urbanistico	Degrado fisico, perdita di funzione, vuoto insediativo e inutilizzo degli spazi	Rischia di semplificare fenomeni complessi; difficoltà di confronto dovuta alla variabilità dei contesti territoriali e normativi regionali
Socioeconomico	Processi di marginalizzazione, spopolamento, declino demografico e perdita di funzioni locali	Gli effetti sociali ed economici dell'abbandono risultano difficili da misurare e tradurre in indicatori univoci
Operativo (proposto)	Condizione integrata basata su uso, manutenzione, degrado materiale e assenza di prospettive progettuali	Richiede una verifica diretta sul campo e l'integrazione di dati quantitativi e qualitativi

Verso una definizione operativa integrata

La frammentazione normativa e la pluralità di interpretazioni disciplinari rendono complessa l'elaborazione di una definizione operativa condivisa, ma evidenziano al tempo stesso la necessità di un approccio integrato. Ai fini di questo lavoro, si propone una definizione operativa che integra le diverse prospettive:

Si considera abbandonato un bene immobile (edificio o spazio aperto) che presenti cumulativamente le seguenti caratteristiche:
(a) assenza di utilizzo effettivo per un periodo superiore a 12 mesi continuativi;
(b) assenza di manutenzione ordinaria documentabile;
(c) presenza di elementi di degrado fisico o funzionale che ne limitano o precludono l'utilizzo senza interventi di recupero; ovvero che configurino rischi per la sicurezza pubblica o compromissioni del decoro urbano tali da legittimare l'adozione di ordinanze sindacali ai sensi della normativa vigente, con possibile attivazione delle procedure di acquisizione coatta in caso di inottemperanza.
(d) assenza di un progetto di riattivazione formalizzato e in fase di implementazione.

Questa definizione introduce un criterio temporale verificabile, enfatizza la dimensione manutentiva, include il degrado fisico e funzionale (nonché i profili di rischio per la sicurezza pubblica e il decoro urbano) come elementi distintivi, valorizza la presenza o assenza di progettualità e si applica sia agli edifici sia agli spazi aperti. Pur costituendo un framework analitico e non una norma giuridica in senso stretto, offre una base operativa utile per costruire censimenti comparabili, identificare le priorità di intervento e supportare i soggetti pubblici nell'attivazione degli strumenti amministrativi disponibili[3].

La mancanza di una definizione nazionale condivisa riflette l'assenza di una visione strategica complessiva del patrimonio edilizio esistente come risorsa territoriale da gestire attivamente. Con oltre 7 milioni di alloggi vuoti (ISTAT, 2021) e il 15% degli immobili pubblici non censiti, questo vuoto strategico ha relegato il patrimonio storico abbandonato (e più in generale quello edilizio dismesso) a una questione residuale, affrontata con interventi emergenziali caso per caso anziché con politiche organiche di gestione, monitoraggio e valorizzazione, in questo quadro la frammentazione della tutela paesaggistica e culturale italiana ha contribuito a consolidare questa visione episodica e non strutturale del patrimonio esistente (Montanari, 2017).

Morfologie dell'abbandono: una lettura tipologica e operativa

Se le difficoltà definitorie rendono complessa l'identificazione stessa del fenomeno, altrettanto rilevante è il fatto che l'abbandono, una volta identificato, assume forme territoriali ed

3 La definizione operativa proposta si ispira parzialmente alle definizioni adottate in altri contesti europei, in particolare alla classificazione adottata in Germania (*Leerstand*) e nei Paesi Bassi (*Leegstand*), dove esistono registri nazionali degli immobili vuoti con definizioni standardizzate e obblighi di denuncia per i proprietari. Il modello tedesco, in particolare, distingue tra Leerstand temporaneo (vuoto da meno di 6 mesi), Leerstand strutturale (oltre 12 mesi) e Schrottimmobilien (immobili-rottame, con degrado strutturale avanzato), fornendo una base comparativa utile per la costruzione di sistemi classificatori nazionali.

edilizie profondamente differenziate, che riflettono la varietà dei contesti geografici, delle tipologie insediative, delle economie locali e delle traiettorie demografiche delle aree interne italiane. Costruire una tassonomia delle morfologie dell'abbandono rappresenta un passaggio necessario per comprendere la natura specifica dei processi di dismissione, individuare gli strumenti di intervento più appropriati e valutare le potenzialità e i vincoli del riuso.

La classificazione proposta articola le forme dell'abbandono secondo tre dimensioni analitiche che si intersecano: la tipologia edilizia e funzionale (che cosa è abbandonato), il grado di dismissione (da quanto tempo e in quali condizioni) e il regime proprietario (chi possiede formalmente il bene dismesso). Ciascuna di queste dimensioni apre interrogativi specifici e condiziona le possibilità di intervento.

Morfologie per tipologia edilizia e funzionale

La prima dimensione si interroga su *cosa*, *concretamente*, *viene abbandonato nelle aree interne italiane? E quali tipologie di edifici e spazi compongono questo patrimonio dismesso?* Si propone una distinzione basata su sei categorie principali (Tabella 8), consapevole che nella realtà territoriale questi confini sono spesso sfumati.

Tabella 8.
Tipologie di patrimonio abbandonato, criticità e potenzialità di riuso
Fonte: elaborazione dell'autrice.

Tipologia di patrimonio	Esempi	Principali criticità	Potenzialità di riuso e valorizzazione
Centri storici e nuclei abitati	Borghi medievali, piccoli insediamenti storici, edifici residenziali nei centri minori	Frammentazione della proprietà, difficoltà di intervento coordinato, perdita di funzioni abitative	Recupero residenziale, ospitalità diffusa, servizi di comunità, turismo culturale
Architettura rurale	Cascine, baite, malghe, edifici agricoli tradizionali	Isolamento territoriale, costi elevati di recupero, perdita delle funzioni originarie	Agricoltura multifunzionale, agriturismo, ospitalità sostenibile, valorizzazione delle pratiche tradizionali
Patrimonio ecclesiastico	Chiese, conventi, cappelle, complessi religiosi	Vincoli storico-artistici, difficoltà gestionali, riduzione delle funzioni religiose	Spazi culturali, luoghi per eventi, servizi sociali, attività formative
Patrimonio produttivo	Opifici, mulini, fornaci, strutture artigianali e industriali dismesse	Necessità di bonifica, adeguamento strutturale e difficoltà di riconversione funzionale	Coworking, laboratori artigianali, incubatori d'impresa, spazi culturali e creativi
Patrimonio turistico ricettivo	Alberghi, colonie montane, strutture ricettive obsolete	Sovradimensionamento rispetto alla domanda attuale, elevati costi di riqualificazione	Nuovi modelli di turismo lento, residenzialità temporanea, servizi territoriali integrati
Patrimonio agricolo e paesaggistico	Campi, pascoli, terrazzamenti, aree coltivate abbandonate	Perdita di manutenzione, dissesto idrogeologico, riduzione delle pratiche agricole tradizionali	Agricoltura innovativa, filiere locali, servizi ecosistemici, gestione sostenibile del territorio

Centri storici integralmente o parzialmente abbandonati

Questa categoria rappresenta probabilmente la forma più visibile dell'abbandono nelle aree interne italiane: nuclei insediativi storici, spesso di origine medievale, che hanno subito processi di spopolamento tali da determinare tassi di vacanza abitativa superiori al 50%, configurando una urbanistica del vuoto (Teti, 2017).

I casi emblematici di abbandono integrale (paesi totalmente disabitati come Craco in Basilicata, Roscigno Vecchia in Campania, Pentedattilo in Calabria) rappresentano situazioni estreme ma non isolate. L'ISTAT nel censimento del 2011 ha registrato oltre 200 centri storici con popolazione residente inferiore a 10 abitanti, configurando di fatto situazioni di abbandono integrale o quasi-integrale[4].

Più diffuso, e forse ancora più interessante da un punto di vista delle possibilità di intervento, è il fenomeno dell'abbandono parziale, in cui coesistono edifici ancora abitati, spesso da popolazione anziana, accanto a consistenti quote di patrimonio edilizio dismesso. Questa condizione, particolarmente frequente nei centri storici appenninici e alpini, genera criticità specifiche

4 Il dato censuario ISTAT (2011) sui centri storici con meno di 10 abitanti residenti va interpretato con cautela metodologica: il censimento rileva la popolazione residente anagraficamente, non quella effettivamente presente. In molti casi la residenza anagrafica sopravvive all'abbandono fisico, con la conseguenza che il dato sottostima significativamente il fenomeno dell'abbandono effettivo.

e concatenate: i residenti rimasti si trovano a vivere in contesti sempre più desolati e privi di servizi, accelerando ulteriormente l'esodo; la presenza di proprietà frammentate e spesso non identificabili rende complessa qualsiasi strategia di recupero coordinato; la coesistenza di edifici abitati e abbandonati complica gli interventi infrastrutturali (reti, viabilità, sicurezza) poiché richiede soluzioni differenziate su tessuti contigui.
Dal punto di vista tipologico, i centri storici abbandonati presentano prevalentemente edilizia in aggregato, con tessuti compatti caratterizzati da elevata densità edilizia, assenza di spazi pertinenziali privati, condivisione di elementi strutturali (muri comuni o coperture unitarie), che rendono tecnicamente complesso ed economicamente oneroso il recupero puntuale di singole unità immobiliari, richiedendo approcci di intervento coordinati che coinvolgano simultaneamente più proprietà – aspetto che, come vedremo, si intreccia strettamente con la dimensione del regime proprietario.

Architettura rurale diffusa
Il patrimonio di architettura rurale diffusa – case coloniche, cascine, masserie, baite, masi, stazzi, trulli – costituisce una componente quantitativamente rilevante ma spesso sottovalutata dell'abbandono nelle aree interne. A differenza dei centri storici, che mantengono una visibilità nel paesaggio e nell'immaginario collettivo, l'architettura rurale abbandonata tende a diventare rapidamente invisibile, riassorbita dalla vegetazione e cancellata dalle mappe mentali delle comunità locali (Agnoletti *et al.*, 2019)
Questa forma di abbandono è strettamente legata alla crisi delle economie agricole tradizionali: il declino dell'agricoltura di montagna e la concentrazione aziendale hanno reso funzionalmente obsolete migliaia di edifici rurali che costituivano il tessuto insediativo delle economie agro-pastorali. La dismissione di questi edifici non risponde primariamente a dinamiche demografiche ma a trasformazioni strutturali dei sistemi produttivi: anche laddove l'agricoltura permane, richiede edifici con caratteristiche (dimensioni, accessibilità, dotazioni tecnologiche) profondamente diverse rispetto a quelle del patrimonio storico.
La localizzazione dispersa e spesso isolata di questa architettura

genera specificità rilevanti: difficoltà di accessibilità (viabilità rurale spesso non più manutenuta), assenza di allacci alle reti tecnologiche (elettricità, acqua, fognatura), elevati costi di recupero in rapporto al valore di mercato. Tuttavia, proprio la localizzazione dispersa e il rapporto diretto con il paesaggio rurale aperto conferiscono a questo patrimonio potenzialità specifiche per forme di turismo rurale, residenze creative o progetti di agricoltura sociale o di ritorno alla terra.

Patrimonio ecclesiastico dismesso
Una componente rilevante ma spesso trascurata è rappresentata dal patrimonio ecclesiastico. Secondo uno studio condotto da Scenari Immobiliari (2023) per Il Sole 24 Ore, si stima che in Italia esistano circa 46.000 immobili ecclesiastici, di cui il 30-40% risulterebbe vuoto o fortemente sottoutilizzato[5]. Si tratta di chiese, conventi, monasteri, canoniche, oratori e opere parrocchiali la cui presenza è particolarmente concentrata nelle aree interne, dove storicamente la rete ecclesiastica ha costituito un'ossatura territoriale fondamentale.
La dismissione di questi beni pone questioni giuridiche, normative e simboliche peculiari, dal punto di vista giuridico, i beni ecclesiastici sono regolati dagli Accordi di Villa Madama del 1984-1985 tra Stato italiano e Santa Sede, che stabiliscono un ordinamento specifico per la proprietà ecclesiastica, complicando le procedure di alienazione o destinazione a usi non religiosi. La Legge 158/2017 sui piccoli comuni ha introdotto all'articolo 7 la possibilità di stipulare convenzioni tra Comuni e Diocesi per la valorizzazione di immobili ecclesiastici dismessi, rappresentando un primo tentativo di affrontare la questione, ma l'applicazione di questa norma rimane limitata.
Accanto alle questioni giuridiche, il patrimonio ecclesiastico dismesso presenta una forte dimensione simbolica: le chiese e

5 La stima di Scenari Immobiliari (2023), che quantifica in circa 46.000 unità il patrimonio immobiliare di proprietà della Chiesa cattolica in Italia, va considerata orientativa, in assenza di un censimento pubblico sistematico del patrimonio ecclesiastico. L'Agenzia del Demanio non dispone di dati completi su tale patrimonio, poiché i beni ecclesiastici rientrano per lo più nella sfera di enti giuridicamente privati e sfuggono agli obblighi di registrazione e gestione previsti per il patrimonio pubblico. La questione dell'opacità conoscitiva relativa al patrimonio immobiliare della Chiesa cattolica è stata recentemente rilevata da diversi studi e analisi, che evidenziano come la mancanza di trasparenza sulla proprietà e sull'uso di tali beni ostacoli una pianificazione territoriale consapevole.

i complessi religiosi costituiscono spesso elementi identitari fondamentali per le comunità locali, anche quando non più funzionali al culto e il loro abbandono viene spesso percepito come segno tangibile del declino comunitario, generando resistenze che complicano le ipotesi di riuso per funzioni non religiose. Queste resistenze richiedono complessi processi di negoziazione simbolica che aprano la possibilità di riformulare i significati collettivi associati a questi luoghi senza comprometterne il valore identitario.

Patrimonio produttivo dismesso

L'abbandono di edifici e complessi produttivi – fabbriche, opifici, mulini, segherie, centrali idroelettriche, stazioni ferroviarie – costituisce una manifestazione diretta dei processi di deindustrializzazione che hanno investito le aree interne, in particolare quelle alpine e appenniniche caratterizzate da forme di industrializzazione diffusa legate allo sfruttamento delle risorse locali (energia idraulica, legname, produzioni alimentari).

A differenza dell'edilizia residenziale o religiosa, il patrimonio produttivo dismesso si caratterizza per dimensioni generalmente maggiori, caratteristiche tipologiche specifiche (grandi volumi, strutture portanti robuste, altezze interne significative) e localizzazioni spesso strategiche, in prossimità di corsi d'acqua, nodi infrastrutturali o vie di comunicazione.

Questi elementi conferiscono a questi edifici potenzialità specifiche per riusi innovativi come spazi culturali, coworking, incubatori di impresa o forme di housing sociale, grazie alla flessibilità distributiva e alla capacità di accogliere funzioni collettive.

Accanto alle potenzialità, emergono tuttavia criticità rilevanti: la presenza frequente di materiali inquinanti o pericolosi (amianto, residui industriali), la necessità di interventi di bonifica ambientale, la complessità strutturale che richiede operazioni di consolidamento onerose e, non da ultimo, i vincoli normativi stringenti che regolano i cambi di destinazione d'uso rendono il recupero del patrimonio produttivo dismesso un processo spesso complesso e costoso, che richiede strategie integrate e un forte coordinamento tra attori pubblici e privati.

Infrastrutture turistiche e ricettive dismesse

Le infrastrutture turistiche abbandonate costituiscono una categoria specifica e particolarmente rilevante nelle aree alpine e nelle località balneari, dove alberghi, colonie montane e marine, funivie, impianti sciistici e campeggi testimoniano cicli economici del turismo ormai esauriti – dal turismo sociale del secondo dopoguerra, al turismo sciistico di massa degli anni '70-'90. Si tratta di una forma peculiare di abbandono legata non al declino demografico, ma alla trasformazione dei modelli di consumo turistico.

Queste strutture si concentrano spesso in località che mantengono una certa vitalità turistica ma secondo modalità profondamente mutate rispetto al passato, generando una sorta di stratigrafia dell'abbandono in cui, accanto a strutture ancora attive, convivono rovine di cicli precedenti, creando paesaggi complessi in cui si sovrappongono tracce evidenti delle differenti fasi dello sviluppo turistico.

Il recupero di queste infrastrutture risulta complesso per diverse ragioni: le dimensioni spesso sovradimensionate rispetto alla domanda attuale, i costi elevati di adeguamento alle normative contemporanee (sicurezza, accessibilità, efficienza energetica) e la localizzazione talvolta marginale rispetto ai flussi turistici odierni. Questi fattori rendono l'abbandono turistico una delle forme più difficili da invertire, richiedendo strategie di riuso che promuovano una radicale ridefinizione di funzioni, target e modelli di fruizione, piuttosto che un semplice recupero conservativo.

Terreni agricoli e forestali abbandonati

Sebbene il focus prevalente di questo lavoro sia sul patrimonio edilizio, occorre riconoscere che l'abbandono colturale dei terreni agricoli e forestali rappresenta una componente quantitativamente rilevante dell'abbandono territoriale, con implicazioni dirette sulla stabilità del patrimonio costruito e sulla vivibilità complessiva delle aree interne.

L'abbandono colturale produce effetti territoriali significativi: perdita di biodiversità negli agroecosistemi tradizionali, avanzamento spontaneo delle aree boschive con conseguente riduzione delle superfici aperte, incremento del rischio idrogeologico dovuto alla mancata manutenzione dei versanti,

trasformazione e progressiva scomparsa dei paesaggi culturali storici.
La Legge 123/2017 istituendo la Banca delle Terre Agricole Abbandonate e Incolte per otto regioni del Mezzogiorno, ha riconosciuto implicitamente la diffusione e la persistenza del fenomeno. Come evidenziato dall'art. 5 della Legge 158/2017, l'abbandono dei terreni agricoli e forestali nelle aree interne non rappresenta soltanto una questione economica, ma configura un problema di sicurezza territoriale e di gestione del rischio, con implicazioni dirette sulla stabilità dei versanti, sulla prevenzione degli incendi e sulla conservazione dei paesaggi rurali che costituiscono l'identità stessa di questi territori.

Le sei tipologie descritte non costituiscono categorie rigide o mutuamente esclusive. Nella realtà territoriale i confini sono spesso sfumati e le situazioni tendono a sovrapporsi: un centro storico abbandonato è quasi sempre affiancato da un'architettura rurale anch'essa dismessa; il patrimonio ecclesiastico si distribuisce tanto nei nuclei compatti quanto nel territorio disperso; le infrastrutture produttive possono trovarsi sia vicino agli abitati sia in aree isolate. Questa complessità morfologica richiede di affiancare alla lettura per tipologia edilizia le altre due dimensioni analitiche – il grado di dismissione e il regime proprietario – che consentono di comprendere meglio il fenomeno e di individuare con maggiore precisione le strategie operative più adeguate.

Morfologie per grado di dismissione
La dimensione del grado di dismissione integra la classificazione tipologica introducendo una prospettiva temporale: non tutti gli abbandoni presentano la stessa intensità di degrado né le stesse possibilità di reversibilità. Questa distinzione assume rilevanza cruciale in una prospettiva operativa, poiché definisce soglie di intervento, orienta la selezione delle priorità e condiziona significativamente i rapporti costi-benefici delle strategie di recupero. Come evidenziato dagli studi sui processi di degrado edilizio (Campanella, 2004; Musso, 2016), l'abbandono non configura uno stato binario (abbandonato/non abbandonato) ma un processo graduale e progressivo, caratterizzato da fasi distinte con velocità di degrado differenziate in cui le soglie temporali che identificano tali fasi – sebbene necessariamente indicative e condizionate da variabili contestuali quali clima, materiali costruttivi, esposizione – si attestano convenzionalmente intorno ai 10-15 anni per il passaggio da dismissione recente a degrado avanzato e ai 30-40 anni per la transizione verso condizioni di irreversibilità strutturale (Fiorani *et al.*, 2017). Sulla base di questi criteri, è possibile individuare quattro categorie fondamentali lungo il continuum dell'abbandono: (i) abbandono totale e irreversibile; (ii) abbandono avanzato ma reversibile; (iii) dismissione recente e (iv) sottoutilizzo.

Abbandono totale e irreversibile
Questa categoria comprende edifici in stato di degrado avanzato, caratterizzati da crolli parziali o totali, dalla presenza estesa di vegetazione infestante e dalla perdita di elementi strutturali fondamentali, come solai, coperture, parti significative delle murature portanti. In tali condizioni, il recupero richiederebbe interventi di ricostruzione sostanziale, spesso sproporzionati rispetto al potenziale valore d'uso dell'immobile. Rientrano in questa categoria la maggioranza dei paesi integralmente abbandonati da oltre 40-50 anni – come i casi già citati di Craco, Roscigno Vecchia o Pentedattilo – e una quota rilevante degli edifici di architettura rurale dismessi prima degli anni Ottanta del Novecento. In questi contesti, il livello di compromissione strutturale è tale da rendere il recupero tecnico complesso e, nella maggior parte dei casi, non giustificabile rispetto agli investimenti necessari. Per questi edifici, le strategie di intervento devono necessariamente confrontarsi con la questione della conservazione delle rovine come testimonianza storica e paesaggistica, piuttosto che con l'obiettivo (spesso irrealistico) di un recupero funzionale integrale. Il momento in cui un edificio è abitato viene considerato come una fase di transizione tra l'edificazione e la rovina, entrambe fasi evolutive della trasformazione del territorio in area edificata e viceversa (Angelidakis, 2011). Il concetto di rudere contemporaneo invita dunque a riconoscere il valore culturale, simbolico e memoriale dell'abbandono stesso.
In questa prospettiva si collocano le esperienze di stabilizzazione conservativa o di valorizzazione delle rovine, come il Parco

Letterario di Craco o il recupero parziale di Consonno in Lombardia, che propongono forme di intervento che restituiscono nuova leggibilità e fruibilità alla materia residua, preservandone al contempo la consistenza materiale e il valore culturale.

Abbandono avanzato ma potenzialmente reversibile

Questa categoria comprende edifici dismessi da circa 10-30 anni, caratterizzati da un degrado significativo – deterioramento delle coperture, infissi mancanti, umidità diffusa, cedimenti localizzati – ma con strutture portanti ancora sostanzialmente integre. In tali condizioni, il recupero è tecnicamente possibile attraverso interventi di restauro e consolidamento, sebbene richieda investimenti consistenti, spesso prossimi ai costi di una nuova costruzione equivalente (Della Torre, 2018).

Si tratta della situazione più ricorrente nei centri storici parzialmente abbandonati delle aree interne, dove processi di spopolamento graduale hanno prodotto dismissioni distribuite nel tempo. Legambiente (2005) censisce 5.308 piccoli centri a rischio abbandono - il 72% dei comuni italiani con meno di 5.000 abitanti – delineando una massa critica potenzialmente riattivabile ma che necessita di politiche pubbliche di sostegno economico.

Dal punto di vista operativo, questa categoria rappresenta un vero e proprio campo di tensione: gli edifici si collocano in una "zona grigia" tra recuperabilità e abbandono definitivo e l'assenza di interventi tempestivi accelera la transizione verso condizioni irreversibili, mentre azioni minime di messa in sicurezza, come il ripristino delle coperture, possono arrestare o rallentare in modo significativo i processi degenerativi (Musso, 2016).

Dismissione recente

Gli edifici vuoti da meno di dieci anni, ancora in condizioni strutturali buone o discrete, costituiscono la categoria più promettente per interventi di riattivazione a costi contenuti, pur richiedendo generalmente operazioni di manutenzione straordinaria – come adeguamento impiantistico e/o efficientamento energetico – non necessitano di interventi strutturali rilevanti e mantengono una potenziale abitabilità sostanzialmente intatta.

Questa condizione è particolarmente diffusa nei contesti di abbandono parziale, dove convivono unità abitative ancora occupate e unità recentemente dismesse, in questi casi, la dismissione non deriva tanto da un degrado fisico avanzato, quanto da una progressiva inadeguatezza prestazionale: carenze energetiche, impianti obsoleti, difficoltà di accessibilità. Si tratta quindi di una forma di abbandono prevalentemente "funzionale", legata alla perdita di competitività dell'edificio rispetto alle esigenze abitative contemporanee, più che a un deterioramento strutturale.

Dal punto di vista delle politiche di contrasto all'abbandono, questa categoria richiede interventi tempestivi per evitare la transizione verso stadi più avanzati di degrado.

Sottoutilizzo

Edifici formalmente abitati ma utilizzati solo sporadicamente – stagionalmente, nei fine settimana, oppure da persone anziane che progressivamente perdono la capacità di garantire una manutenzione attiva – configurano una condizione peculiare che non rientra tecnicamente nella definizione di abbandono, ma ne rappresenta una fase preliminare. In assenza di interventi, questa situazione evolve spesso verso l'abbandono conclamato nel momento in cui vengono meno le condizioni che sostengono l'uso residuale, come il decesso degli abitanti o la cessazione dell'uso stagionale, questo fenomeno è particolarmente diffuso nelle seconde case di montagna e nelle residenze stagionali delle aree rurali appenniniche.

Un'elaborazione, effettuata da Openpolis su dati ISTAT (2021) mostra che, nei comuni delle aree interne classificate come *periferiche* e *ultraperiferiche*, le abitazioni non occupate o occupate solo occasionalmente rappresentano una quota molto significativa del totale, confermando come il sottoutilizzo costituisca un fenomeno diffuso che anticipa spesso l'abbandono definitivo.

La rilevanza di questa categoria risiede nella sua natura processuale e nel suo potenziale preventivo: intercettare situazioni di sottoutilizzo prima che evolvano in abbandono definitivo consente strategie di riattivazione meno onerose e più efficaci. Tuttavia, la misurazione e il monitoraggio del fenomeno presentano difficoltà metodologiche significative.

Intersezioni tra grado di dismissione e tipologia edilizia

Le quattro categorie appena descritte non si distribuiscono uniformemente tra le diverse tipologie edilizie identificate nella sezione precedente, ma presentano correlazioni significative che è importante evidenziare.

L'architettura rurale diffusa tende a transitare più rapidamente verso condizioni di abbandono totale e irreversibile: la localizzazione isolata, l'assenza di presidio abitativo continuo e l'esposizione diretta agli agenti atmosferici accelerano i processi di degrado, riducendo la durata della fase di "reversibilità potenziale". Al contrario, il patrimonio edilizio nei centri storici – anche quando integralmente abbandonato – tende a conservare più a lungo le strutture portanti grazie alla continuità fisica del tessuto urbano e alla protezione reciproca offerta dall'edilizia in aggregato.

Il patrimonio ecclesiastico presenta una situazione peculiare: la solidità costruttiva e la qualità dei materiali garantiscono generalmente una buona resistenza al degrado anche in condizioni di abbandono prolungato, ma la complessità tipologica (volte, coperture articolate, apparati decorativi) rende gli interventi di recupero particolarmente onerosi.

Non è infrequente trovare chiese abbandonate da 30-40 anni ancora in condizioni strutturali discrete, ma il cui recupero funzionale richiederebbe investimenti sproporzionati rispetto alle dimensioni delle comunità locali.

Le infrastrutture turistiche dismesse, infine, tendono a collocarsi prevalentemente nelle categorie di dismissione recente o abbandono avanzato reversibile: trattandosi di strutture costruite nel secondo dopoguerra con tecnologie moderne (cemento armato, grandi luci), presentano generalmente buone condizioni strutturali anche dopo decenni di abbandono, ma richiedono costosi interventi di adeguamento normativo per qualsiasi ipotesi di riuso. Questa dimensione del grado di dismissione, incrociata con la tipologia edilizia, consente di costruire una matrice operativa (Tabella 9) che orienta la selezione delle priorità di intervento e la definizione di strategie differenziate: non tutti gli abbandoni meritano lo stesso investimento di risorse pubbliche, né presentano le stesse potenzialità di riattivazione.

Tipologia di patrimonio	Sottoutilizzo	Dismissione recente	Abbandono avanzato	Abbandono irreversibile
Centri storici	●●	●●●	●●●	●●
Architettura rurale	●	●●	●●●	●●●
Patrimonio ecclesiastico	●	●	●●●	●
Patrimonio produttivo	●	●●●	●●	●
Infrastrutture turistiche	●●	●●●	●●	○
Terreni agricoli e forestali	●	●●	●●●	●●●

Tabella 9.
Relazione tra tipologia edilizia e grado di dismissione del patrimonio abbandonato.
Fonte: elaborazione dell'autrice sulla base della letteratura sul patrimonio abbandonato e delle classificazioni tipologiche del patrimonio territoriale.

Legenda
○ Presenza marginale
● Presenza bassa
●● Presenza media
●●● Presenza elevata

Morfologie per regime proprietario

La terza dimensione riguarda la questione della proprietà: *chi possiede formalmente gli edifici abbandonati?* Il regime proprietario condiziona in modo determinante gli strumenti giuridici attivabili, le procedure amministrative applicabili, i tempi necessari per qualsiasi intervento e persino la stessa possibilità di immaginare progetti di recupero.

Questa dimensione si intreccia strettamente con le altre due che abbiamo già analizzato: un centro storico in stato di abbandono avanzato con proprietà privata frammentata presenta un livello di complessità operativa enormemente superiore rispetto allo stesso centro storico se fosse di proprietà pubblica; un edificio rurale isolato, già di per sé difficile da recuperare per i costi di accessibilità e infrastrutturazione, diventa praticamente irrecuperabile se la titolarità è incerta o contesa tra più soggetti.

Possiamo individuare cinque configurazioni principali del regime proprietario, ciascuna con caratteristiche, opportunità e criticità specifiche, nella tabella che segue si è cercato di sintetizzare questi aspetti in modo comparativo, per rendere più evidenti le differenze operative tra le diverse situazioni:

Regime	Caratteristiche	Opportunità	Criticità
Pubblico	Proprietà di enti pubblici (Stato, Regioni, Comuni)	Più facilmente attivabili	Vincoli amministrativi, contabili, normativi.

Tabella 10.
Morfologie per regime proprietario.
Fonte: elaborazione dell'autrice

Privato individuale	Situazione più frequente	Potenzialmente disponibile	Proprietà frammentate, comproprietà conflittuali, eredi dispersi/non rintracciabili.
Privato collettivo	Enti non profit, fondazioni, cooperative	Più disponibile a riusi innovativi	Capacità finanziarie limitate
Ecclesiastico	Proprietà di Diocesi, ordini religiosi	Presenza capillare nel territorio	Specificità giuridiche (Accordi Villa Madama) e simboliche
Misto/conteso	Titolarità incerta, contestata, frammentata	—	Caso più complesso operativamente.

Alcune considerazioni su ciascuna categoria possono aiutare a comprendere meglio le implicazioni operative.

Il patrimonio pubblico – di proprietà dello Stato, delle Regioni o dei Comuni – rappresenta teoricamente la situazione più favorevole per attivare progetti di recupero, potendo l'amministrazione destinare direttamente l'immobile a funzioni pubbliche, concederlo attraverso bandi o alienarlo. Da anni l'Agenzia del Demanio gestisce un portale dedicato alla valorizzazione del patrimonio dismesso, ma con risultati limitati a causa dei vincoli amministrativi, contabili e normativi molto stringenti che gravano sul patrimonio pubblico: procedure di dismissione complesse, obblighi di gara pubblica e regole contabili rigide che rendono difficile accettare proposte economicamente vantaggiose ma senza entrate immediate. A questo si aggiunge il fatto che molti piccoli comuni non dispongono delle competenze tecniche necessarie per gestire procedure complesse di valorizzazione.

Il patrimonio privato individuale costituisce la situazione più frequente ma anche tra le più complesse, poiché la difficoltà principale risiede nella frammentazione proprietaria: un edificio può essere intestato a decine di comproprietari – spesso eredi dispersi in altre regioni o all'estero – che mantengono formalmente tutti i diritti ma non hanno più alcun legame con il bene, rendendo necessario per qualsiasi intervento l'accordo unanime di tutti questi soggetti, un'impresa spesso impossibile. A questa frammentazione si aggiungono le comproprietà conflittuali e la presenza di eredi non rintracciabili, fattori che nel loro insieme rappresentano il principale ostacolo al recupero coordinato dei centri storici.

Il patrimonio privato collettivo – di enti non profit, fondazioni, cooperative – è tipicamente più disponibile a riusi innovativi con finalità sociali o culturali, tuttavia, le capacità finanziarie sono spesso limitate e richiedono quindi forme di partenariato con soggetti pubblici o privati che possano apportare le risorse economiche necessarie.

Il patrimonio ecclesiastico presenta specificità giuridiche legate agli Accordi di Villa Madama e resistenze simboliche già discusse, ma la presenza capillare della Chiesa nelle aree interne potrebbe rappresentare una risorsa importante se si trovassero modalità più flessibili di valorizzazione.

Il patrimonio misto o conteso – con titolarità incerta o estremamente frammentata – rappresenta il caso più complesso dal punto di vista operativo, costituendo una quota significativa del patrimonio abbandonato specialmente nei centri storici dove non è raro trovare edifici con proprietà parzialmente pubbliche e private o oggetto di contenziosi decennali. In questi casi sarebbe necessario un lungo lavoro di ricostruzione e ricomposizione proprietaria che spesso scoraggia qualsiasi iniziativa prima ancora di poter immaginare progetti di recupero.

Intersezioni e implicazioni operative

Le tre dimensioni analitiche – tipologia edilizia, grado di dismissione e regime proprietario – non operano in modo indipendente ma si intersecano generando configurazioni specifiche che pongono problemi operativi profondamente differenziati. Un paese montano di proprietà privata frammentata in stato di dismissione avanzata presenta sfide radicalmente diverse rispetto a un edificio pubblico sottoutilizzato o a un'area industriale dismessa di proprietà demaniale, richiedendo di conseguenza strumenti, tempi e risorse completamente diversi.

Questa articolazione morfologica permette di costruire censimenti strutturati che classifichino il patrimonio secondo caratteristiche rilevanti per l'intervento, andando oltre la sola localizzazione, consentendo di identificare priorità basate sul grado di dismissione e sul regime proprietario, concentrando le risorse sui casi più reversibili e accessibili, di differenziare

gli strumenti di riattivazione riconoscendo che edifici privati richiedono incentivi fiscali mentre il patrimonio pubblico può essere valorizzato direttamente e di anticipare criticità specifiche, come la necessità di ricomposizione fondiaria nei casi di frammentazione proprietaria o di consolidamento strutturale, nelle situazioni di degrado avanzato.

La costruzione di questa tipologia morfologica rappresenta quindi un passaggio metodologico necessario per trasformare l'abbandono da fenomeno generico in oggetto di analisi operabile, orientando le politiche territoriali verso interventi mirati e sostenibili. Come si vedrà nei paragrafi successivi, questa lettura tipologica costituisce la premessa per comprendere le cause che generano le diverse forme di abbandono e per valutare criticamente l'adeguatezza degli strumenti normativi e di pianificazione esistenti.

Tabella 11. Priorità orientative di intervento sul patrimonio abbandonato in relazione al grado di dismissione e al regime proprietario.
Fonte: elaborazione dell'autrice

Grado di dismissione	Regime proprietario	Priorità di intervento
Dismissione recente	Proprietà pubblica	**Molto alta**
Dismissione recente	Proprietà privata individuale collaborativa	**Alta**
Abbandono avanzato	Proprietà pubblica	**Media**
Abbandono avanzato	Proprietà privata frammentata	**Bassa**
Abbandono irreversibile	Proprietà mista o contesa	**Molto bassa**

Le lacune conoscitive sull'abbandono edilizio

La quantificazione dell'abbandono edilizio in Italia rappresenta una sfida metodologica e operativa significativa, resa problematica dall'assenza di definizioni condivise, dalla frammentazione delle competenze amministrative e dalla carenza di banche dati nazionali sistematiche e aggiornate.

La fonte statistica più autorevole a livello nazionale è rappresentata dai dati censuari ISTAT sulle abitazioni non occupate. Il Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011 (ultimo censimento con rilevazione integrale prima della transizione al censimento permanente) ha registrato circa 7 milioni di abitazioni non occupate in Italia, pari al 22% dello stock abitativo complessivo (ISTAT, 2011).

L'ISTAT non fornisce disaggregazioni che consentano di distinguere queste diverse situazioni, rendendo impossibile utilizzare il dato grezzo come stima dell'abbandono effettivo. Inoltre, la rilevazione censuaria non registra lo stato di conservazione degli edifici, limitandosi a verificare la presenza o assenza di occupanti, con la conseguenza che un edificio in ottimo stato temporaneamente vuoto e un rudere collabente vengono conteggiati nella medesima categoria.

Dal punto di vista territoriale, le elaborazioni condotte da Fondazione Symbola (2020) sui microdati censuari mostrano che nei comuni classificati come "periferici" e "ultraperiferici" dalla SNAI il tasso di non occupazione raggiunge il 28%, contro il 18% nei comuni polo, confermando una correlazione significativa tra marginalità territoriale e incidenza della vacanza abitativa, pur rimanendo impossibile distinguere abbandono effettivo da altre forme di non occupazione. Per comprendere il quadro frammentato delle iniziative di censimento e monitoraggio attualmente disponibili, la Tabella 12 sintetizza i principali strumenti attivati a scala nazionale, regionale e locale.

Tabella 12. Principali strumenti di censimento e monitoraggio del patrimonio abbandonato in Italia.
Fonte: elaborazione dell'autrice

Strumento	Scala territoriale	Punti di forza	Limiti
ISTAT	Nazionale	Elevata comparabilità statistica e disponibilità di dati omogenei su scala nazionale	Non distingue le diverse forme di abbandono né consente una lettura qualitativa dello stato degli immobili
Regione Lombardia	Regionale	Introduzione dell'obbligatorietà del censimento del patrimonio dismesso e maggiore attenzione alla conoscenza del fenomeno	Disomogeneità nell'attuazione da parte dei comuni e difficoltà di aggiornamento sistematico
Emilia-Romagna / Abruzzo	Regionale	Disponibilità di database pubblici finalizzati alla conoscenza e alla rigenerazione del patrimonio esistente	Adesione volontaria degli enti locali e copertura territoriale non uniforme
ICCD – Censimento delle Architetture Rurali	Nazionale	Approccio scientifico alla catalogazione del patrimonio storico-rurale e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e culturali	Progetto ancora incompleto e non orientato specificamente alla misurazione dell'abbandono

Agenzia del Demanio – Piano Città degli Immobili Pubblici	Nazionale	Mappatura del patrimonio pubblico e possibilità di individuazione di immobili da valorizzare o rifunzionalizzare	Limitato ai beni di proprietà pubblica, escludendo gran parte del patrimonio privato abbandonato
Ri.M.E.Di.A. (Pavia)	Comunale	Elevato livello di dettaglio territoriale e capacità di integrare informazioni qualitative e spaziali sul patrimonio dismesso	Esperienza circoscritta localmente e difficilmente replicabile su scala nazionale

I censimenti regionali: frammentazione e disomogeneità

In assenza di una banca dati nazionale, alcune Regioni come la Lombardia, l'Emilia-Romagna, l'Abruzzo e la Puglia, hanno attivato censimenti specifici, con metodologie e risultati molto differenziati.

La Regione Lombardia, con la LR 11/2021, ha introdotto l'obbligo per i Comuni di individuare e censire gli "immobili con criticità igienico-sanitarie, strutturali e in stato di abbandono" entro il 31 dicembre 2021. Questa normativa rappresenta un tentativo significativo ma presenta limiti operativi: l'obbligo ricade sui Comuni, molti dei quali non dispongono delle competenze tecniche necessarie; la norma non definisce precisamente i criteri di identificazione; non è stata istituita una piattaforma regionale unitaria per la raccolta dati, limitando le possibilità di analisi aggregate.

La Regione Emilia-Romagna, con la LR 24/2017 (art. 15), ha istituito l'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana, in cui proprietari pubblici e privati possono volontariamente iscrivere immobili dismessi o degradati disponibili per progetti di recupero. Questo strumento, replicato successivamente dalla Regione Abruzzo (LR 58/2023, art. 21), presenta il pregio di creare una banca dati accessibile e potenzialmente utile per facilitare l'incontro tra domanda e offerta di patrimonio da riattivare, tuttavia, il carattere volontario dell'iscrizione limita significativamente la rappresentatività.

La Regione Puglia, attraverso la LR 21/2008 sulla rigenerazione urbana, ha promosso censimenti del patrimonio edilizio nei

contesti urbani degradati come fase preliminare per l'accesso ai finanziamenti regionali. Questi censimenti, condotti a livello comunale, hanno prodotto mappature locali talvolta molto dettagliate ma non sono stati integrati in una banca dati regionale unitaria, limitando le possibilità di utilizzo per politiche coordinate.

Di fronte alle lacune istituzionali, sono emerse negli ultimi anni iniziative di censimento promosse da comuni, comitati studenteschi, fondazioni, associazioni di cittadini, che pur con limitazioni metodologiche e di copertura territoriale, forniscono contributi conoscitivi rilevanti.

In primo luogo, bisogna menzionare il progetto "Censimento delle Architetture Rurali Italiane", avviato dall'Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione (ICCD) nell'ambito del PNRR, il quale si propone di costruire una mappatura sistematica del patrimonio di architettura rurale abbandonato includendo informazioni sullo stato di conservazione e sull'eventuale dismissione dei beni.

Il progetto, ancora in fase di implementazione, utilizza metodologie di catalogazione consolidate e intende prevedere la costituzione di un database nazionale per gli edifici rurali che possa essere interrogabile. Se portato a compimento, potrebbe rappresentare il primo tentativo organico di quantificazione del patrimonio rurale abbandonato a scala nazionale.

In diversi comuni, come Roma, Bologna, Rimini, Ravenna, Riccione, Milano, Pavia e Torino, sono stati avviati processi di mappatura collettiva con il preciso intento di individuare gli edifici dismessi o in disuso e sviluppare collaborazioni tra pubblico e privato, al fine di promuovere la riqualificazione e il riuso di immobili degradati o inutilizzati, coordinando domanda e offerta.

Proprio con questo scopo il comune di Pavia ha lanciato, a partire dal 2016, il progetto Ri.M.E.Di.A (Riuso: Mappatura Edifici Dismessi e Abbandonati) per censire e recuperare il patrimonio edilizio inutilizzato.

Figura 19.
Esempi di piattaforme di mappatura partecipata dei beni abbandonati: i casi di Pavia e Padova.
Fonti:
In alto: Comune di Pavia, mappa "Rimedia" dei beni abbandonati.
In basso: Rete Beni Comuni Padova, Mappatura Collettiva degli spazi abbandonati.

Verso un sistema nazionale di monitoraggio

La frammentazione e l'incompletezza delle conoscenze sull'abbandono edilizio rappresentano un ostacolo significativo alla definizione di politiche efficaci, infatti, come evidenziato da ANCE nell'audizione presso la Commissione 8° del Senato sul DDL Rigenerazione Urbana (2024), gli adempimenti complessi tra livelli istituzionali rischiano di bloccare i processi rigenerativi, richiedendo procedure chiare e coordinate. La costruzione di un sistema nazionale di monitoraggio richiederebbe: una definizione nazionale condivisa di abbandono edilizio; protocolli standardizzati per il censimento; un soggetto nazionale responsabile della raccolta e validazione dati e una piattaforma digitale accessibile. In assenza di questi sviluppi, la quantificazione dell'abbandono rimarrà inevitabilmente approssimativa, basata su stime indirette che, pur fornendo indicazioni orientative, non consentono quella conoscenza puntuale necessaria per orientare politiche di recupero mirate ed efficaci.

BOX 3 - Il Piano Città degli immobili pubblici e le nuove politiche di valorizzazione del patrimonio pubblico.

Il Piano Città degli immobili pubblici rappresenta uno degli strumenti più innovativi recentemente introdotti dall'Agenzia del Demanio nel campo delle politiche urbane e della gestione del patrimonio immobiliare pubblico, configurandosi come un modello di pianificazione integrata finalizzato a costruire strategie territoriali condivise attraverso la valorizzazione, il riuso e la rifunzionalizzazione degli immobili pubblici, superando una logica meramente patrimoniale o economica e attribuendo al patrimonio immobiliare un ruolo attivo nei processi di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile delle città.

PIANO CITTÁ
DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

L'approccio proposto dal Piano Città si fonda sull'idea che gli immobili pubblici possano costituire una leva per la trasformazione urbana, contribuendo alla razionalizzazione e all'efficientamento delle funzioni pubbliche e alla costruzione di valore economico, sociale, culturale e ambientale. In questa prospettiva gli edifici pubblici, le aree dismesse e i patrimoni sottoutilizzati vengono considerati come componenti di una più ampia strategia territoriale, finalizzata alla riduzione del consumo di suolo, alla qualificazione dello spazio urbano, al miglioramento dei servizi e alla promozione della sostenibilità ambientale ed energetica.

Il modello si sviluppa attraverso un percorso strutturato in quattro momenti principali:

1. fase conoscitiva, finalizzata all'analisi del patrimonio immobiliare pubblico e dei fabbisogni territoriali;
2. fase concertativa, basata sulla costruzione di accordi istituzionali tra Agenzia del Demanio, enti locali e altri soggetti pubblici;
3. fase di programmazione, nella quale viene definito il Piano d'Azione immobiliare;
4. fase attuativa, relativa alla progettazione, realizzazione e monitoraggio degli interventi.

L'obiettivo è quello di costruire una visione condivisa dello sviluppo urbano, nella quale ogni singola operazione immobiliare costituisca parte di un disegno strategico complessivo e non un intervento isolato.

Dal punto di vista disciplinare, il Piano Città può essere interpretato come una forma

emergente di urbanistica patrimoniale, nella quale il patrimonio pubblico diviene infrastruttura territoriale e strumento operativo per il perseguimento di obiettivi di rigenerazione urbana, transizione ecologica, innovazione sociale e valorizzazione culturale. La centralità attribuita al riuso del patrimonio esistente, alla limitazione del consumo di suolo e alla costruzione di partenariati tra soggetti pubblici e privati colloca tale esperienza all'interno delle più recenti politiche europee orientate alla sostenibilità urbana e alla città circolare.

La diffusione del programma a scala nazionale è particolarmente significativa poiché l'Agenzia del Demanio ha comunicato l'avvio di 24 Piani Città sul territorio italiano, individuando l'obiettivo di raggiungere 65 accordi entro il 2028. Tra le città incluse nella prima fase di programmazione figurano: Ancona, Ascoli Piceno, Bari, Belluno, Benevento, Cagliari, Civitavecchia, Gaeta, L'Aquila, Lodi, Messina, Modena, Napoli, Novara, Palermo, Piacenza, Pizzighettone, Potenza, Reggio Calabria, Rimini, Siena, Torino, Udine e Verona. Successivamente il programma è stato esteso ad ulteriori realtà urbane di particolare rilevanza, tra le quali Mantova, Bologna, Firenze e Genova, dove sono stati sottoscritti specifici accordi interistituzionali finalizzati alla costruzione di strategie integrate di valorizzazione del patrimonio pubblico e di rigenerazione urbana.

L'interesse scientifico del Piano Città risiede proprio nella sua capacità di mettere in relazione politiche urbane, gestione del patrimonio immobiliare, sostenibilità ambientale e governance territoriale. Attraverso il recupero di immobili storici, complessi militari dismessi, aree produttive inutilizzate e altri patrimoni pubblici non pienamente valorizzati, il Piano sperimenta un modello di trasformazione urbana basato sul riuso delle risorse esistenti e sulla costruzione di una visione condivisa tra istituzioni e comunità locali. In tal senso esso rappresenta uno dei più interessanti laboratori nazionali per l'integrazione tra pianificazione, gestione patrimoniale e strategie di sviluppo urbano sostenibile.

In tale prospettiva il Piano Città può essere letto come una prima sperimentazione di strumenti di governance patrimoniale orientati alla rigenerazione territoriale e fondati sulla costruzione di accordi tra istituzioni, comunità locali e soggetti economici.

La ricerca si colloca all'interno di questo filone interpretativo, sviluppandone i presupposti teorici con riferimento ai contesti delle aree interne nei quali la consistenza del patrimonio pubblico inutilizzato si accompagna spesso a fenomeni di contrazione demografica e marginalità territoriale. A partire da tali condizioni viene proposta l'ipotesi di un Patto per il patrimonio dismesso, inteso come strumento di governance collaborativa finalizzato alla costruzione di strategie condivise di recupero, riuso e valorizzazione del patrimonio pubblico abbandonato, quale risorsa per la rigenerazione territoriale e il rafforzamento delle comunità locali.

Figura 20.
Individuazione Piani città degli immobili pubblici.
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Agenzia del Demanio

3.2 CAUSE E DINAMICHE DELL'ABBANDONO

Quadro interpretativo: abbandono come processo sistemico

L'abbandono edilizio non può essere compreso come evento isolato o esito di decisioni individuali contingenti, ma va interpretato come processo sistemico, inserito nel quadro più ampio delle dinamiche territoriali, economiche e demografiche che caratterizzano le aree interne italiane. Questa impostazione riprende il concetto di "ciclo della marginalizzazione" (Figura 20) discusso nella Parte I (cap. 1.3): l'abbandono edilizio non è causa ma conseguenza – e al tempo stesso fattore di accelerazione – di processi circolari cumulativi che coinvolgono spopolamento, invecchiamento demografico, desertificazione dei servizi, declino economico e perdita di capitale sociale. Questi elementi si rinforzano reciprocamente, generando spirali discendenti che tendono ad auto-perpetuarsi.

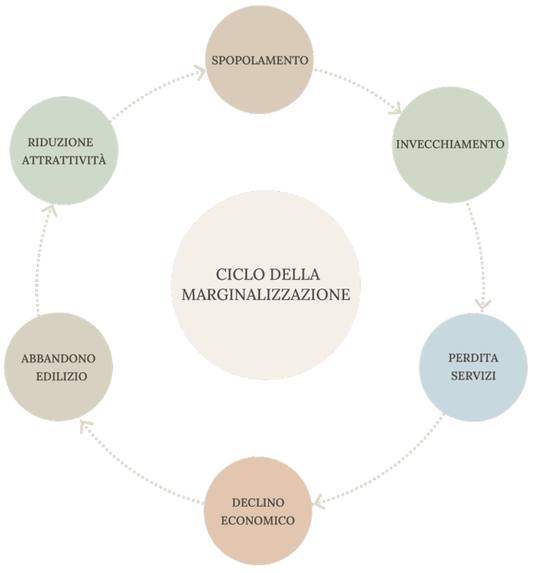


Figura 21.
Il ciclo della marginalizzazione territoriale nelle aree interne
Fonte: elaborazione dell'autrice a partire dal framework teorico discusso nel Capitolo 1 e dalla letteratura sulle aree interne.

Concentrarsi esclusivamente sull'edificio abbandonato come "problema da risolvere" rischia di invertire il nesso causale e di produrre interventi inefficaci. Non è prioritariamente l'abbandono edilizio a generare il declino dei territori marginali, ma sono le dinamiche strutturali di marginalizzazione territoriale a produrre, tra i loro molteplici effetti, anche l'abbandono edilizio. Di conseguenza, politiche che si limitino al recupero fisico degli edifici senza affrontare le cause sistemiche rischiano di produrre "contenitori vuoti", edifici ristrutturati ma nuovamente destinati alla dismissione in assenza di funzioni sostenibili e di popolazioni stabili.

Da qui, la necessità di approcci integrati che combinino interventi sul patrimonio edilizio con politiche territoriali più ampie orientate al contrasto della marginalizzazione.

Le sezioni che seguono analizzano le principali dimensioni causali dell'abbandono, demografiche, economiche, normative, ambientali, culturali, non come fattori indipendenti ma come componenti interconnesse di processi sistemici complessi.

Cause demografiche: spopolamento, invecchiamento e transizioni abitative

La dimensione demografica rappresenta uno dei fattori più immediatamente riconoscibili nei processi di abbandono edilizio, sono oltre 4.000 i comuni italiani che hanno registrato perdite demografiche costanti negli ultimi cinquant'anni (ISTAT, 2021), con particolare intensità nelle aree appenniniche, alpine e insulari.

Non si tratta tuttavia di un semplice decremento quantitativo della popolazione ma di un fenomeno migratorio selettivo che coinvolge soprattutto le fasce più giovani e qualificate, lasciando territori caratterizzati da strutture demografiche squilibrate e da un progressivo impoverimento del capitale umano.

Questo drenaggio di capitale umano determina la dissoluzione dei nuclei familiari originari, mentre gli anziani rimasti continuano ad abitare le case di famiglia finché le condizioni lo consentono, ma alla loro scomparsa o al trasferimento in strutture assistenziali, gli immobili passano a eredi ormai stabilmente e perlopiù residenti altrove, generando forme diffuse di proprietà a distanza che riducono ulteriormente la capacità di presidio e manutenzione e innescano processi di abbandono progressivo.

L'invecchiamento della popolazione residente – con indici di vecchiaia che, come documentato dall'ISTAT, in molti comuni superano il 300% e età mediane superiori ai 55 anni – produce una perdita crescente di capacità manutentiva: le popolazioni anziane mantengono tassi di occupazione abitativa elevati, ma con possibilità sempre più ridotte di assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici (Golini, *et al.*, 2003; Reynaud e Mingione, 2005). Ne derivano forme di abbandono in presenza,

in cui edifici formalmente abitati si trovano in condizioni di degrado crescente; quando il residente anziano viene meno, l'immobile risulta già compromesso e gli eredi, spesso lontani, sono disincentivati a investire nel recupero.

A queste dinamiche si aggiunge la crescente diffusione delle seconde case, particolarmente rilevante nelle aree interne a vocazione turistica, qui la trasformazione dell'abitazione principale in uso stagionale non si configura tecnicamente come abbandono, ma genera forme di sottoutilizzo con effetti territoriali significativi: riduzione della manutenzione, desertificazione sociale dei centri storici, chiusura dei servizi di prossimità e scarsa partecipazione dei proprietari non residenti alla vita comunitaria. Come mostrano i casi scozzesi e svizzeri (Parte I, §2.2.1 e §2.2.2), l'aumento delle seconde case può produrre il paradosso di territori con elevata occupazione edilizia formale ma bassa residenzialità effettiva, con pressioni sul mercato immobiliare che penalizzano residenti stabili e lavoratori stagionali.

La dimensione economica dell'abbandono edilizio

La dimensione economica dell'abbandono si articola attraverso meccanismi interconnessi che rendono oneroso o irrazionale, dal punto di vista dei proprietari, il mantenimento del patrimonio edilizio nelle aree interne. I costi di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono inferiori rispetto ai contesti urbani e possono anzi risultare più elevati per difficoltà di accesso, scarsità di manodopera specializzata e vincoli sugli edifici storici, mentre i redditi medi delle popolazioni residenti sono significativamente più bassi. La crisi dei settori produttivi tradizionali ha ulteriormente eroso le basi economiche che storicamente sostenevano la manutenzione del patrimonio edilizio, generando condizioni in cui la riduzione o l'assenza di interventi manutentivi diventa una scelta obbligata.

A ciò si aggiunge la debolezza strutturale dei mercati immobiliari locali: in molti contesti interni l'offerta di edifici supera largamente la domanda, determinando valori di mercato prossimi allo zero o addirittura negativi. Si configura così una trappola della proprietà, in cui i proprietari si trovano vincolati a immobili che non possono né utilizzare né vendere, gravati da obblighi fiscali e responsabilità giuridiche ma privi di qualsiasi prospettiva di valorizzazione economica[6]. In tali condizioni, l'abbandono diventa una strategia razionale di disinvestimento, in cui il proprietario cessa ogni spesa manutentiva e delega al tempo e alla natura la progressiva dissoluzione dell'edificio. La marginalità economica delle aree interne si riflette anche nella scarsità di investimenti pubblici e privati orientati al recupero del patrimonio edilizio, le complessità burocratiche, la frammentazione proprietaria, l'assenza di modelli economici sostenibili e la limitata capacità progettuale delle amministrazioni locali ostacolano l'attivazione di interventi di recupero. Gli investitori privati percepiscono questi contesti come caratterizzati da elevati rischi e rendimenti modesti, preferendo orientare le risorse verso aree urbane o turistiche consolidate; le politiche pubbliche di incentivazione risultano spesso insufficienti a colmare questo divario.

Cause ambientali e di rischio territoriale nell'abbandono edilizio

La dimensione ambientale e dei rischi naturali costituisce un fattore sempre più rilevante nei processi di abbandono, sia come causa diretta – eventi catastrofici che rendono inagibili intere aree insediative – sia come fattore di disincentivo al recupero di edifici localizzati in zone a rischio elevato. Secondo i dati ISPRA (2021), oltre il 90% dei comuni italiani è soggetto a rischio idrogeologico (frane, alluvioni) o sismico, con concentrazioni particolarmente intense nelle aree appenniniche. Eventi recenti confermano drammaticamente questa vulnerabilità: l'alluvione che ha colpito Niscemi (Sicilia) nel gennaio 2026 ha causato evacuazioni massive, ingenti danni al patrimonio edilizio e ha riacceso il dibattito pubblico sulla mancata manutenzione territoriale. Il caso di Niscemi – comune periferico ai margini dell'area interna del Calatino – dimostra come le fragilità idrogeologiche investano sia i territori formalmente classificati come aree interne, sia i contesti contigui, che ne condividono caratteristiche morfologiche e vulnerabilità strutturali[7].

6 Il concetto richiama la letteratura economica sulle *shrinking areas,* dove i proprietari si trovano in una condizione di *lock in*: vincolati a beni che non riescono più a vendere né a valorizzare (Döringer et al., 2020).

7 Il riferimento all'alluvione di Niscemi (gennaio 2026) è basato su notizie di cronaca successive alla chiusura della raccolta bibliografica di questo lavoro e viene citato come caso emblematico recente, non come fonte scientifica.

Come nel caso di precedenti disastri idrogeologici in aree interne, la tragedia di Niscemi evidenzia come fragilità idrogeologica preesistente, abbandono della manutenzione dei versanti e intensificazione degli eventi meteorici estremi si combinino producendo impatti sempre più devastanti, alimentando ulteriormente i processi di abbandono in un circolo vizioso difficile da interrompere[8].

Accanto agli eventi idrogeologici anche gli eventi sismici catastrofici – come quelli dell'Aquila (2009) e del Centro Italia (2016) – hanno prodotto abbandoni massicci e spesso definitivi, con ricostruzioni lente o bloccate in contesti già fragili dal punto di vista economico e demografico (Alexander, 2019). I cambiamenti climatici amplificano ulteriormente queste vulnerabilità, riducendo la sostenibilità economica di alcune economie locali – come il turismo sciistico – e aumentando la frequenza di eventi estremi che incidono sulle scelte localizzative di abitanti e investitori. La crescente percezione del rischio contribuisce a rendere sempre più difficile attrarre popolazioni e capitali, alimentando processi di abbandono selettivo.

Cause culturali e sociali: funzioni perdute e saperi interrotti

Accanto alle dimensioni materiali ed economiche, l'abbandono è influenzato da fattori culturali e sociali che riguardano i significati, le rappresentazioni e le aspettative associate ai territori marginali e al loro patrimonio edilizio. Molti degli edifici oggi abbandonati erano stati costruiti per funzioni specifiche – stalle, fienili, mulini, scuole rurali, piccole botteghe artigiane – che sono venute meno con le trasformazioni economiche degli ultimi decenni. La crisi dell'agricoltura di montagna, la deindustrializzazione e la riorganizzazione dei servizi pubblici hanno reso obsoleti migliaia di edifici che non possono essere facilmente riconvertiti per caratteristiche tipologiche, dimensionali o localizzative. Questa obsolescenza funzionale non è reversibile attraverso meri interventi di restauro fisico, ma richiederebbe l'identificazione di nuove funzioni economicamente e socialmente sostenibili, operazione che presuppone visioni strategiche, capacità progettuale e investimenti che spesso mancano. La discontinuità demografica ha interrotto la trasmissione intergenerazionale tanto di proprietà quanto di saperi, competenze e significati legati al patrimonio edilizio tradizionale, le generazioni cresciute fuori dalle aree interne non possiedono le conoscenze pratiche per la manutenzione degli edifici rurali tradizionali né i legami emotivi che motiverebbero investimenti nella loro conservazione. Il patrimonio edilizio tradizionale è incorporato in sistemi di saperi locali che ne spiegano la logica costruttiva e i significati simbolici e la perdita di questi saperi contestuali rende gli edifici sostanzialmente illeggibili per le generazioni cresciute lontano da questi luoghi, trasformandoli da componenti vitali di un sistema territoriale coerente a rovine incomprensibili prive di significato. La costruzione culturale delle aree interne come territori del declino genera uno stigma territoriale che scoraggia gli investimenti privati, alimenta spirali di sfiducia tra i residenti e produce profezie che si autorealizzano. La retorica celebrativa dell'abbandono, che estetizza le rovine e trasforma i paesi abbandonati in destinazioni turistiche effimere, rischia inoltre di consolidare piuttosto che contrastare questo stigma, costruendo le aree interne come veri e propri musei a cielo aperto del declino piuttosto che come territori viventi con possibilità di futuro (Barbera *et al.*, 2022).

La mancanza di protagonisti dello sviluppo locale (Trigilia, 2005) limita la capacità delle comunità locali di elaborare progetti di riuso innovativi. Questa carenza riflette una crisi di immaginazione collettiva: in contesti segnati da decenni di declino, diventa progressivamente difficile immaginare futuri alternativi, costruire narrative positive del territorio, mobilitare energie progettuali.

3.3 VERSO PRATICHE DI RIUSO

L'analisi condotta in questo capitolo ha evidenziato come l'abbandono edilizio nelle aree interne italiane rappresenti un fenomeno complesso, sistemico e multidimensionale, che non può essere ricondotto a cause singole o affrontato con interventi settoriali. L'abbandono è al tempo stesso esito di processi demografici, economici e sociali di lungo periodo, manifestazione fisica del ciclo della marginalizzazione e fattore di accelerazione

8 Le cause scatenanti dell'evento sono ancora oggetto di accertamento da parte delle autorità competenti, tra le ipotesi al vaglio figura anche un possibile contributo sismico, che renderebbe il caso ulteriormente emblematico della complessità dei rischi naturali che interessano le aree interne.

del declino territoriale.

Tuttavia, la presenza di un consistente patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato configura anche – potenzialmente – una risorsa territoriale latente che, se adeguatamente riattivata, potrebbe contribuire significativamente agli obiettivi di rivitalizzazione demografica, economica e sociale delle aree interne. Il paradosso dell'abbondanza di edifici vuoti in contesti caratterizzati da scarsità di soluzioni abitative accessibili suggerisce che il problema non risiede primariamente nella disponibilità fisica di patrimonio ma nella capacità di attivare processi, governance, risorse e visioni che trasformino edifici abbandonati in opportunità di sviluppo territoriale.

Negli ultimi due decenni sono emerse, spesso in modo sperimentale e dal basso, pratiche di riuso del patrimonio abbandonato che tentano di affrontare questa sfida, queste pratiche – che spaziano dal riuso sociale e comunitario a quello turistico, culturale e produttivo – presentano caratteristiche, logiche e risultati profondamente differenziati, richiedendo un'analisi critica che ne valuti potenzialità, limiti, sostenibilità e trasferibilità.

Il Capitolo 5 analizzerà queste pratiche alla luce del framework interpretativo qui costruito, considerando come le diverse esperienze affrontino le cause sistemiche dell'abbandono identificate, in che misura riescano a costruire modelli economicamente sostenibili, come si relazionino con i framework normativi esistenti, quale ruolo svolgano le capacità progettuali locali nella determinazione del successo, e come si inseriscano nelle più ampie strategie territoriali di contrasto alla marginalizzazione.

Il passaggio dal problema dell'abbandono all'opportunità del riuso non è automatico né scontato, ma richiede la costruzione di condizioni abilitanti (normative, economiche, sociali e culturali) che spesso mancano o risultano insufficienti. In questo quadro di prerequisiti si collocano le pratiche più promettenti, ovvero quelle che superano il mero restauro edilizio e integrano il recupero fisico in progetti territoriali più ampi che introducono una trasformazione sostanziale delle funzioni, dei target e dei modelli di fruizione, contribuendo in ultima analisi all'inversione del ciclo della marginalizzazione.

4. DINAMICHE TERRITORIALI CONTEMPORANEE

L'analisi condotta nella Parte I ha evidenziato come le aree interne italiane ed europee siano attraversate da processi di marginalizzazione sistemica che si manifestano attraverso spopolamento, invecchiamento demografico, desertificazione dei servizi e declino delle economie tradizionali. Tuttavia, parallelamente a queste dinamiche i territori, tanto urbani quanto rurali, sono investiti da trasformazioni più ampie che ridefiniscono i significati, gli usi e i valori associati allo spazio e all'abitare.

Questo capitolo analizza due dinamiche territoriali contemporanee particolarmente rilevanti per comprendere le contraddizioni che caratterizzano la questione del patrimonio edilizio nelle aree interne: la turistificazione (cfr. *Turistificazione e trasformazione d'uso dei territori*) e l'emergenza abitativa (cfr. *Emergenza abitativa e paradossi del patrimonio esistente*).

Questi processi, apparentemente distanti, sono in realtà profondamente interconnessi e configurano un paradosso centrale: mentre in alcuni territori la pressione turistica trasforma edifici residenziali in strutture ricettive, riducendo l'offerta abitativa per i residenti permanenti, in altri contesti migliaia di edifici rimangono vuoti e abbandonati nonostante le difficoltà, sempre maggiori, di accesso all'abitazione per fasce ampie di popolazione.

La turistificazione rappresenta una delle forme più pervasive e contraddittorie di trasformazione territoriale contemporanea e in alcuni contesti – tanto urbani (Venezia, Firenze, Roma) quanto rurali (paesi storici, località alpine) – il successo turistico si traduce in processi di mercificazione dello spazio, espulsione dei residenti, perdita di funzioni urbane non turistiche, producendo quella che Milano *et al.* (2019) definiscono come trasformazione permanente degli stili di vita residenziali e dell'accesso ai servizi locali, in altri termini, una conversione del tessuto urbano, da spazio di vita a spazio di consumo.

Tali processi, lungi dall'essere strategia di rivitalizzazione neutrale, delineano spesso forme di sviluppo insostenibile che erodono progressivamente la dimensione residenziale permanente e la complessità funzionale in favore della redditività turistica di breve periodo.

Parallelamente, l'Italia, come molti paesi europei, attraversa una crescente emergenza abitativa che colpisce fasce sempre più ampie della popolazione: giovani che non possono accedere al mercato della proprietà né a quello degli affitti a prezzi accessibili, famiglie vulnerabili a rischio di sfratto, lavoratori precari che dedicano quote crescenti del reddito all'abitazione. Questa emergenza si manifesta con particolare intensità nei contesti urbani ma investe, con modalità specifiche, anche le aree interne, dove la presenza di un patrimonio edilizio abbondante ma inaccessibile genera il paradosso già anticipato: migliaia di edifici vuoti coesistono con l'impossibilità per molti – giovani locali, nuovi residenti potenziali, lavoratori – di accedere a soluzioni abitative dignitose e sostenibili.

L'analisi di queste due dinamiche, turistificazione ed emergenza abitativa, non risponde a un'esigenza meramente descrittiva ma è funzionale a comprendere il contesto entro cui si colloca la questione del riuso del patrimonio abbandonato, infatti, come si argomenterà, le pratiche di riuso (cfr. *Pratiche e progetti di riattivazione*) che operano in questo contesto contraddittorio, oscillando tra il rischio di alimentare turistificazione escludente e la potenzialità di offrire soluzioni all'emergenza abitativa attraverso la riattivazione di patrimonio dismesso.

4.1 TURISTIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE D'USO DEI TERRITORI

Definire la turistificazione: dal turismo alla mercificazione dello spazio

Il dibattito scientifico sulla turistificazione si è sviluppato in modo significativo negli ultimi anni (Capocchi *et al.* 2019; Dodds and Butler 2019a, b; Milano *et al.*, 2018, 2019; Perkumienė and Pranskūnienė 2019), accompagnando la crescita senza precedenti dei flussi turistici globali e la progressiva emersione dei suoi effetti negativi sui territori.

Il termine *overtourism*, di origine anglosassone e dalla forte connotazione mediatica, ha rapidamente acquisito rilevanza tanto nel dibattito pubblico quanto in quello accademico, catalizzando l'attenzione di residenti, operatori, policy maker e degli stessi turisti (Koens *et al.*, 2018)

Figura 22.
Graffiti anti-turismo a Barcellona.
(in alto a sinistra)
Foto di Claudio Milano.
Fonte: web.
Folla sulla Rambla a Barcellona.
(in alto a destra)
Fonte Focus.it
Folla di turisti a Venezia.
(in basso a sinistra)
Foto di Levi van Leeuwen
Fonte: web.
Overtourism a Polignano a Mare.
(in basso a destra)
Fonte Fondazione Grins

La letteratura converge nell'identificare l'*overtourism* come un fenomeno complesso che travalica la dimensione meramente quantitativa dei flussi turistici, identificandolo piuttosto come una condizione in cui "*ospitanti o ospiti, locali o visitatori, ritengono che ci siano troppi visitatori e che la qualità della vita nell'area o la qualità dell'esperienza sia deteriorata in modo inaccettabile*", ponendo l'accento sulla percezione soggettiva del deterioramento dei luoghi tanto per i residenti quanto per i visitatori stessi (Goodwin, 2017).

Gli impatti non sono tuttavia solo percettivi ma anche strutturali: il sovraffollamento indotto da picchi turistici temporanei e stagionali produce trasformazioni permanenti negli stili di vita, nell'accesso ai servizi e nel benessere generale delle comunità locali (UNWTO, 2018). Il fenomeno viene inoltre inquadrato nell'ambito più ampio delle politiche di sviluppo, come condizione che richiede una riflessione sui limiti alla crescita e su possibili strategie di decrescita turistica (Namberger *et al.*, 2019). In una prospettiva simile, la natura relativa dell'overtourism emerge con chiarezza: la sua quantificazione è soggettiva e dipendente dalle specificità di ciascun contesto, in relazione al numero di residenti, turisti e attività turistiche presenti (Visentin e Bertocchi, 2019).

Sebbene la dimensione quantitativa rimanga un elemento significativo, l'analisi della letteratura rivela che l'overtourism non può essere ridotto a una mera questione numerica ma, come

sottolineato da studi recenti, il fenomeno comprende anche comportamenti e pratiche inappropriate dei visitatori che minano la qualità della vita dei residenti e compromettono l'esperienza di altri turisti, configurandosi come un processo di trasformazione territoriale multidimensionale che investe gli assetti spaziali, funzionali, economici e sociali dei luoghi (Colomb e Novy, 2016; Milano *et al.*, 2019).

Comprendere questa natura multidimensionale richiede di distinguere nettamente la turistificazione dal turismo in quanto tale, poiché il turismo, inteso come flusso temporaneo di visitatori che fruiscono di risorse territoriali (paesaggi, patrimonio culturale, servizi ricreativi), può configurarsi come attività economica compatibile con altre funzioni urbane e territoriali, generando occupazione, reddito e valorizzazione di risorse locali, la turistificazione, invece, indica una condizione in cui l'economia turistica diventa così dominante da modificare strutturalmente le funzioni, i significati e la composizione sociale di un territorio, ridefinendo le gerarchie d'uso degli spazi urbani e alterando l'equilibrio tra funzione abitativa, produttiva e turistico-ricettiva. Questa trasformazione si articola lungo cinque dimensioni principali.

La prima riguarda un processo di progressiva *monofunzionalizzazione*, attraverso il quale l'economia locale tende a dipendere in modo strutturale dal turismo, mentre altre attività (dalla manifattura ai servizi non turistici, fino alle forme di agricoltura non orientate alla ricettività) vengono progressivamente marginalizzate o scompaiono del tutto. Tale specializzazione estrema produce una condizione di vulnerabilità sistemica, poiché espone i territori alle oscillazioni e alle crisi del settore turistico, riducendo la resilienza complessiva del sistema socio economico locale.

In secondo luogo, la *mercificazione dello spazio*: gli spazi urbani e territoriali vengono sempre più trasformati in prodotti turistici, ottimizzati per il consumo da parte dei visitatori piuttosto che per l'uso da parte dei residenti, piazze, come San Marco a Venezia, Piazza di Spagna a Roma e Piazza del Duomo a Firenze, diventano scenografie per selfie; edifici storici vengono svuotati delle funzioni originarie e riconvertiti in strutture ricettive; paesaggi rurali, dalla Val d'Orcia alle Cinque Terre, vengono messi in scena per aderire a immaginari stereotipati (MacCannell, 1976; Urry, 1990), contribuendo così a una progressiva ridefinizione simbolica e funzionale dei luoghi.

La terza dimensione riguarda la *sostituzione residenziale*, infatti la crescente redditività degli usi turistici (hotel, b&b, affitti brevi, ristoranti) alimenta una pressione immobiliare che incrementa valori e canoni immobiliari, rendono progressivamente inaccessibile l'abitazione per i residenti permanenti, specialmente per le fasce a reddito medio-basso, configurando così processi di *tourism gentrification* (Gotham, 2005) in cui i residenti vengono espulsi da nuovi residenti più ricchi – come nella gentrificazione classica – e da flussi turistici temporanei[9].

La quarta dimensione concerne la *perdita di autenticità e identità*, in cui la trasformazione orientata al consumo turistico tende a semplificare, stereotipare e folklorizzare le identità locali, producendo pseudo-eventi e forme di autenticità inscenata (Boorstin, 1964; MacCannell, 1973), dove i luoghi perdono complessità e diventano caricature di sé stessi, configurando veri e propri *non-lieux* (non-luoghi) turistici privi di identità genuina e radicata (Augé, 1992).

Infine, la quinta dimensione riguarda l'emergere di *forme di conflittualità socio-territoriale* e la conseguente *erosione della coesione comunitaria*. La riconfigurazione turistica dei luoghi altera infatti equilibri consolidati, generando tensioni tra gruppi sociali portatori di interessi divergenti: da un lato i residenti, che sperimentano un deterioramento della qualità della vita e una progressiva perdita di controllo sul proprio spazio quotidiano; dall'altro gli operatori turistici e gli attori economici che beneficiano della rendita turistica e rivendicano la legittimità delle proprie attività, generando conflitti tra diverse rappresentazioni del territorio, inteso alternativamente come luogo dell'abitare o come risorsa economica da valorizzare. L'intreccio di queste

9 Il concetto di *tourism gentrification* elaborato da Gotham (2005) si distingue dalla gentrificazione classica teorizzata da Glass (1964) per il ruolo centrale dei flussi turistici temporanei – anziché di nuovi residenti stabili – nell'innalzare i valori immobiliari e nell'espellere le fasce a reddito medio-basso. Nel contesto italiano, Celata e Coletti (2019) analizzano il caso di Roma, evidenziando come le piattaforme di affitto breve abbiano accelerato la sostituzione residenziale nei quartieri centrali, comprimendo processi che altrimenti avrebbero richiesto decenni. Per una rassegna critica della letteratura su *tourism gentrification*.

tensioni produce un indebolimento del tessuto sociale locale, minando i legami di fiducia, reciprocità e appartenenza che sostengono la vita comunitaria.

La turistificazione non è un fenomeno nuovo – basti pensare che città come Venezia sperimentano forme di turismo di massa da oltre un secolo – ma negli ultimi due decenni ha conosciuto un'intensificazione e una diffusione senza precedenti riconducibile a una combinazione di fattori: la liberalizzazione dei trasporti aerei low-cost, che ha reso accessibili destinazioni prima remote; la diffusione delle piattaforme digitali (Airbnb, Booking) che hanno facilitato la commercializzazione del patrimonio abitativo privato; la crescita della classe media globale nei paesi emergenti; e le strategie di *city branding* e di costruzione di un'identità urbana – *marketable identity* - commercializzabile (Zukin, 1995) adottate da molte città per attrarre investimenti e visibilità. L'esito complessivo è un processo che, in molti contesti, ha prodotto espulsione dei residenti, gentrificazione commerciale, perdita di identità dei luoghi e compromissione della qualità della vita, configurando una profonda mercificazione dello spazio urbano al servizio delle logiche del consumo turistico.

Geografie della turistificazione: evidenze empiriche nei contesti italiani

I meccanismi teorici descritti operano con intensità e forme diverse a seconda dei contesti territoriali, generando geografie della turistificazione articolate che investono tanto le città consolidate quanto i paesi e le aree interne. L'analisi di alcuni casi emblematici permette di cogliere sia gli elementi ricorrenti sia specificità locali che modulano il fenomeno nei diversi assetti insediativi.

In questo quadro, l'*Indice Complessivo di Sovraffollamento Turistico* (ICST) elaborato da Demoskopika (2025) offre una lettura quantitativa utile a contestualizzare la pressione turistica a scala nazionale: tra i 107 sistemi turistici provinciali analizzati, dieci presentano livelli di sovraffollamento classificati come "Molto Alti" (tra cui Rimini, Venezia, Bolzano, Livorno, Napoli, Trento, Verona, Milano, Roma e Trieste), mentre province come Aosta, Firenze e Siena si collocano nella fascia "Alta", evidenziando una pressione significativa sulle risorse locali.

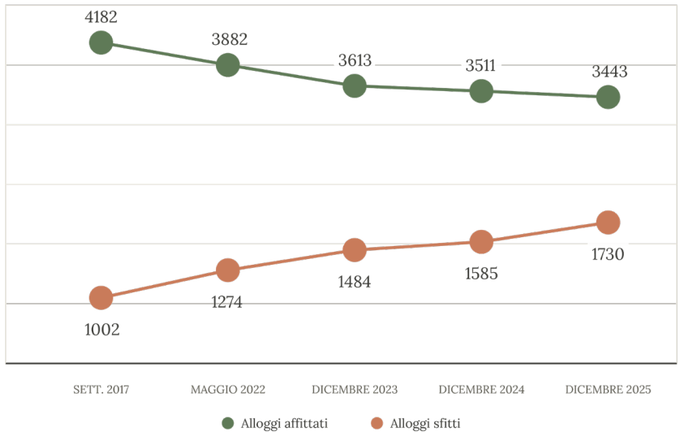
Le dinamiche più recenti confermano la tendenza strutturale alla crescita del turismo in Italia, con un terzo trimestre 2025 che registra un aumento complessivo delle presenze (+2,5% rispetto al 2024) (ISTAT, 2025) a fronte di un lieve calo degli arrivi. Lo scarto tra arrivi e presenze suggerisce un allungamento della permanenza media, fenomeno che amplifica la pressione sui territori già esposti a processi avanzati di turistificazione. All'interno di questo scenario di crescita consolidata e di pressione differenziata, alcuni contesti emergono come casi emblematici in cui la turistificazione assume forme particolarmente avanzate. Tra questi, Venezia rappresenta l'espressione più compiuta e studiata della turistificazione in Europa: un processo in cui la pressione turistica erode progressivamente la memoria civica e il diritto alla città (Settis, 2014), trasformando la città in un laboratorio involontario di insostenibilità urbana. Il declino demografico che ha colpito il centro storico, che è passato da quasi 175.000 residenti nel 1951 agli attuali 48.000, si accompagna ad una crescita costante delle presenze turistiche, che superavano i 5 milioni di visitatori annui nel periodo pre pandemico (dati al 2019) e hanno raggiunto oltre i 13 milioni nel 2024 (Comune di Venezia).

Figura 23.
Interventi di street art a Venezia. Foto di Enea Pengo
Fonte: web/ vez.news

Questi dati confermano la sproporzione strutturale tra popolazione residente e carico turistico (quasi 16.000 presenze per chilometro quadrato e 47 turisti per abitante), già evidenziata dagli indicatori Demoskopika, e mostrano come la pressione esercitata dal turismo abbia progressivamente compromesso la sostenibilità sociale e abitativa della città storica. Parallelamente, l'aumento dei valori immobiliari e la maggiore redditività degli affitti brevi (da tre a cinque volte superiore alle locazioni residenziali) hanno reso sempre più difficile la permanenza

delle fasce a reddito medio basso, contribuendo alla progressiva espulsione dei residenti (sette persone su dieci hanno lasciato la città per il costo dell'abitare - Coses). Inoltre, la pandemia ha reso evidente la vulnerabilità di un'economia fortemente monofunzionale con un crollo del 70% dei flussi nel 2020, mentre i movimenti civici hanno denunciato lo snaturamento della città, spingendo l'amministrazione a introdurre nel 2024 un sistema sperimentale di prenotazione e contribuzione a pagamento per i visitatori giornalieri, primo caso in Italia, sebbene con risultati ancora incerti sulla sua effettiva capacità regolatoria.

Figura 24.
Comune di Venezia, alloggi affittati e alloggi sfitti di proprietà di Ater
Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati Ocio, Venezia



Rimini, che secondo l'ICST presenta il livello di sovraffollamento più elevato a scala nazionale, costituisce un esempio di monofunzionalizzazione turistica stagionale. Con una densità di presenze superiore a 17.000 per chilometro quadrato e una produzione pro capite di rifiuti turistici di oltre 76 chilogrammi per visitatore, il modello balneare riminese concentra pressioni ambientali e infrastrutturali di straordinaria intensità in un arco temporale ristretto, con effetti che si riverberano sulla qualità della vita dei residenti permanenti ben oltre i mesi estivi. A differenza di Venezia, dove la turistificazione ha prodotto uno svuotamento demografico progressivo e strutturale, a Rimini il problema si manifesta prevalentemente come saturazione ciclica: la città non si svuota di abitanti, ma si trova periodicamente esposta a carichi che eccedono la capacità di assorbimento delle sue infrastrutture e del suo tessuto sociale.

Firenze presenta dinamiche analoghe a quelle veneziane, seppur

quantitativamente meno estreme, collocandosi nel livello "Alto" dell'indice ICST. Il centro storico ha registrato un dimezzamento della popolazione residente nell'arco di poco più di quarant'anni, passando dai 120.000 abitanti del 1980 agli attuali 65.000, a fronte di un afflusso stimato di circa 9 milioni di visitatori annui. In aree simbolo come Santa Croce e San Lorenzo, oltre il 50% degli appartamenti risulta oggi destinato ad affitti brevi, configurando una condizione di quasi totale riconversione funzionale del patrimonio abitativo e sancendo di fatto la marginalizzazione della residenza stabile come uso del suolo urbano. L'amministrazione comunale ha tentato di arginare il fenomeno attraverso limitazioni alle nuove aperture commerciali a vocazione turistica e l'introduzione di vincoli sugli affitti brevi, misure che si sono tuttavia rivelate di efficacia limitata di fronte alla pressione strutturale esercitata dal mercato.

Roma e Milano, incluse per la prima volta nel 2025 tra i sistemi urbani a sovraffollamento "Molto Alto" (Demoskopika, 2025), presentano, per dimensioni e complessità metropolitana, forme di turistificazione più selettive, concentrate in specifici ambiti piuttosto che diffuse sull'intera città. Nel caso romano, il centro storico, insieme a quartieri come Trastevere e Monti, evidenziano meccanismi analoghi a quelli già descritti per le città di maggiore intensità turistica: Trastevere, che fino agli anni Novanta conservava una marcata identità popolare, è oggi tra i contesti urbani più turistificati d'Italia, con una trasformazione radicale del tessuto sociale, commerciale e abitativo avvenuta in tempi relativamente brevi. Milano evidenzia invece una turistificazione più recente, accelerata nell'ultimo decennio dall'affermazione della città come destinazione del turismo culturale, fieristico e congressuale: la crescente attrattività internazionale ha generato una progressiva pressione immobiliare su quartieri centrali come Brera, Navigli e Porta Romana, alterandone la composizione sociale e l'offerta commerciale.

Un caso di particolare interesse è rappresentato da Bolzano, che si conferma al primo posto nazionale per intensità turistica con quasi 69 turisti per abitante (Demoskopika, 2025), un dato che acquisisce particolare significato se si considera che si tratta di una città di dimensioni medie, priva della straordinaria notorietà internazionale di Venezia o Firenze. La pressione turistica si

distribuisce in modo relativamente continuo nell'arco dell'anno, articolandosi tra un turismo estivo legato all'escursionismo alpino e uno invernale dipendente dallo sci, con effetti sul mercato immobiliare e sulla disponibilità di alloggi per i lavoratori del settore analoghi a quelli già descritti per le altre destinazioni alpine. Il contesto accentua tuttavia una vulnerabilità specifica: la dipendenza strutturale da un'economia turistica stagionale esposta ai rischi del cambiamento climatico, che riduce progressivamente la copertura nevosa e mette in discussione la sostenibilità di lungo periodo di un modello costruito attorno al turismo sciistico, con il rischio concreto di obsolescenza degli investimenti infrastrutturali accumulati negli ultimi decenni. Le aree interne e i paesi minori presentano specificità che meritano attenzione, poiché la turistificazione assume in questi contesti connotazioni paradossali che mettono in discussione le narrative dominanti e che identificano nel turismo una strategia efficace di rivitalizzazione territoriale.

All'estremo opposto della classifica ICST si collocano sistemi come Rieti, Benevento, Reggio Calabria, Isernia, Avellino e Campobasso, territori ai margini del turismo di massa con livelli di sovraffollamento scarsamente significativi (Demoskopika, 2025). Ciononostante, alcuni paesi compresi in questi sistemi provinciali hanno sperimentato forme intense di turistificazione su scala locale che i dati aggregati non riescono a cogliere pienamente.

Il caso di Santo Stefano di Sessanio, in Abruzzo, è fortemente rappresentativo di queste contraddizioni. Il paese, situato ai piedi del Gran Sasso a 1250 metri di quota, contava all'inizio del Novecento circa un migliaio di abitanti, scesi a poco più di un centinaio entro la fine del secolo per effetto di un declino economico prolungato e di ripetuti disastri naturali, tra cui il terremoto del 2009. Nel 1999 l'imprenditore italo-svedese Daniele Kihlgren avviò il progetto Sextantio, che trasformò il paese in uno dei primi esempi italiani di albergo diffuso di respiro internazionale: circa 3.500 metri quadrati di edifici antichi furono recuperati e destinati a funzioni ricettive di lusso, con la riapertura di botteghe artigiane e spazi culturali, nell'ambito di quello che si proponeva come un progetto di sviluppo culturale ed economico che fosse in grado di invertire la tendenza all'abbandono (Ugolini, Mariotti, 2021).

Tuttavia, a circa vent'anni di distanza, il bilancio rivela contraddizioni significative: la popolazione residente è ulteriormente diminuita, passando da 130 a 115 abitanti, mentre oltre il 60% degli edifici recuperati è stato destinato a funzioni ricettive piuttosto che alla residenza permanente. L'incremento dei valori immobiliari, stimato tra il 200 e il 400%, ha reso inaccessibile il patrimonio edilizio per potenziali nuovi residenti, consolidando una forma di espropriazione simbolica: il paese è stato preservato come oggetto architettonico, ma non come comunità vivente[10]. Si configura così uno spazio scenografico per il consumo turistico, svuotato della vita ordinaria che lo aveva storicamente prodotto (Teti, 2017).

Allo stesso modo, Alberobello, in Puglia, patrimonio UNESCO per i caratteristici trulli, evidenzia come anche piccoli centri possano sperimentare forme di overtourism strutturale. Con circa 10.000 residenti e oltre 300.000 visitatori annui registrati nel periodo pre-pandemico, il centro storico si è progressivamente trasformato in un ambiente monofunzionale: oltre il 70% delle attività commerciali è oggi orientato esclusivamente alla domanda turistica, mentre i trulli tradizionalmente abitati sono stati riconvertiti in case vacanza, piccoli musei e spazi commerciali. La conseguente pressione sui valori immobiliari ha reso inaccessibile questo patrimonio per i giovani residenti, alimentando nei mesi estivi una diffusa percezione di congestione e deterioramento della qualità della vita. I tentativi di regolazione da parte dell'amministrazione comunale, attraverso limitazioni alle nuove licenze commerciali e incentivi alla residenzialità stabile, hanno prodotto risultati modesti, confermando la difficoltà di invertire processi di turistificazione una volta che questi si siano strutturalmente consolidati.

Le località alpine soggette a turismo intenso presentano a loro volta forme specifiche di turistificazione stagionale, che si intrecciano con vulnerabilità climatiche crescenti. In molte stazioni sciistiche

10 Il caso di Santo Stefano di Sessanio è stato oggetto di analisi critiche che ne hanno evidenziato le contraddizioni tra obiettivi dichiarati e risultati effettivi. Ugolini e Mariotti (2021) documentano come il modello Sextantio, pur avendo generato un impatto mediatico significativo e contribuito alla valorizzazione del patrimonio architettonico, non abbia prodotto un ripopolamento stabile: la crescita demografica attesa non si è materializzata e la dipendenza dall'economia turistica ha reso il paese vulnerabile agli shock esogeni, come il crollo dei flussi durante la pandemia.

(Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, ma anche località svizzere), oltre il 60% degli immobili è rappresentato da seconde case occupate poche settimane l'anno, con il risultato di generare "paesi fantasma" al di fuori della stagione turistica. Questa concentrazione di patrimonio edilizio a uso discontinuo sottrae risorse al mercato residenziale permanente, mentre i lavoratori del settore faticano a reperire alloggi accessibili nelle stesse località in cui operano, risultando spesso costretti a pendolarismi quotidiani dai comuni circostanti. Si configura così una condizione di "turismo senza residenti", in cui le località si saturano stagionalmente di visitatori ma si svuotano progressivamente di popolazione stabile. La fragilità di queste economie eccessivamente specializzate è ulteriormente accentuata dal cambiamento climatico, che minaccia la sostenibilità del turismo sciistico attraverso la progressiva riduzione dell'innevamento, prospettando scenari di obsolescenza degli investimenti infrastrutturali e il rischio di nuovi cicli di abbandono nel momento in cui il modello invernale diventerà strutturalmente insostenibile.

Centri minori toscani come San Gimignano e Volterra, pur collocandosi in sistemi provinciali — quello senese — classificati a sovraffollamento "Alto", manifestano il fenomeno in scala ridotta ma con effetti proporzionalmente analoghi: i centri storici si trasformano progressivamente in scenografie per il consumo turistico giornaliero, si svuotano di residenti permanenti e assumono i caratteri di quelli che, non senza una certa ironia critica, vengono definiti "parchi a tema medievali".

Questa geografia polarizzata della turistificazione trova una conferma quantitativa nei dati comparativi disponibili. Nel 2024, cinque grandi città (Verona, Venezia, Firenze, Roma e Napoli) hanno concentrato oltre 23 milioni di arrivi e 72,1 milioni di presenze, un volume pressoché equivalente a quello generato dall'insieme degli oltre 2.600 piccoli comuni italiani a vocazione turistica, che nello stesso anno hanno registrato 19,5 milioni di arrivi e 71,4 milioni di presenze (Demoskopika, 2025). Pochi poli urbani assorbono dunque una domanda paragonabile a quella distribuita su una rete territoriale vastissima, mentre i paesi minori, pur disponendo complessivamente del 17,7% degli esercizi ricettivi e del 21,4% dei posti letto nazionali, intercettano flussi ben al di sotto del loro potenziale, in una condizione di

marginalità strutturale rispetto ai circuiti turistici dominanti che Demoskopika definisce "undertourism". Il dato non è neutro: se l'overtourism erode la qualità della vita nelle destinazioni sature, l'undertourism perpetua la fragilità economica e demografica dei territori che il turismo avrebbe teoricamente dovuto rivitalizzare, restituendo l'immagine di un sistema nazionale profondamente squilibrato nella distribuzione dei benefici e dei costi del turismo.

L'analisi comparativa dei casi esaminati rivela una sostanziale coerenza nei meccanismi processuali della turistificazione (monofunzionalizzazione, sostituzione residenziale, vulnerabilità economica, erosione dell'identità locale) che operano con intensità variabile ma secondo logiche convergenti, tanto nelle grandi città quanto nei paesi minori. Le specificità territoriali riguardano principalmente la scala quantitativa del fenomeno, la velocità dei processi di trasformazione, la capacità regolatoria delle amministrazioni locali e le forme di resistenza sociale che emergono. Trasversalmente a tutti questi contesti, tuttavia, un elemento si impone come nodo critico ricorrente: il patrimonio edilizio e la questione dell'abitare costituiscono il terreno su cui la turistificazione produce i propri effetti più profondi e meno reversibili, trasformando la forma fisica della città e le condizioni materiali entro cui le comunità locali possono (o non possono) continuare a riprodursi.

È su questo piano che si concentrerà l'analisi nelle sezioni successive.

Turistificazione e patrimonio edilizio: nessi strutturali e implicazioni per le aree interne

Ai fini di questo lavoro, è cruciale evidenziare il nesso strutturale tra turistificazione e gestione del patrimonio edilizio, particolarmente rilevante nelle aree interne dove la scarsità abitativa e l'abbondanza di edifici abbandonati configurano condizioni paradossali che la pressione turistica può accentuare piuttosto che risolvere.

Come emerso dai casi analizzati, la turistificazione opera una sistematica sottrazione di patrimonio alla residenzialità permanente attraverso la trasformazione di edifici residenziali in strutture ricettive riducendo l'offerta abitativa disponibile per residenti permanenti. Allo stesso tempo, la diffusione delle

piattaforme digitali (Airbnb, Booking) ha drasticamente ridotto i costi di transazione per questa mercificazione turistica del patrimonio privato, democratizzando l'accesso al mercato turistico ma intensificando la pressione sulla residenzialità. Ne sono esempio i già citati casi di Firenze e Santo Stefano di Sessanio in cui il recupero edilizio non si è tradotto in disponibilità abitativa per residenti stabili quanto più in una forma paradossale di "abbandono per successo", in cui i residenti, espulsi dall'incremento dei costi abitativi e dal degrado della qualità della vita indotto dalla congestione turistica, abbandonano volontariamente le loro proprietà, vendendo a operatori turistici o acquirenti di seconde case. Si configura così un "abbandono di secondo tipo", diverso da quello discusso nel Capitolo 3 ma con effetti analoghi sulla vitalità comunitaria: edifici fisicamente recuperati ma socialmente vuoti, paesi salvati come oggetti architettonici ma non come comunità viventi, generano un'illusione di recupero senza rivitalizzazione demografica e/o sociale. Questo è particolarmente problematico nelle aree interne, dove la retorica della "valorizzazione dei paesi" attraverso il turismo maschera spesso processi di mercificazione che trasformano i territori in prodotti consumabili svuotandoli di autenticità comunitaria.

Il nesso turistificazione-patrimonio edilizio solleva interrogativi profondi sulla sostenibilità del turismo come strategia di sviluppo soprattutto per le aree interne. Tuttavia, il dibattito pubblico e scientifico evidenzia posizioni polarizzate: una parte significativa di amministratori, operatori economici e residenti percepisce il turismo come strategia possibile di sviluppo per i territori marginali, che crea occupazione, genera risorse economiche reinvestibili in servizi, valorizza il patrimonio culturale e paesaggistico, modificando la percezione esterna dei territori da "luoghi di abbandono" a "destinazioni attrattive"; dall'altra parte una quota di residenti, ricercatori e movimenti sociali criticano la turistificazione come forma insostenibile, poiché crea occupazione precaria e mal remunerata, espelle residenti permanenti accelerando lo spopolamento, svaluta identità locali riducendole a stereotipi, genera vulnerabilità economica per eccessiva specializzazione e sacrifica futuro di lungo termine per profitti di breve termine. Esiste il rischio che la retorica del turismo come salvezza mascheri processi di mercificazione che riproducono logiche estrattive analoghe a quelle che hanno generato l'abbandono originario (Barbera, *et al.*, 2022).

Alcune esperienze suggeriscono tuttavia possibilità di equilibrio, dimostrando che quando la crescita turistica è graduale e controllata, l'offerta ricettiva rimane di dimensioni contenute rispetto alla popolazione residente, le politiche pubbliche tutelano la residenzialità (vincoli su affitti brevi, quote residenziali riservate, incentivi per residenti), il turismo è integrato con altre economie (agricoltura, artigianato, servizi) piuttosto che monofunzionale e la governance è effettivamente partecipata con coinvolgimento della comunità locale, allora il turismo può contribuire positivamente senza generare turistificazione escludente. Turistificazione ed emergenza abitativa si rivelano così due facce della medesima crisi nell'uso e nella gestione del patrimonio edilizio sia nelle aree maggiormente urbanizzate che nelle aree interne.

4.2 EMERGENZA ABITATIVA E PARADOSSI DEL PATRIMONIO ESISTENTE

Inquadrare l'emergenza abitativa italiana

L'Italia, come molti paesi europei, attraversa una crescente emergenza abitativa che colpisce fasce sempre più ampie della popolazione, configurando una questione abitativa di portata strutturale piuttosto che contingente (Tosi, 2017). Secondo i dati del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, si stima che circa 650.000 famiglie italiane vivano in condizioni di disagio abitativo grave (assenza di abitazione, abitazioni inadeguate, sovraffollamento critico), mentre oltre 2 milioni di famiglie dedicano più del 40% del reddito disponibile alle spese abitative, configurando situazioni di vulnerabilità economica significativa.

L'emergenza abitativa non si manifesta attraverso un'unica dimensione ma attraverso forme plurali e interconnesse. L'inaccessibilità economica rappresenta la dimensione più evidente: i prezzi di acquisto e i canoni di locazione sono cresciuti negli ultimi vent'anni significativamente più dei redditi, rendendo progressivamente inaccessibile l'abitazione per fasce crescenti della popolazione. Le difficoltà abitative in Italia si sono intensificate tra il 2000 e il 2025, con un rapporto prezzo

medio abitazione/reddito medio familiare salito da 5,2 a 8,7 nelle grandi città, mentre i canoni di locazione sono cresciuti del 35% contro un aumento dei redditi reali inferiore al 10%. Il divario tra prezzi immobiliari e redditi ha reso l'acquisto inaccessibile per molte famiglie, spingendo verso la locazione come unica opzione praticabile, con canoni in forte rialzo rispetto alla capacità economica media. Nel 2025, le tensioni economiche accentuano la crisi: il 53,6% delle famiglie in affitto lo considera una necessità per mancanza di risorse per la proprietà, con la quota di nuclei in affitto oltre i 6 mesi passata dal 3,3% al 5,5% in un anno, colpendo soprattutto giovani, imprenditori e liberi professionisti (Nomisma, 2026).

Questa dinamica colpisce particolarmente giovani impossibilitati a uscire dalla casa dei genitori e costretti a rinviare la formazione di nuovi nuclei familiari, famiglie monoparentali sovrarappresentate tra gli sfrattati e i richiedenti housing sociale, lavoratori precari con redditi discontinui che rendono difficile l'accesso a mutui o contratti di locazione ordinari, e migranti soggetti a discriminazioni nel mercato degli affitti e segregati in abitazioni degradate o sovraffollate.

La carenza di housing sociale aggrava ulteriormente un quadro già critico: l'Italia presenta una delle percentuali più basse di edilizia residenziale pubblica in Europa, con un'incidenza di circa il 4% sullo stock abitativo totale a fronte di medie europee che oscillano tra il 15 e il 25% e liste d'attesa per alloggi popolari che contano oltre 600.000 nuclei familiari, con tempi di attesa che in alcune città superano il decennio.

A questa domanda insoddisfatta si accompagna una produzione di nuovi alloggi pubblici sostanzialmente ferma da decenni, mentre il patrimonio esistente versa spesso in condizioni di degrado e risulta parzialmente sottoutilizzato per carenza cronica di manutenzione. Sul versante degli sfratti, i dati pre-pandemia registravano circa 40.000 esecuzioni annue, originate prevalentemente da morosità incolpevole riconducibile a perdita di occupazione o contrazione dei redditi; le moratorie introdotte durante l'emergenza COVID-19 hanno solo temporaneamente contenuto il fenomeno, generando alla loro scadenza ondate di esecuzioni concentrate nel tempo, con conseguenze sociali di particolare gravità.

Nelle manifestazioni più estreme del disagio abitativo, si stima che circa 50.000 persone versino in condizioni di grave marginalità (senza dimora, inserite in occupazioni abusive, insediate in baraccopoli o in campi informali), una dimensione prevalentemente concentrata nei grandi centri urbani ma non assente nei contesti di scala minore.

L'emergenza abitativa in Italia non deriva da una carenza assoluta di alloggi, poiché il Paese dispone di circa 32 milioni di abitazioni a fronte di 26 milioni di famiglie, configurando un surplus teorico prossimo al 23%, bensì da dinamiche strutturali che impediscono l'incontro efficace tra domanda e offerta. Questo squilibrio origina dalla progressiva finanziarizzazione del mercato immobiliare, processo avviatosi negli anni Novanta che ha ridefinito il settore trasformandolo da ambito orientato al soddisfacimento del bisogno abitativo a campo di valorizzazione finanziaria degli asset[11] (Aalbers, 2016).

Tale trasformazione ha prodotto effetti convergenti sul funzionamento del mercato: ha incentivato pratiche speculative quali l'acquisto a fini di rivendita e il mantenimento deliberato di immobili sfitti in attesa di rivalutazioni; ha orientato la produzione edilizia verso i segmenti medio-alti, più remunerativi, a scapito dell'housing sociale e delle fasce di domanda più vulnerabili; ha infine alimentato cicli ricorrenti di espansione e contrazione che hanno amplificato l'instabilità complessiva del settore.

Parallelamente alla finanziarizzazione del mercato, le politiche abitative pubbliche italiane hanno subito, a partire dagli anni Novanta, un progressivo smantellamento che ha assunto forme molteplici: dismissione del patrimonio pubblico, drastica riduzione degli investimenti in nuova edilizia sociale, decentramento di competenze a Regioni e Comuni privo di adeguate risorse finanziarie, e progressiva privatizzazione degli enti preposti alla gestione abitativa.

Questo processo ha determinato un progressivo ritiro dello Stato

11 Il processo di finanziarizzazione del mercato immobiliare è stato sistematizzato da Aalbers (2016) nel concetto di *financialization of housing,* che descrive la trasformazione dell'abitazione da bene d'uso a asset finanziario soggetto a speculazione e valorizzazione. Nel contesto italiano, questo processo assume caratteristiche specifiche legate all'elevata quota di proprietari (72%) e alla cultura della casa come investimento multigenerazionale: la proprietà immobiliare è storicamente percepita come principale forma di risparmio familiare, generando resistenze alla locazione e accumulo di patrimonio sfitto.

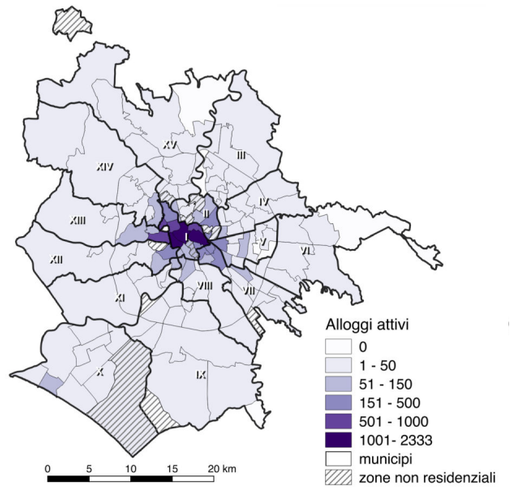
dalla questione abitativa, con il conseguente trasferimento al mercato privato di funzioni che questo strutturalmente fatica a svolgere in modo equo e universale (Padovani, 2011).

A ciò si è sovrapposta una politica fiscale che ha storicamente privilegiato l'accesso alla proprietà attraverso detrazioni sugli interessi dei mutui ed esenzioni sulla prima casa, sedimentando un modello sociale centrato sulla casa di proprietà come aspirazione prevalente e orizzonte di sicurezza individuale. Ne sono derivati tassi di proprietà tra i più elevati d'Europa, attestati intorno al 72%, a fronte di un mercato della locazione privata strutturalmente sottosviluppato e culturalmente svalutato, percepito diffusamente come scelta residuale piuttosto che come opzione abitativa legittima.

La successiva liberalizzazione del mercato degli affitti ha ulteriormente aggravato questo quadro: eliminando le forme di controllo dei canoni senza costruire meccanismi alternativi di tutela degli inquilini, ha prodotto incrementi significativi dei prezzi di locazione, erodendo ulteriormente l'accessibilità abitativa per le fasce di reddito medio-basse.

A questo si è aggiunta, come già rilevato, la diffusione degli affitti brevi turistici attraverso piattaforme digitali, che ha sottratto porzioni rilevanti di stock abitativo al mercato della locazione di lungo periodo, accentuando la pressione nelle aree urbane ad alta domanda (Congiu *et al.*, 2025).

Figura 25.
Roma, turisti a Fontana di Trevi.
Fonte: Web



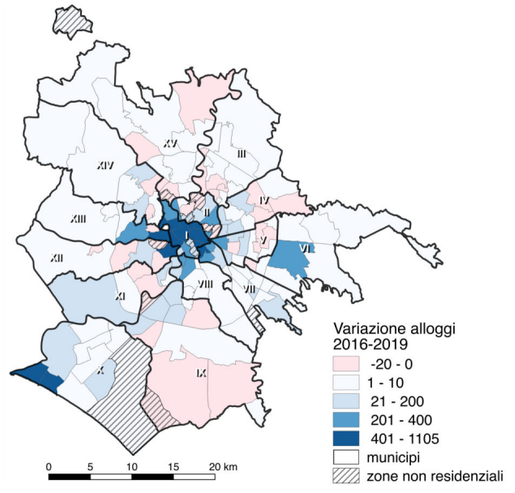


Figura 26.
Numero di alloggi attivi con almeno una recensione al mese - maggio 2018 e maggio 2019
(in alto)
Numero variazione alloggi.
(in basso)
Fonte: elaborazioni Mapparoma su dati insideairbnb e Istat (Censimento 2011)

È nelle aree interne, tuttavia, che questa crisi assume i connotati più paradossali: qui la questione abitativa non si pone nei termini di una carenza quantitativa, ma come fallimento strutturale nella capacità di trasformare un patrimonio edilizio abbondante, seppur spesso degradato e inaccessibile, in risorsa effettiva per la residenza. La contraddizione tra abbondanza edilizia e inaccessibilità residenziale effettiva costituisce in questi contesti la cifra distintiva del disagio abitativo e richiede strumenti analitici e politici distinti da quelli elaborati per i contesti urbani.

Il paradosso delle aree interne: case vuote e carenza abitativa

Se l'emergenza abitativa nei grandi centri urbani costituisce un fenomeno riconosciuto e ampiamente dibattuto, quella che investe le aree interne presenta caratteristiche specifiche e profondamente paradossali.

Come evidenziato nel Capitolo 3, nei comuni classificati come periferici e ultraperiferici dalla SNAI oltre il 28% delle abitazioni risulta non occupato, contro il 18% della media nazionale: centinaia di migliaia di edifici vuoti, molti in stato di abbandono o degrado avanzato, altri mantenuti come seconde case a utilizzo sporadico. Parallelamente, coloro che vorrebbero stabilirsi o fare ritorno in questi territori, giovani locali, migranti di ritorno, lavoratori da remoto, occupati stagionali, incontrano difficoltà significative nell'accedere a soluzioni abitative dignitose ed economicamente sostenibili. Ne emerge un paradosso stridente: territori con abbondanza di edifici vuoti che soffrono al contempo di una carenza strutturale di alloggi accessibili.

Il paradosso si spiega attraverso fattori strutturali che si combinano e si rafforzano reciprocamente. Il primo riguarda l'inadeguatezza fisica del patrimonio edilizio: molti immobili abbandonati versano in stato di degrado avanzato, sono privi dei comfort contemporanei e non conformi alle normative sismiche, energetiche e igienico-sanitarie vigenti.

Il loro recupero richiederebbe investimenti consistenti, difficilmente sostenibili in assenza di un mercato immobiliare attivo che garantisca un ritorno sull'investimento, a cui si aggiunge la scarsa appetibilità localizzativa di molti edifici, situati in contesti percepiti come eccessivamente isolati, con accessibilità difficoltosa, carenza di servizi di prossimità o esposti a rischi sismici e idrogeologici che comportano vincoli edificatori stringenti.

Un ulteriore fattore strutturale è il disallineamento tra le caratteristiche dell'offerta e quelle della domanda: gli edifici disponibili sono frequentemente case rurali di grandi dimensioni concepite per nuclei familiari allargati e sovradimensionate rispetto alle esigenze di single e coppie giovani che costituiscono la componente prevalente della domanda potenziale, ma la loro suddivisione in unità abitative minori è ostacolata da vincoli edilizi e comporta costi di trasformazione significativi. Manca inoltre,

nella maggioranza dei contesti, un'intermediazione efficace tra proprietari di edifici vuoti e potenziali nuovi residenti. Gli Albi regionali degli immobili disponibili, come si vedrà nel paragrafo successivo, non hanno colmato questo gap strutturale.

Una quota rilevante delle abitazioni statisticamente "vuote" è in realtà rappresentata da seconde case a utilizzo saltuario, i cui proprietari non hanno interesse a immetterle nel mercato della locazione permanente, per ragioni che spaziano dalla disponibilità futura personale al timore di problematiche gestionali. Questa forma di sottoutilizzo volontario sottrae patrimonio consistente al mercato residenziale stabile. Nelle località a marcata vocazione turistica, immobili occupati poche settimane l'anno coesistono con l'impossibilità per residenti e lavoratori di trovare prime case a prezzi accessibili: una contraddizione che in alcuni contesti europei ha prodotto politiche restrittive sistematiche che l'Italia non ha mai adottato con analoga organicità.

Queste dinamiche generano contraddizioni qualitative che accentuano il paradosso quantitativo: il problema non risiede soltanto nella disponibilità numerica degli edifici, ma nella capacità del patrimonio esistente di tradursi in offerta abitativa effettivamente accessibile e adeguata. La questione non è quindi riducibile a una lettura meramente quantitativa degli stock, ma richiede un'analisi delle condizioni strutturali che determinano l'accessibilità reale degli alloggi. Come evidenziato nel paragrafo 4.1.3, quando il patrimonio edilizio viene recuperato è peraltro spesso destinato a funzioni turistiche piuttosto che residenziali, configurando quell'abbandono per successo in cui edifici fisicamente restaurati restano socialmente vuoti, sottratti alla residenzialità permanente proprio nei contesti in cui essa sarebbe più necessaria.

La domanda abitativa insoddisfatta nelle aree interne

Definire la domanda abitativa insoddisfatta nelle aree interne richiede di superare le categorie interpretative elaborate per i contesti urbani e di riconoscere le specificità che caratterizzano il bisogno abitativo in questi territori, dove la marginalità abitativa si manifesta in forme meno visibili ma non meno strutturali, articolandosi attorno a popolazioni distinte per profilo, traiettoria e tipo di esclusione.

Una prima figura ricorrente è quella dei giovani locali che vorrebbero restare nel territorio di origine al termine del percorso formativo o nelle fasi iniziali della vita lavorativa, ma si scontrano con un'offerta abitativa economicamente inaccessibile o inadeguata alle proprie esigenze. La prolungata permanenza nella casa familiare d'origine molto spesso non è una scelta, bensì una risposta adattiva a questa carenza strutturale, con effetti che si riverberano sulla formazione di nuovi nuclei familiari e aggravano ulteriormente le dinamiche demografiche già in declino.
Una seconda figura è quella dei migranti di ritorno: ex-emigrati motivati a rientrare nel territorio di origine che, avendo ceduto o perso il proprio alloggio durante il periodo di emigrazione, non trovano soluzioni abitative adeguate al momento del rientro, con il risultato che alcuni processi di rientro innescati da opportunità lavorative emergenti falliscono proprio per l'impossibilità di reperire un alloggio, configurando un paradosso in cui il successo di alcune iniziative di sviluppo locale non si traduce in ripopolamento effettivo per carenza di infrastruttura abitativa.
I lavoratori da remoto e i cosiddetti neo-rurali costituiscono una presenza numericamente contenuta ma strategicamente rilevante: persone attratte dalla qualità ambientale delle aree interne e orientate alla locazione di lungo periodo a canoni sostenibili, che contribuiscono a introdurre competenze, redditi e vitalità culturale nei territori, ma che incontrano difficoltà strutturali nell'accedere a soluzioni stabili in ragione di un'offerta abitativa sistematicamente orientata verso la locazione turistica breve, piuttosto che verso la residenzialità stabile.
Nelle aree a vocazione turistica consolidata, i lavoratori stagionali si trovano in una condizione analoga: l'assenza di un'offerta di locazione a medio termine li costringe a pendolarismi da località distanti, confermando quel modello di turismo senza residenti in cui lo sviluppo dell'economia turistica non produce radicamento territoriale ma mobilità pendolare e precarietà insediativa.
Le famiglie vulnerabili e i migranti internazionali rappresentano infine una componente spesso invisibile nelle analisi sulla marginalità delle aree interne: le prime, nuclei con redditi bassi o instabili, vivono frequentemente in condizioni abitative inadeguate tra edifici degradati e situazioni di sovraffollamento, mentre i secondi, prevalentemente lavoratori agricoli, addetti dell'industria o dei servizi di cura, sono spesso confinati in soluzioni precarie o informali, esito combinato di discriminazioni nel mercato degli affitti e di redditi insufficienti.
Entrambe queste popolazioni condividono una condizione di esclusione abitativa strutturale che la scarsità di edilizia residenziale pubblica nelle aree interne lascia sistematicamente priva di risposta e che potrebbe essere affrontata riconoscendo nei migranti internazionali una risorsa demografica per questi territori (Ferrario, 2025), a condizione che politiche abitative mirate ne favoriscano l'insediamento stabile, trasformando una presenza oggi spesso precaria e invisibile in radicamento territoriale effettivo.

Politiche pubbliche: limiti, sperimentazioni e direzioni possibili

Le politiche pubbliche italiane hanno affrontato l'emergenza abitativa nelle aree interne in modo frammentario e largamente inadeguato, configurando una disconnessione strutturale tra il problema abitativo e le potenzialità del patrimonio edilizio esistente. Non esiste una strategia nazionale integrata che connetta emergenza abitativa e riuso del patrimonio abbandonato: le politiche abitative tradizionali restano concentrate sui grandi centri urbani, mentre la Strategia Nazionale Aree Interne ha considerato solo marginalmente la questione abitativa, privilegiando interventi sui servizi essenziali e sullo sviluppo economico locale.
Questa disconnessione configura un'opportunità strutturalmente mancata, poiché il patrimonio abbandonato delle aree interne potrebbe contribuire significativamente a rispondere all'emergenza abitativa nazionale qualora esistessero politiche capaci di facilitare l'incontro tra risorse edilizie sottoutilizzate e bisogni abitativi insoddisfatti.
Alcune iniziative legislative, come la Legge 158/2017 sui piccoli comuni, pur riconoscendo il tema dell'abbandono edilizio, non ha sviluppato strumenti specifici per facilitare l'accesso abitativo a nuovi residenti: mancano incentivi fiscali per i proprietari disposti a locare a residenti permanenti a canoni accessibili, fondi dedicati al cofinanziamento del recupero edilizio, semplificazioni procedurali per le ristrutturazioni in contesti marginali e programmi strutturati di incontro tra proprietari e

potenziali residenti. Gli Albi regionali degli immobili disponibili, istituiti in alcune regioni come Emilia-Romagna e Abruzzo, si fondano sull'adesione volontaria dei proprietari, che raramente si concretizza e che funzionano come database inerti piuttosto che come piattaforme attive di mediazione tra offerta e domanda. Nonostante questo quadro di carenze strutturali, alcune amministrazioni locali hanno sperimentato politiche innovative che indicano direzioni percorribili.

Le iniziative "Case a 1 euro", basate sulla cessione simbolica di edifici abbandonati a privati che si impegnano a ristrutturarli entro tempi definiti, hanno prodotto risultati disomogenei: accanto ad alcuni casi di effettivo recupero edilizio e attrazione di nuovi residenti, si registrano frequenti inadempienze da parte degli acquirenti e dinamiche speculative, a conferma del limite strutturale di un modello che seleziona acquirenti con disponibilità economiche significative senza rispondere ai bisogni delle fasce più vulnerabili.

Più promettenti appaiono le esperienze di housing sociale nei paesi, dal controverso caso di Riace alle iniziative più recenti di progetti comunali come quelli di Grottole e Bova che offrono alloggi a canoni simbolici a lavoratori da remoto, migranti e rifugiati, configurando forme di residenzialità flessibile potenzialmente che possono attrarre nuove popolazioni stabili, sebbene queste esperienze rimangano iniziative locali, non sistematizzate né replicate su scala nazionale.

Affrontare efficacemente l'emergenza abitativa nelle aree interne richiederebbe politiche integrate che riescano ad agire su più fronti: facilitare l'accesso al patrimonio abbandonato per la residenzialità permanente attraverso incentivi fiscali e meccanismi di acquisizione pubblica agevolata; regolare gli usi turistici per tutelare la funzione residenziale, limitando le conversioni verso la locazione breve e introducendo quote residenziali minime nei progetti che beneficiano di finanziamenti pubblici; sviluppare forme di housing sociale nei paesi recuperando edifici pubblici dismessi in partenariato con il terzo settore; sperimentare modelli innovativi di accesso all'abitare, cooperative di abitanti,

community land trust[12], cohousing, che ridefiniscano la dicotomia tradizionale tra proprietà e affitto. Il nesso tra turistificazione ed emergenza abitativa evidenzia come entrambi i fenomeni siano espressione di una medesima crisi nell'uso del patrimonio edilizio delle aree interne: affrontarla richiede un ripensamento delle priorità territoriali che metta al centro la funzione abitativa rispetto alla valorizzazione turistica e alla rendita immobiliare, riconoscendo che la funzione abitativa non può essere subordinata alla valorizzazione turistica e alla rendita immobiliare.

4.3 LE CONTRADDIZIONI DELL'ABITARE CONTEMPORANEO

L'analisi congiunta delle due dinamiche affrontate, la turistificazione e l'emergenza abitativa, mette in luce un insieme di contraddizioni profonde che attraversano i territori italiani, tanto nelle aree urbane quanto in quelle rurali. Da un lato, la crescita del turismo produce effetti divergenti: alcuni territori soffrono di un eccesso di successo, dove la pressione turistica finisce per espellere i residenti e trasformare radicalmente le economie locali; altri, pur disponendo di risorse turistiche significative, restano ai margini dei flussi e non riescono a tradurre il potenziale in sviluppo.

Il turismo si configura così come una risorsa strutturalmente ambivalente, da un lato opportunità di reddito, occupazione e valorizzazione territoriale, dall'altro fattore di vulnerabilità, erosione della residenzialità e dipendenza economica, rispetto alla quale non esiste una misura universalmente valida, quanto piuttosto la necessità di una governance *place-based* in grado di bilanciare benefici e rischi in relazione alle specificità locali.

Parallelamente, il quadro abitativo nazionale presenta una contraddizione altrettanto evidente: alla presenza di un surplus quantitativo di abitazioni si affianca un deficit qualitativo e di accessibilità che coinvolge 650.000 famiglie in emergenza

12 Il community land trust (CLT) è un modello di gestione del patrimonio edilizio nato negli Stati Uniti negli anni Sessanta nell'ambito del movimento per i diritti civili, che separa la proprietà del suolo - mantenuta collettivamente dal trust - da quella degli edifici, ceduti a residenti a prezzi accessibili con vincoli di rivendita che ne garantiscono la permanente *affordability.* In Europa il modello si è diffuso significativamente negli ultimi vent'anni, con esperienze consolidate a Londra (Community Land Trust), Bruxelles e Amsterdam. In Italia le prime sperimentazioni sono ancora molto limitate, ma alcune esperienze come il progetto Co-City a Torino e alcune iniziative bolognesi indicano un crescente interesse.

grave e oltre 2 milioni in condizioni di vulnerabilità. Questo paradosso mostra con chiarezza come il problema non risieda nella produzione di nuove abitazioni, ma nella capacità di rendere accessibile, adeguato e utilizzabile il patrimonio esistente, si tratta di un obiettivo che richiede politiche profondamente diverse rispetto alla tradizionale logica della produzione edilizia, orientate invece alla rigenerazione, alla redistribuzione e alla gestione degli usi.

Le due dinamiche non sono indipendenti: la conversione del patrimonio residenziale verso usi turistici contribuisce ad aggravare l'emergenza abitativa, mentre la mancanza di soluzioni abitative per residenti permanenti ostacola quei processi di rivitalizzazione demografica che sarebbero necessari per contrastare l'abbandono. Il nesso tra turistificazione ed emergenza abitativa, dunque, ha una natura strutturale e richiede politiche che governino gli usi del patrimonio edilizio orientandoli verso la residenzialità permanente, limitando gli impieghi turistici o speculativi laddove producono effetti distorsivi.

È in questo quadro che il patrimonio abbandonato assume un ruolo cruciale, collocandosi esattamente al crocevia di queste contraddizioni: da un lato rappresenta una risorsa potenzialmente significativa per rispondere ai bisogni abitativi, sia a livello nazionale sia locale, dall'altro, una serie di ostacoli strutturali impedisce che tale potenziale si traduca in opportunità reali, mentre le politiche pubbliche disponibili si rivelano insufficienti a facilitare, sostenere e orientare i processi di riattivazione nella direzione della residenzialità permanente. Superare queste contraddizioni richiede politiche integrate che affrontino simultaneamente le diverse dimensioni del problema: regolazione dei mercati immobiliari e degli usi turistici per tutelare la residenzialità; facilitazione dell'accesso al patrimonio abbandonato per le fasce con bisogni abitativi; integrazione della dimensione abitativa nelle strategie territoriali più ampie, come quelle promosse dalla SNAI; sperimentazione di forme innovative di abitare collaborativo; bilanciamento tra sviluppo turistico e sostenibilità sociale e demografica. L'assenza di tali politiche configura quella che può essere definita una vera e propria crisi dell'abitare, che non riguarda soltanto la disponibilità fisica di edifici, ma investe il significato stesso dell'abitare: chi ha diritto di abitare dove, a quali condizioni economiche e con quali priorità funzionali.

Sono domande che attraversano tanto le politiche urbane quanto quelle per le aree interne e che richiedono risposte che assumano come riferimento prioritario il diritto all'abitazione dignitosa, piuttosto che la massimizzazione della rendita immobiliare, riconoscendo che senza residenti stabili i territori, per quanto fisicamente recuperati, rimangono privi di vita sociale e di prospettiva demografica.

5. PRATICHE E PROGETTI DI RIATTIVAZIONE

L'analisi svolta nei capitoli precedenti ha evidenziato come l'abbandono edilizio nelle aree interne rappresenti un fenomeno sistemico, esito di processi demografici, economici, normativi e culturali di lungo periodo. Tuttavia, la presenza di un consistente patrimonio dismesso o sottoutilizzato configura anche, potenzialmente, una risorsa territoriale che, se adeguatamente riattivata, potrebbe contribuire alla rivitalizzazione di contesti altrimenti destinati all'irrilevanza. Negli ultimi due decenni sono emerse, spesso in modo sperimentale e attraverso iniziative promosse anche da attori locali, pratiche di riuso del patrimonio abbandonato che tentano di trasformare il problema dell'abbandono in opportunità di sviluppo territoriale. Queste pratiche presentano morfologie, logiche e risultati profondamente differenziati, rispondendo a razionalità economiche, sociali e culturali diverse e mobilitando attori, risorse e governance eterogenee.

Il capitolo analizza criticamente quattro tipologie principali di pratiche di riattivazione del patrimonio abbandonato: il riuso a base sociale attraverso le economie di comunità (cfr. *Riuso a base sociale: le economie di comunità*), il riuso a base turistica con l'abitare temporaneo e il modello dell'albergo diffuso (cfr. *Riuso a base turistica: l'abitare temporaneo e l'albergo diffuso*), il riuso a base culturale e creativa (cfr. *Riuso a base culturale e creativa*) e il riuso a base produttiva e industriale attraverso la trasformazione di siti industriali dismessi in hub per nuove economie (cfr. Riuso a base produttiva e industriale).

L'analisi è condotta alla luce del quadro interpretativo costruito nei capitoli precedenti, verificando in che misura queste pratiche affrontino le cause sistemiche dell'abbandono piuttosto che limitarsi al recupero fisico degli edifici, se generino modelli economicamente sostenibili, quale impatto producano sulle dinamiche demografiche e sulla coesione sociale delle comunità locali, e quali rischi comportino in termini di gentrificazione, turistificazione o esclusione dei residenti. L'obiettivo non è costruire una rassegna celebrativa di buone pratiche (retorica diffusa ma spesso acritica) quanto sviluppare una valutazione realistica che riconosca tanto le potenzialità quanto i limiti strutturali di questi approcci, identificando le condizioni necessarie perché possano effettivamente contribuire alla rivitalizzazione sostenibile delle aree interne.

5.1 RIUSO A BASE SOCIALE: LE ECONOMIE DI COMUNITÀ

Le cooperative di comunità rappresentano una delle forme più innovative e potenzialmente trasformative di riuso del patrimonio abbandonato emerse nel contesto italiano negli ultimi quindici anni. Si tratta di imprese cooperative costituite da residenti di un territorio, spesso integrati da nuovi abitanti, migranti di ritorno o city users, che si organizzano per gestire collettivamente beni, servizi o attività economiche finalizzate al benessere della comunità locale. A differenza delle cooperative tradizionali, queste realtà non operano su mercati aperti ma sono orientate alla produzione di valore per una comunità territorialmente definita, coinvolgono nella propria base sociale lavoratori, consumatori, residenti, amministrazioni locali, associazioni, in una logica di governance allargata e partecipativa e raramente si concentrano su un'unica attività ma integrano funzioni diverse in risposta ai bisogni articolati dei territori marginali (AICCON, 2022, 2025; Mastronardi, 2020; Mastrolonardo e Monetti, 2022).

Figura 27.
Livelli di azione trasformativa su cui incidono le cooperative di comunità
Fonte: AICCON (2025)

Questi modelli mutualistici si fondano su principi di solidarietà, partecipazione attiva e sostenibilità, configurandosi come veri e propri motori di cambiamento territoriale che contribuiscono a migliorare la qualità della vita e a ricostituire il tessuto sociale in contesti altrimenti destinati all'abbandono.

La genesi del modello in Italia si colloca a metà degli anni 2000, in risposta alla crisi dei servizi pubblici e commerciali nelle aree

interne, in cui la dismissione di esercizi di vicinato e strutture sanitarie ha prodotto condizioni di desertificazione funzionale che né il mercato né le istituzioni pubbliche si sono dimostrati in grado di contrastare efficacemente, generando le premesse per forme di auto-organizzazione cooperativa orientate tanto alla fornitura di servizi essenziali quanto alla riattivazione di patrimonio edilizio dismesso per funzioni collettive. Questo modello si è rivelato particolarmente efficace nelle aree a rischio di spopolamento, dove la gestione collettiva di beni comuni come terreni agricoli, edifici storici e spazi naturali ha contribuito a rilanciare l'economia locale e a valorizzare patrimoni altrimenti destinati all'abbandono (Confcooperative, 2025).

Il ruolo riconosciuto a queste imprese nei confronti dei percorsi di sviluppo locale presenta una triplice articolazione: la cooperativa risponde a bisogni specifici emergenti dal territorio, sostiene il mantenimento e la ricostruzione dei legami nell'intera comunità locale e tra la comunità e i propri spazi di vita, offre infine opportunità occupazionali a membri della comunità stessa, rafforzando il radicamento locale e contrastando i fenomeni di abbandono (Euricse, 2016).

Le cooperative di comunità in Italia: evoluzione, diffusione, settori di attività

L'articolo 3 della nostra Costituzione (1948), al comma 2, afferma che "È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli che limitano la libertà e l'eguaglianza dei cittadini". Tuttavia, quando lo Stato non riesce a colmare le disuguaglianze e gli squilibri sociali che affliggono i territori, rispondono sovente e in modo spontaneo le comunità.

Le comunità, sempre più spesso, si organizzano in forme di impresa per contrastare le trasformazioni economiche e sociali che influenzano negativamente lo sviluppo dei territori, soprattutto quelli marginali. Proprio per questo, le imprese di comunità di tipo cooperativo sono considerate da sempre una forma di reazione spontanea alle carenze dello Stato (Borzaga *et al.*, 2016).

Le imprese di comunità rappresentano realtà produttive che offrono beni e/o servizi in modo continuativo e stabile. Già nel 1995, l'International Cooperative Alliance sottolineava come le cooperative contribuiscano allo sviluppo sostenibile delle proprie comunità attraverso politiche condivise dai soci.

Il concetto di cura della comunità diventa quindi un compito prioritario della cooperazione, che si concretizza in azioni di gestione condivisa e partecipativa. Queste imprese si distinguono per la loro natura partecipativa, essendo gestite dai soci secondo principi inclusivi e democratici. Un tratto distintivo è il loro forte radicamento nel territorio su cui insistono, con l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita della comunità, rispondere ai suoi bisogni, contrastare lo spopolamento, creare nuove opportunità lavorative e garantire servizi essenziali (Euricse, 2016).

Dallo Studio di fattibilità per lo sviluppo delle cooperative di comunità effettuato nel settembre 2016 dal Ministero per lo Sviluppo Economico (MISE, 2016) emergono alcuni aspetti ricorrenti che favoriscono, o in certi casi stimolano, la nascita di queste realtà. Tra questi, assume particolare rilievo il contesto territoriale: le aree interne, periferiche o quelle segnate da condizioni di vulnerabilità si configurano come luoghi ideali per la nascita e lo sviluppo delle cooperative. L'obiettivo principale è quello di contrastare l'impoverimento sociale ed economico contribuendo alla sopravvivenza e alla valorizzazione dei territori stessi, custodi di un importante patrimonio ambientale e paesaggistico e di una ricchezza immateriale, costituita da antichi saperi, tradizioni ed esperienze.

La leva propulsiva di questa modalità di fare impresa risiede, senza ombra di dubbio, nella comunità stessa. Sorge quindi spontanea una domanda: che cos'è, in realtà, una comunità?

Secondo il vocabolario Treccani essa è definita come l'"insieme di persone che hanno comunione di vita sociale, condividono gli stessi comportamenti e interessi", ma anche come il "complesso degli abitanti di un comune" (Treccani, 2003). Possiamo quindi intendere la comunità come un gruppo di persone che condivide legami sociali, interessi comuni e un'identità territoriale radicata nello stesso contesto locale.

Sottolineare il contesto entro cui essa agisce significa evidenziarne al contempo limiti e punti di forza, infatti la comunità opera su un territorio specifico e non può mai essere concepita scissa da questo, de-territorializzata. Questo attaccamento territoriale se da un lato può apparire come un limite, poiché circoscrive

l'azione della comunità ad una porzione spaziale ben definita, ne rappresenta, al contempo, il suo principale punto di forza: la prossimità e la conoscenza diretta del contesto locale consentono alla comunità di comprendere le specificità del territorio, attivando risposte mirate ai bisogni comunitari e promuovendo attività economiche orientate allo sviluppo sociale degli individui e delle comunità di appartenenza.

Negli ultimi anni si è registrata una forte crescita delle cooperative di comunità (32 sono nate solo nel corso del 2023), crescita che appare ancora più significativa se si analizzano i dati pre e post pandemia da Covid-19: tra il 2019 e il 2023, l'incremento delle imprese di comunità è stato pari a circa l'82%.

Nel 2019 Euricse ha censito 109 cooperative di comunità, distribuite in maniera relativamente uniforme su tutto il territorio nazionale (Euricse, 2020). A gennaio 2022, la mappatura realizzata da Aicoon ha segnato un incremento, portando di fatto il numero di cooperative a 188 (dati al 30/06/2021). Gli ultimi dati, aggiornati al 2024, ci mostrano che le cooperative di comunità censite e attive in Italia sono 243 (Euricse, 2024). Un aspetto che appare particolarmente interessante è il legame che intercorre tra le aree interne e le cooperative di comunità. Come emerso dalla letteratura che da oltre un decennio affronta la questione dei territori marginali, le aree interne rappresentano territori geograficamente distanti dai centri di erogazione di servizi pubblici essenziali che riguardano la salute, l'istruzione e la mobilità (Barca et al., 2014). Oltre il 65% di queste cooperative nasce e si localizza in comuni classificati come aree interne: secondo recenti dati, la localizzazione geografica aumenta del 18,5% la probabilità di avviare un processo di costituzione di un'impresa di questo tipo (Euricse, 2024). Tali organizzazioni nascono infatti per rispondere a specifiche necessità dei territori e delle popolazioni locali, in settori che dovrebbero essere appannaggio e responsabilità di uno Stato civile, inteso come garante dell'equità e dei diritti dei cittadini. Quando questo ruolo non viene pienamente assolto, sono i cittadini stessi ad auto-organizzarsi in forme collettive di impresa.

Le principali motivazioni che spingono alla costituzione di cooperative di comunità sono riconducibili a quattro categorie: la necessità di ricostruire e/o rafforzare il tessuto sociale del

territorio (86,4%), contrastare lo spopolamento (81%), rispondere a bisogni specifici della popolazione (77,3%) e offrire servizi mancanti (77%) (Euricse, 2020). I settori in cui le cooperative di comunità fondano la propria attività comprendono la ricettività turistica, l'agricoltura, i servizi alla persona, le attività culturali, i servizi ricreativi, la produzione di energia e la cura del verde pubblico. Nella fase iniziale, tali imprese tendono ad avviare una attività in grado di fungere da leva finanziaria per lo sviluppo dell'organizzazione. A questa attività se ne affiancano poi altre. Secondo i dati Aida, le principali attività avviate al momento della costituzione sono legate principalmente ai servizi alla persona e al welfare (31%), seguite dal turismo (20%), dal commercio (12%) e, infine, da agricoltura, ambiente e paesaggio (11%).

In questo nuovo modello che si fa strada e in cui è possibile inserire le cooperative di comunità, c'è il tentativo di rigenerare nuove forme di socialità, passando da uno stato di attesa ad una condizione proattiva (Euricse, 2016), in cui le comunità diventano decisive nel processo di riattivazione della società dal basso (approccio *bottom up* e non più *top down*) con un obiettivo comune: migliorare il proprio ambiente con impegno comune. Sicuramente il terzo settore che opera nelle aree interne può meglio giocare il proprio ruolo valorizzando la capacità di inclusione, le reti e i legami fiduciari, rendendoli sempre più elementi qualificanti e consapevoli del proprio operare e stare (Bassan, Pedercini, 2020). Le cooperative di comunità rappresentano un grande laboratorio di ricerca e sperimentazione, dalle quali apprendere forme e strumenti atti a rivitalizzare territori e comunità, proponendosi come un modello di sviluppo economico e sociale in cui l'approccio partecipativo svolge una funzione motrice.

Tuttavia, è importante sottolinearne anche i limiti.

Primo fra tutti l'aspetto partecipativo: infatti, "per poter funzionare l'approccio partecipativo richiede l'esistenza di condizioni di contesto che non sempre si verificano, e che non sempre si possono creare" (Giusti, 2001). Le criticità riguardano spesso la carenza di una regia competente nella gestione dei processi in questione, la scarsità di risorse finanziarie continuative nel tempo, la difficoltà nel coinvolgimento diretto dei soggetti e il disimpegno da parte della comunità (Maino, Cau, 2023). Appare quindi rilevante sottolineare come sia necessario comprendere

se le condizioni al contorno presenti in ciascun contesto siano effettivamente adeguate e rappresentino la scelta migliore nell'applicazione di modelli partecipativi di tipo cooperativo.
Altro limite è rappresentato dalla regolamentazione normativa. Ancora oggi (maggio 2025), per questa *particolare* forma di impresa non esiste in Italia uno specifico quadro normativo nazionale, ma una costellazione di leggi di livello regionale che tentano di regolamentare un vuoto che il legislatore centrale non è ancora riuscito a colmare. Il DDL n.59 avente come oggetto la "Disciplina delle cooperative di comunità" (DDL n. 59, 2022)[13] è solo l'ultimo tentativo che intende fornire un quadro legislativo di riferimento per tutte quelle cooperative che di fatto già esistono e operano sui territori e nei territori, per far fronte alle esigenze delle proprie comunità e al contempo inserirsi come modello per le iniziative di carattere regionale e "costituire una cornice per le misure di sostegno economico per tali realtà" (DDL n. 59, 2022).
Nonostante la sentenza n. 131 del 2020 della Corte Costituzionale abbia ribadito la competenza esclusiva dello Stato in materia di legislazione (si veda anche art. 117 Costituzione comma l), il legislatore al posto di dettare, prima, una linea strategica e una visione a lungo termine, tarda ad arrivare ed è così costretto a "limitare i danni" in seguito. Si auspica quindi che il legislatore ben presto riuscirà a districare questa annosa questione e a regolamentare una volta per tutte le imprese di comunità, se non fosse come riconoscimento per il ruolo che svolgono *pro altero* nei territori.

Il caso dell'Abruzzo: un laboratorio di imprese di comunità

L'Abruzzo è una delle regioni che hanno approvato norme specifiche sulla disciplina delle cooperative di comunità. Con l'introduzione della Legge Regionale n. 25 del 2015 venivano definiti per la prima volta i criteri ed i requisiti per il riconoscimento del ruolo e della funzione di Cooperative di Comunità (art. 1), riconosciute come imprese in grado di valorizzare le specificità e i saperi locali, le

13 Il DDL S. 59 della XIX legislatura, presentato il 13 ottobre 2022, si inserisce nel tentativo di definire una disciplina nazionale delle cooperative di comunità; tuttavia, in assenza di una legge statale organica approvata in via definitiva, la materia resta affidata a una regolazione frammentata, affidata alle regioni, che hanno adottato discipline proprie con definizioni, requisiti e ambiti di applicazione non pienamente coincidenti.

risorse territoriali, le tradizioni culturali, per migliorare la qualità sociale, economica e di vita dei luoghi in cui si attestano.
A distanza di dieci anni, la Regione ha ulteriormente consolidato questo quadro con la Legge Regionale n. 29 del 13 novembre 2025, *Disciplina delle Cooperative di Comunità per il Lavoro e la Produzione ed ulteriori disposizioni*, approvata dal Consiglio regionale il 29 ottobre 2025 ed entrata in vigore il 4 dicembre 2025, che aggiorna e amplia la disciplina precedente introducendo disposizioni più articolate in materia di scambio mutualistico, categorie di soci e strumenti di raccordo con le pubbliche amministrazioni. L'aggiornamento legislativo a distanza di dieci anni dalla prima legge regionale di settore costituisce un indicatore significativo della maturità raggiunta dal fenomeno cooperativo di comunità in Abruzzo e della sua progressiva istituzionalizzazione nell'ambito delle politiche regionali di sviluppo territoriale.
Nell'ambito del sistema cooperativo, l'Abruzzo rappresenta un caso peculiare nel panorama nazionale in quanto a incidenza percentuale. Sono ventinove (giugno 2025) le imprese di comunità censite e attive nel territorio regionale, quasi il dieci per cento del totale dei 305 comuni abruzzesi.

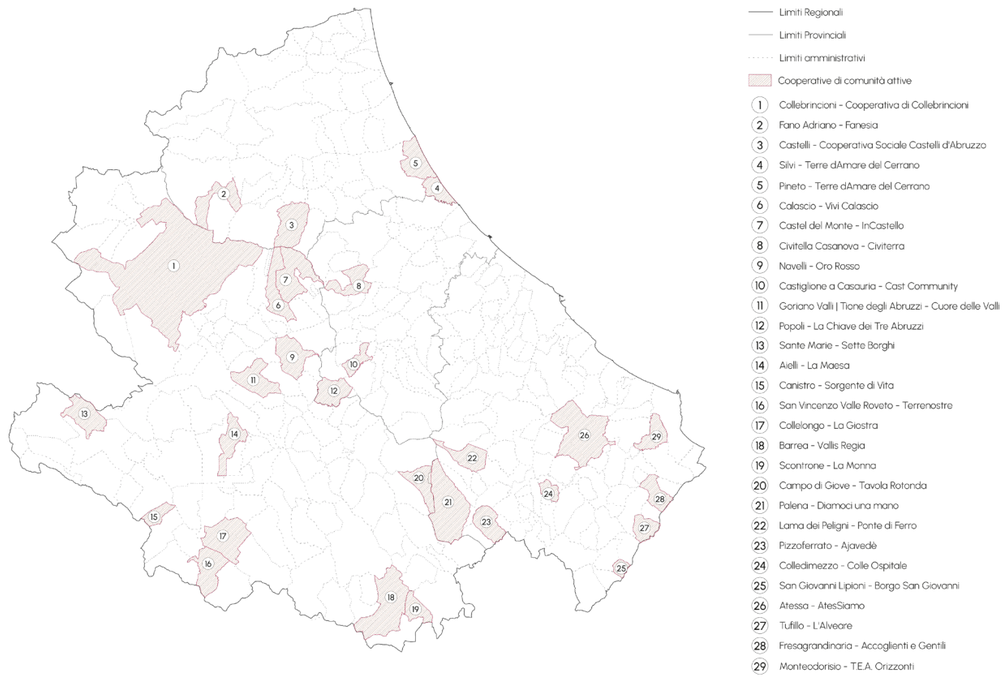


Figura 28.
Cooperative di comunità su Regione Abruzzo. Dati aggiornati a giugno 2025
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Confcooperative Abruzzo.

Delle ventinove cooperative di comunità attualmente attive in Abruzzo, ventitré (pari a oltre l'ottanta per cento) si localizzano in aree classificate come interne secondo la Strategia Nazionale per le Aree Interne. Di queste, diciotto operano all'interno delle aree pilota individuate nei cicli di programmazione 2014-2020 e 2021-2027.

Tabella 13. Cooperative di comunità attive in Abruzzo. Dati aggiornati a giugno 2025
Fonte: elaborazione dell'autrice. su dati OpenCoesione.

Cooperative di comunità attive in Abruzzo	**29**		**9,51%**
in comuni classificati come polo	1	Collebrincioni (Frazione dell'Aquila)	0,33%
in comuni classificati come polo intercomunale	-	-	-
in comuni classificati come cintura	5	Aielli - La Maesa Canistro - Sorgente di Vita Collelongo - La Giostra San Vincenzo Valle Roveto - Terrenostre Silvi - Terre dAmare del Cerrano	1,64%
in comuni classificati come intermedi	9	Calascio - Vivi Calascio Navelli - Oro Rosso Sante Marie - Sette Borghi Tione degli Abruzzi - Cuore delle Valli Castelli - Cooperativa Sociale Castelli d'Abruzzo - Arte e Turismo Fano Adriano - Fanesia Castiglione a Casauria - Cast Community Popoli - La Chiave dei Tre Abruzzi Pineto - Terre dAmare del Cerrano	2,95%
in comuni classificati come periferici	10	Atessa - AtesSiamo Campo di Giove - Tavola Rotonda Castel del Monte - InCastello Civitella Casanova - Civiterra Colledimezzo - Colle Ospitale Fresagrandinaria - Accoglienti e Gentili Lama dei Peligni - Ponte di Ferro Monteodorisio - T.E.A. Orizzonti San Giovanni Lipioni - Borgo San Giovanni Tufillo - L'Alveare	3,28%
in comuni classificati come ultraperiferici	4	Barrea - Vallis Regia Scontrone - La Monna Palena - Diamoci una mano Pizzoferrato - Ajavedè	1,31%

Dai dati raccolti e riportati in Tabella 13 emerge che solo una cooperativa di comunità è localizzata in un comune classificato come polo: si tratta della cooperativa di comunità di Collebrincioni,

attiva in una frazione del comune capoluogo di regione, L'Aquila, con un'incidenza sul totale regionale pari allo 0,33 per cento. Nessuna cooperativa si attesta in comuni classificati come polo intercomunale. Sono invece cinque le cooperative attive in comuni classificati come cintura (Aielli, Canistro, Collelongo, San Vincenzo Valle Roveto, Silvi) pari all'1,64 per cento del totale; nove in comuni classificati come intermedi (Calascio, Navelli, Sante Marie, Tione degli Abruzzi, Castelli, Fano Adriano, Castiglione a Casauria, Popoli, Pineto) con un'incidenza pari al 2,95 per cento; dieci in comuni classificati come periferici (Atessa, Campo di Giove, Castel del Monte, Civitella Casanova, Colledimezzo, Fresagrandinaria, Lama dei Peligni, Monteodorisio, San Giovanni Lipioni, Tufillo) con un'incidenza pari al 3,28 per cento; e infine quattro in comuni ultraperiferici (Barrea, Scontrone, Palena e Pizzoferrato), con un'incidenza dell'1,31 per cento.

La distribuzione territoriale conferma la concentrazione del modello cooperativo nei comuni delle aree interne, ovvero in quei contesti maggiormente esposti a fenomeni di spopolamento, carenza dell'offerta di servizi pubblici e impoverimento delle reti socioeconomiche locali. In questi contesti, come discusso in precedenza, l'adozione di modelli *bottom up* si configura come un'alternativa concreta, e in alcuni casi più efficace, rispetto agli approcci tradizionali di intervento territoriale, contribuendo a generare nuove forme di coesione e resilienza nelle comunità locali.

La diffusione delle cooperative di comunità in Abruzzo, e in particolare nelle aree interne, suggerisce che questo modello possa rappresentare uno strumento efficace per la gestione e riattivazione dei beni abbandonati, a condizione che si superino i limiti normativi, finanziari e partecipativi evidenziati.

Per valutarne la concreta applicabilità, è necessario confrontarsi con esperienze maturate in altri contesti territoriali italiani, dalle quali trarre indicazioni metodologiche potenzialmente trasferibili. La Comunità Cooperativa di Melpignano, comune salentino di circa 2.200 abitanti, offre in tal senso un caso di analisi particolarmente significativo: fondata nel 2011, prima cooperativa di comunità in Puglia e tra le prime in Italia, ha sviluppato nel corso di quattordici anni un modello imprenditoriale solido, con 320 soci, un fatturato medio annuo di 500.000 euro e investimenti

complessivi nel territorio per 1,5 milioni di euro. Il modello si fonda su quattro ambiti strategici: ambiente e territorio, economia e lavoro, democrazia e partecipazione, apertura e innovazione, ispirandosi esplicitamente ai principi dell'economia civile e dell'economia circolare, con la scelta di reinvestire integralmente gli utili a favore della comunità piuttosto che distribuirli ai soci. La cooperativa opera promuovendo un modello di sviluppo locale basato sulla partecipazione diretta dei cittadini, valorizzando le competenze locali e collaborando con istituzioni regionali e comunitarie attraverso partnership inclusive, configurandosi oggi come punto di riferimento riconosciuto per le comunità locali pugliesi e per le aree interne italiane.

Il caso di Melpignano evidenzia con particolare chiarezza come la sostenibilità di lungo termine di una cooperativa di comunità dipenda dalla capacità di evolvere da esperimento iniziale a realtà imprenditoriale strutturata. Il percorso di Melpignano dimostra che la zona grigia tra impresa e volontariato che si identifica come criticità ricorrente del modello può essere progressivamente superata, ma richiede tempi lunghi, investimento costante nella formazione dei soci e capacità di costruire una leadership diffusa che non gravi in modo sproporzionato su un nucleo ristretto di promotori. Sul piano demografico, Melpignano continua a registrare saldo migratorio negativo, confermando che interventi puntuali, per quanto virtuosi, non sono sufficienti in assenza di strategie territoriali strutturate.

Un termine di confronto significativo è offerto dalla Cooperativa di Comunità Valle dei Cavalieri, fondata nel 1991 nel comune di Succiso sull'Appennino tosco-emiliano, a circa 1.000 metri di altitudine, in un contesto di marcata marginalità geografica e demografica. Nel corso di oltre trent'anni di attività la cooperativa ha sviluppato un modello multifunzionale che integra ricettività agrituristica, produzione casearia con marchio DOP, gestione del Centro Visita del Parco Nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano, servizi di trasporto scolastico e assistenza agli anziani, attività didattiche e turismo sostenibile, raggiungendo 63 soci e 7 dipendenti fissi. Il caso si distingue per la capacità di costruire nel tempo una base economica relativamente autonoma attraverso la diversificazione delle attività, tanto da essere riconosciuto nel 2018 con il secondo premio agli UNWTO Awards for Excellence and Innovation in Tourism e da essere studiato come modello replicabile da delegazioni provenienti da Stati Uniti, Canada, Giappone e Corea.

Un caso di diversa configurazione, ma ugualmente significativo per la capacità di integrare dimensioni culturali, turistiche e sociali in un modello cooperativo articolato, è offerto dalla Cooperativa di Comunità Identità e Bellezza, prima cooperativa di comunità formalmente riconosciuta in Sicilia, costituita a Sciacca nell'aprile 2020 con lo scopo di trasformare le risorse del territorio in valore sociale, culturale, ambientale ed economico attraverso un patto comunitario orientato a uno sviluppo equo e sostenibile. Nata in piena pandemia, la cooperativa ha ottenuto nello stesso anno l'accreditamento dalla Regione Sicilia come Ecomuseo dei 5 Sensi di Sciacca, divenendone ente gestore e sviluppando in tempi straordinariamente rapidi un sistema integrato di valorizzazione del patrimonio materiale e immateriale locale[14] attraverso un'offerta articolata di attività esperienziali, una rete di punti informativi diffusi nel territorio urbano e una governance partecipata che coinvolge direttamente le 48 associazioni culturali locali nella gestione e nel controllo delle attività.

Il modello, fondato sul concetto di economia della bellezza (in cui obiettivi etici ed economici concorrono al benessere collettivo piuttosto che contrapporsi) ha prodotto risultati misurabili in un arco temporale relativamente breve: un incremento del fatturato dei commercianti del quartiere rigenerato, l'aumento e la progressiva destagionalizzazione delle presenze turistiche, lo sviluppo di nuove professionalità interne e il conseguimento di riconoscimenti nazionali, tra cui il primo premio al bando Bravo Innovation Hub dedicato alle imprese più innovative nel settore turismo e cultura.

Sul piano della trasferibilità, il caso di Sciacca introduce una variabile particolarmente rilevante avviando percorsi strutturati di affiancamento verso altre comunità, articolati su tre dimensioni operative: la generazione di consapevolezza rispetto al patrimonio

14 Il sistema abbraccia ambiti molto diversi: dall'artigianato ceramico alle tradizioni enogastronomiche, dalla riapertura al pubblico di beni culturali a lungo inaccessibili — come le Grotte Vaporose del Monte Kronio e la chiesa della Badia Grande — allo sviluppo di filiere a km zero che collegano produttori locali e strutture ricettive, restituendo valore economico e simbolico a risorse fino ad allora sottoutilizzate.

disponibile ma non ancora valorizzato, lo sviluppo di competenze per trasformarlo in valore sociale ed economico e l'attivazione di connessioni comunitarie in grado di garantire continuità nel tempo. Questo orientamento alla replicabilità esplicita suggerisce una scalabilità potenzialmente superiore rispetto a esperienze più dipendenti da condizioni locali difficilmente riproducibili altrove, configurando il modello non come caso isolato ma come riferimento metodologico trasferibile a contesti di marginalità analoga.

L'analisi comparativa dei casi esaminati consente di identificare alcune condizioni strutturali ricorrenti nelle esperienze di maggior successo: la presenza di un capitale sociale progettuale, inteso come insieme di competenze tecniche, visione strategica e determinazione a operare in contesti di marginalità, appare condizione necessaria sebbene non uniformemente distribuita nei territori e difficilmente costruibile artificialmente attraverso interventi pubblici.

A questa si affianca la multifunzionalità dell'offerta che aumenta la resilienza rispetto a iniziative monofunzionali diversificando le fonti di reddito e ampliando la capacità di risposta ai bisogni articolati delle comunità locali, mentre l'inserimento in reti sovralocali compensa i vincoli derivanti dalla localizzazione periferica, garantendo accesso a competenze, risorse e mercati altrimenti irraggiungibili. Infine, un supporto pubblico iniziale strutturato come investimento abilitante, piuttosto che come sussidio permanente, favorisce le traiettorie di maggiore autonomia nel lungo periodo.

Affinché il modello cooperativo possa effettivamente contribuire alla rivitalizzazione delle aree interne, le politiche pubbliche dovrebbero investire in *capacity building* preventivo, garantire supporto tecnico continuativo nelle fasi iniziali di sviluppo delle imprese, rimuovere gli ostacoli burocratici che limitano l'accesso al patrimonio edilizio pubblico dismesso e integrare in maniera più organica le cooperative nelle strategie d'area, nella consapevolezza che interventi puntuali, per quanto virtuosi, non producono trasformazioni strutturali in assenza di una visione territoriale più ampia. La diffusione geografica del modello (documentata da esperienze analoghe in contesti territoriali diversi, dalla Cooperativa I Briganti di Cerreto, attiva sull'Appennino reggiano

nel recupero di edifici storici e nella promozione turistica, alla Cooperativa Viso a Viso di Ostana, paese di 88 abitanti nell'alta Valle Po, che sperimenta un modello di rigenerazione a base culturale integrando welfare comunitario, turismo sostenibile e valorizzazione del patrimonio locale, fino alla Cooperativa Linfa nelle valli bresciane, impegnata nell'integrazione tra servizi di prossimità e riqualificazione di spazi dismessi) conferma che le condizioni di successo identificate non sono legate a specificità locali irriproducibili, ma configurano un riferimento metodologico trasferibile a contesti di marginalità analoga a condizione che siano presenti le capacità progettuali e le reti di supporto necessarie.

5.2 RIUSO A BASE TURISTICA: L'ABITARE TEMPORANEO E L'ALBERGO DIFFUSO

Il riuso del patrimonio edilizio abbandonato attraverso forme di ospitalità turistica rappresenta una delle strategie più diffuse e dibattute nelle aree interne italiane. Tra i diversi modelli elaborati, l'albergo diffuso costituisce il caso più consolidato e regolamentato: consiste nel recupero di edifici storici dismessi per destinarli a struttura ricettiva unitaria che, pur distribuita in più immobili non contigui, offre servizi alberghieri centralizzati. Come definito dalla normativa friulana che ne ha formalizzato il concetto (LR 2/2002), il modello si caratterizza per la distribuzione orizzontale delle camere, la gestione unitaria, il mantenimento delle caratteristiche tipologiche degli edifici storici e l'integrazione con produzioni e tradizioni locali, configurando un'offerta ricettiva strutturalmente diversa sia dall'albergo tradizionale sia dalla casa vacanza ordinaria. L'Associazione Nazionale Alberghi Diffusi censisce (2023) circa 150 strutture operative in 18 regioni, concentrate prevalentemente in contesti alpini, appenninici e storici del centro-sud, a testimonianza di una diffusione significativa e geograficamente disomogenea.

Il modello risponde a una domanda turistica crescente orientata verso esperienze autentiche e immersive, lontane dal turismo di massa. In questa prospettiva, il valore non deriva solo dal pernottamento come servizio in sé, ma dalla capacità di coinvolgere il visitatore in modo personale e memorabile (Pine e Gilmore, 1998), generando un senso di appartenenza temporanea

a una comunità e a un luogo che il turismo di massa non è in grado di offrire.

Tuttavia, esistono differenze profonde tra alberghi diffusi che effettivamente contribuiscono alla vitalità delle comunità locali e quelli che, pur recuperando edifici, generano forme di turistificazione estrattiva che escludono i residenti e trasformano i luoghi in paesaggi-scenografia privi di vita comunitaria stabile, replicando su scala minore le dinamiche critiche già discusse nel Capitolo 4.

Il caso di Castel del Giudice, piccolo comune dell'Alto Molise classificato dalla SNAI come ultraperiferico e ridotto da 1.200 a circa 300 abitanti in settant'anni, rappresenta uno degli esempi più documentati di rivitalizzazione territoriale attraverso il turismo nelle aree interne italiane.

Il progetto, promosso a partire dall'inizio degli anni 2000 dall'amministrazione comunale sotto la guida del sindaco Lino Gentile, figura che ha saputo costruire e mantenere una visione strategica di lungo periodo, si è articolato in tre fasi successive: la costruzione dell'attrattività territoriale attraverso il recupero della rete sentieristica e la creazione di un meleto biologico di montagna con marchio territoriale (Melise), la realizzazione dell'Albergo Diffuso Borgotufi, inaugurato nel 2016 con 30 camere distribuite in edifici storici restaurati e affidato in concessione trentennale a un gestore privato, con il Comune che mantiene la proprietà degli immobili secondo un modello pubblico-privato che trasferisce al soggetto privato il rischio operativo preservando il controllo pubblico sul patrimonio e lo sviluppo di attività complementari tra cui un birrificio artigianale (Malto Lento) e un ristorante segnalato dalla Guida Michelin, che ha contribuito ad ampliare e diversificare l'offerta territoriale. L'investimento complessivo, stimato in circa 8 milioni di euro con prevalenza di fondi pubblici, ha generato un tasso di occupazione complessiva di circa 40 persone (dato significativo per un comune di quelle dimensioni) contribuendo a fare di Castel del Giudice uno dei pochissimi comuni ultraperiferici italiani ad aver registrato crescita demografica nell'ultimo decennio: da 320 abitanti nel 2011 a circa 370 nel 2023, per effetto combinato del rientro di emigrati, dell'arrivo di nuovi residenti attratti dalla qualità della vita e della progressiva stabilizzazione di lavoratori stagionali.

Figura 29.
Castel del giudice.
(in alto a sinistra)
Fonte: Latitudeslife
Castel del giudice, Borgotufi.
(in alto a destra)
Fonte: Latitudeslife
Castel del giudice, Borgotufi.
(in basso a sinistra)
Fonte: Latitudeslife
Castel del giudice, Melise.
(in basso a destra)
Fonte: Latitudeslife

Eppure, anche questo caso di relativo successo evidenzia rischi strutturali che meritano attenzione critica. La pressione turistica stagionale genera dinamiche di orientamento delle attività commerciali verso i fruitori esterni piuttosto che verso i bisogni residenziali, riproducendo in forma attenuata i processi di turistificazione descritti nel Capitolo 4 e sollevando interrogativi sulla capacità del modello di mantenere un equilibrio sostenibile tra funzione turistica e residenzialità stabile. La destinazione turistica di una quota degli edifici recuperati riduce contestualmente l'offerta abitativa disponibile per potenziali nuovi residenti, rischiando di contrarre proprio quella base demografica che il progetto ha contribuito a costruire nel tempo. Sul piano della governance, il modello presenta infine una fragilità strutturale legata alla concentrazione della visione strategica in un numero ristretto di soggetti promotori, che tuttavia può essere progressivamente superata attraverso la costruzione di una leadership diffusa e il consolidamento di pratiche decisionali partecipate, trasformando una leadership inizialmente accentrata in risorsa collettiva radicata nella comunità locale.

Il caso di Sextantio a Santo Stefano di Sessanio, già introdotto in precedenza (cfr. *Geografie della turistificazione: evidenze empiriche nei contesti italiani*), offre un termine di paragone illuminante sulle contraddizioni strutturali del modello. Dal punto di vista della conservazione del patrimonio architettonico l'operazione è indiscutibilmente ben riuscita e ha generato notorietà internazionale per un luogo altrimenti sconosciuto,

tuttavia, il recupero edilizio non si è tradotto in una corrispondente rivitalizzazione demografica e sociale: Santo Stefano continua a perdere popolazione, passando dai 130 abitanti del 2004 agli attuali 115, mentre l'acquisizione progressiva di edifici ha ridotto drasticamente l'offerta abitativa per residenti e potenziali nuovi abitanti, alimentando una percezione diffusa di espropriazione simbolica del paese da parte di un soggetto privato esterno.

Figura 30.
Santo Stefano di Sessanio. Foto di M. Anselmi (a sinistra)
Fonte: Parco Nazionale Gran Sasso Monti della Laga
Santo Stefano di Sessanio, Sexantio (a destra)
Fonte: Sexantio

Il caso Sextantio esemplifica con particolare chiarezza ciò che si definisce cattedrale nel deserto: un'operazione di altissima qualità ma sostanzialmente sconnessa dal territorio circostante, incapace di generare processi di sviluppo endogeno più ampi, la cui fragilità strutturale è stata resa evidente tanto dal terremoto del 2009 quanto dalla pandemia COVID-19, che hanno dimostrato quanto la dipendenza da un singolo soggetto privato - per quanto visionario - possa tradursi in vulnerabilità concreta e difficilmente governabile dalle politiche pubbliche.

L'analisi comparativa degli esempi riportati, letta alla luce della letteratura sui processi di turistificazione nelle aree interne, consente di identificare alcune condizioni ricorrenti negli alberghi diffusi che effettivamente contribuiscono alla rivitalizzazione territoriale. In primo luogo, la proprietà o governance locale degli immobili recuperati aumenta la probabilità di integrazione territoriale rispetto a modelli totalmente privati ed esterni. A questa si affianca la necessità di una crescita graduale, che consente un'assimilazione comunitaria progressiva evitando rotture traumatiche nei tessuti sociali esistenti, mentre la presenza di spazi e servizi accessibili anche ai residenti riduce la separazione tra spazio turistico e spazio comunitario, preservando quella vitalità ordinaria senza la quale il paese rischia di trasformarsi in scenografia. Contribuiscono infine in modo determinante le politiche comunali attive di tutela

della residenzialità (attraverso vincoli sul rapporto tra unità turistiche e residenziali e regolazione degli affitti brevi) che mitigano i rischi di esclusione delle popolazioni locali. È bene sottolineare che accanto al modello dell'albergo diffuso stanno emergendo forme alternative di riuso turistico (residenze per remote workers, ospitalità comunitaria gestita direttamente dai residenti, agriturismi diffusi) che potrebbero rappresentare approcci meno esposti ai rischi di turistificazione escludente, generando presenze più prolungate e una maggiore integrazione con la vita ordinaria dei luoghi.

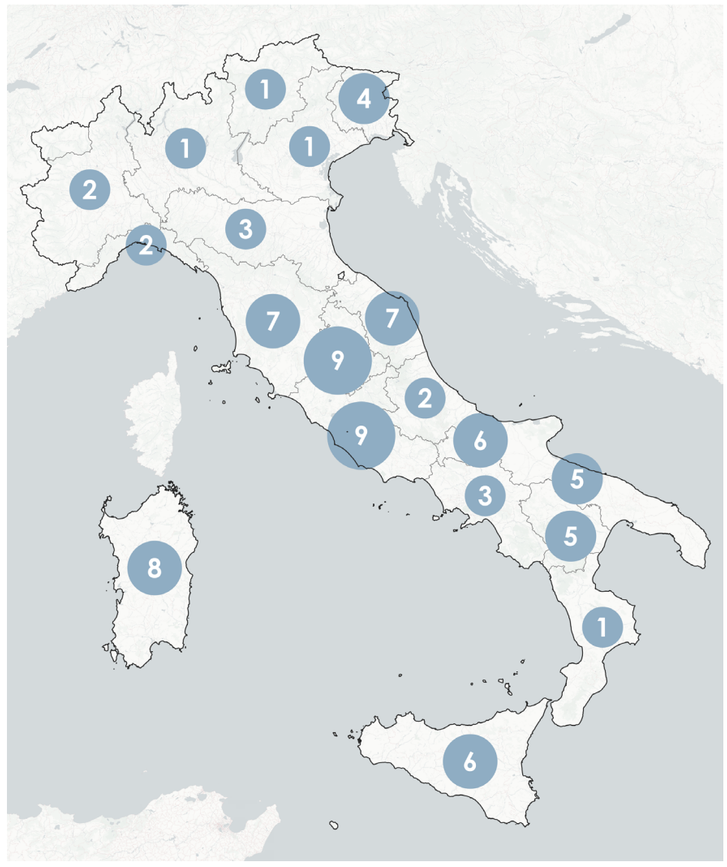


Figura 31.
Distribuzione geografica degli alberghi diffusi in Italia per regione
Fonte: elaborazione dell'autrice. su dati Associazione Nazionale Alberghi Diffusi, 2014

5.3 RIUSO A BASE CULTURALE E CREATIVA

Il riuso del patrimonio abbandonato attraverso progetti culturali e creativi rappresenta una strategia crescente nelle aree interne italiane ed europee, che si inserisce in un più ampio dibattito sulle città creative e sull'economia della cultura (Landry, 2000;

Florida, 2002), originariamente elaborato in riferimento ai contesti urbani e progressivamente esteso anche ai territori marginali. Il razionale di fondo è che la cultura, intesa in senso ampio come insieme di attività artistiche, creative, patrimoniali e performative, possa fungere da catalizzatore di rigenerazione territoriale attraverso molteplici meccanismi tra cui l'attrattività di visitatori, artisti e operatori culturali, la riattivazione simbolica che trasforma la percezione dei luoghi da spazi di abbandono a laboratori di sperimentazione, la mobilitazione comunitaria attraverso processi partecipativi, la generazione di occupazione diretta e indotta.

Tuttavia, come evidenzierà l'analisi dei casi, i progetti culturali presentano rischi strutturali significativi: possono generare forme di gentrificazione culturale che escludono progressivamente le popolazioni originarie, possono configurarsi come interventi effimeri privi di eredità durature e possono alimentare retoriche di rigenerazione senza affrontare le cause strutturali della marginalizzazione.

Farm Cultural Park, nato a Favara in provincia di Agrigento in Sicilia nel 2010 per iniziativa di Andrea Bartoli e Florinda Saieva (entrambi originari del comune agrigentino e rientrati con l'intenzione esplicita di contribuire alla rigenerazione del proprio luogo di origine) rappresenta uno dei casi più documentati di rigenerazione culturale in un contesto in declino.

Figura 32.
Farm Cultural Park, Favara.
Fonte: farmculturalpark

Il progetto origina dal recupero di sette edifici storici abbandonati nel Cortile Bentivegna, trasformati progressivamente in spazio espositivo di arte contemporanea, residenze per artisti, scuola di architettura per bambini, boutique hotel e spazi commerciali orientati al design, configurando un ecosistema culturale multifunzionale che si distingue per il modello economico ibrido adottato: con entrate commerciali pari al 60%, sponsorizzazioni private al 25% e contributi pubblici occasionali al 15%, Farm ha raggiunto una sostanziale autonomia finanziaria che la differenzia strutturalmente da molti progetti culturali in aree marginali dipendenti da finanziamenti ricorrenti (Bartoli e Saieva, 2015).

Gli impatti generati sono stati rilevanti su più dimensioni. Sul piano urbano, la rigenerazione per contagio ha prodotto nei tredici anni successivi all'apertura il recupero di oltre 50 edifici abbandonati nel centro storico da parte di privati, l'apertura di circa 15 nuove attività commerciali e un incremento stimato dei valori immobiliari compreso tra il 200 e il 300%. La visibilità internazionale ha portato a Favara circa 25.000 visitatori annui e si stima che circa 30-40 persone under 40 si siano trasferite o siano rientrate attratte dall'ecosistema culturale generato.

L'impatto forse più significativo, sebbene meno quantificabile, riguarda la trasformazione dell'immaginario collettivo locale: il progetto ha dimostrato che era possibile produrre iniziative ambiziose e di qualità anche in un contesto percepito come periferico e marginale, generando un effetto di empowerment collettivo che ha ridotto il fatalismo e aperto spazi di progettualità condivisa.

Le criticità restano tuttavia profonde e meritano attenzione analitica. L'incremento dei valori immobiliari ha reso progressivamente inaccessibile il centro storico per le fasce di popolazione a basso reddito, configurando processi di gentrificazione culturale in cui il miglioramento estetico si traduce in esclusione socioeconomica, mentre la rigenerazione è rimasta territorialmente concentrata nel perimetro del centro storico, lasciando le aree più periferiche, in cui risiede la maggioranza della popolazione, in condizioni di degrado sostanzialmente invariate. Sul piano occupazionale, i numeri restano marginali rispetto alla dimensione complessiva della disoccupazione locale e il progetto presenta quella fragilità strutturale da dipendenza dai fondatori

già evidenziata nell'analisi delle cooperative di comunità, con analoghi rischi per la continuità nel lungo periodo.

Il caso di Matera 2019, Capitale Europea della Cultura, consente di ragionare su una scala radicalmente diversa, quella dei grandi eventi culturali come motori di sviluppo territoriale. La città lucana ha registrato una trasformazione turistica straordinaria, passando dai 153.000 visitatori annui del 2014 ai circa 900.000 del 2023, con un picco di 1,67 milioni nel solo anno della Capitale, grazie a investimenti infrastrutturali superiori ai 100 milioni di euro e a una visibilità internazionale che ha riposizionato Matera come una delle destinazioni più visitate del Mezzogiorno (Fondazione Matera Basilicata 2019, 2021).

Tuttavia, il bilancio a medio termine rivela contraddizioni profonde: i Sassi sono oggi quasi completamente turistificati, con meno del 5% degli edifici abitati da residenti permanenti, mentre i residenti sono stati progressivamente spiazzati da incrementi esponenziali dei valori immobiliari (stimati tra il 300 e il 500% tra il 2010 e il 2020) e dalla trasformazione delle residenze in affitti turistici brevi. L'occupazione generata è prevalentemente stagionale e precaria, le ricadute positive si sono concentrate quasi esclusivamente sulla città senza irradiarsi al territorio regionale circostante e la sostenibilità finanziaria di lungo termine delle strutture culturali create rimane incerta, confermando la frequente distanza tra l'eredità promessa dai grandi eventi culturali e quella effettivamente realizzata (Ponzini e Nastasi, 2011; Richards & Palmer, 2010)[15].

I casi esaminati, pur nella loro diversità di scala, contesto e modello gestionale, condividono alcune condizioni strutturali ricorrenti nelle esperienze di maggior successo. L'integrazione comunitaria genuina, in cui la comunità assume il ruolo di co-produttrice piuttosto che di semplice destinataria, riduce il rischio di gentrificazione e aumenta la sostenibilità nel tempo, mentre la combinazione tra cultura, economia produttiva locale e servizi welfare produce impatti più strutturali rispetto a progetti puramente culturali, confermando che la dimensione culturale

15 Sul legacy dei grandi eventi culturali, la letteratura ha evidenziato la frequente distanza tra obiettivi dichiarati ed effetti strutturali duraturi. Per Matera, le valutazioni della Fondazione Matera Basilicata 2019 registrano impatti positivi su turismo e visibilità, ma anche limiti nella diffusione territoriale dei benefici e nella sostenibilità dell'eredità culturale.

da sola non è sufficiente a innescare processi di rivitalizzazione duratura. La scala appropriata e i tempi lunghi (progetti incrementali con orizzonti decennali piuttosto che grandi eventi concentrati su singole stagioni) dimostrano inoltre maggiore capacità di generare eredità territoriali concrete, così come la governance ibrida pubblico-privato-comunitaria, che combina capacità progettuale, risorse pubbliche e radicamento sociale, appare il modello più efficace per evitare tanto la dipendenza da finanziamenti pubblici quanto la deriva estrattiva dei progetti totalmente privati.

5.4 RIUSO A BASE PRODUTTIVA E INDUSTRIALE

Il riuso di edifici e complessi produttivi dismessi rappresenta una sfida e un'opportunità specifica per le aree interne che hanno sperimentato processi di deindustrializzazione. Come già evidenziato, molte aree alpine e appenniniche hanno sviluppato tra gli anni '50 e '90 forme di industrializzazione diffusa basate su risorse locali o su distretti manifatturieri specializzati, la cui crisi progressiva, per competizione globale, obsolescenza tecnologica e delocalizzazioni, ha lasciato un patrimonio significativo di capannoni, opifici, magazzini e centrali idroelettriche dismesse. A differenza del patrimonio residenziale o ecclesiastico, questi edifici presentano caratteristiche tipologiche specifiche (grandi volumi non suddivisi, strutture portanti robuste, localizzazioni strategiche, flessibilità funzionale) che hanno favorito, in contesti urbani, processi di riuso per funzioni creative e produttive innovative, ponendo la questione se tali modelli possano essere trasferiti a contesti marginali generando opportunità occupazionali e attrattività per nuove popolazioni.

Il Progetto Manifattura di Rovereto, riconversione di una ex Manifattura Tabacchi di circa 25.000 mq in hub per l'innovazione sostenibile, rappresenta uno dei casi più documentati e articolati di riuso produttivo industriale nelle aree montane italiane. Gestito da Trentino Sviluppo, agenzia della Provincia Autonoma di Trento, il progetto accoglie imprese, startup ed enti di ricerca che operano nei settori dell'economia circolare, dell'edilizia intelligente, della mobilità sostenibile, delle energie pulite e della qualità della vita.

Figura 33.
Progetto Manifattura, Rovereto.
Fonte: progettomanifattura

Promosso a partire dal 2009 con un investimento complessivo di circa 60 milioni di euro, il progetto ha trasformato l'edificio industriale in una Green Innovation Factory che integra spazi di coworking, laboratori e uffici destinati a startup e imprese innovative in settori green, un incubatore certificato, un centro di ricerca in partnership con l'Università di Trento e la Fondazione Bruno Kessler, oltre a servizi aperti all'intera città. Sul piano della sostenibilità ambientale, l'edificio è stato progettato per ridurre significativamente (circa l'85%) l'impatto di CO2 e il consumo di energia primaria, con sistemi fotovoltaici integrati, tetto verde e materiali locali, configurandosi esso stesso come dimostratore delle tecnologie green che le imprese ospitate sviluppano. Al 2023 la Manifattura ospitava circa 80 organizzazioni che impiegavano complessivamente circa 600 persone, un numero che appare significativo rispetto ai 200 posti persi con la chiusura della fabbrica originaria, con il valore aggiunto di un'occupazione più qualificata e con un ecosistema innovativo che ha generato effetti di agglomerazione positivi, favorendo la nascita di partnership tra imprese insediate, università e centri di ricerca.

Il caso roveretano evidenzia tuttavia i limiti strutturali del modello quando proiettato a contesti di maggiore marginalità: l'investimento iniziale, reso possibile dalla capacità finanziaria eccezionale della Provincia Autonoma di Trento, pone interrogativi seri sulla replicabilità in regioni con minori risorse[16]. Sul piano dell'integrazione territoriale, molte delle imprese insediate mantengono mercati e reti prevalentemente esterni al Trentino, con limitata integrazione nelle filiere produttive locali tradizionali. Inoltre, come evidenziato dalle organizzazioni sindacali locali, permane una tensione irrisolta tra l'ecosistema innovativo della Manifattura e il tessuto industriale tradizionale della Vallagarina, che continua ad affrontare processi di deindustrializzazione non compensati dalla crescita del polo tecnologico. Il successo ha infine contribuito a processi di gentrificazione nel quartiere circostante, con incremento dei valori immobiliari e parziale esclusione delle popolazioni originarie, replicando dinamiche già osservate nei casi di riuso culturale analizzati nella sezione precedente.

A scala radicalmente diversa rispetto a Rovereto, la letteratura sui processi di innovazione nelle aree interne documenta esperienze di recupero di edifici produttivi dismessi come ex-segherie, opifici artigianali, piccoli stabilimenti manifatturieri, trasformati in spazi di fabbricazione digitale e coworking da gruppi di giovani professionisti, spesso originari del territorio o attratti dalla qualità della vita alpina e appenninica. Questi casi, pur nella loro eterogeneità, condividono alcune caratteristiche ricorrenti: investimenti contenuti realizzati spesso in autocostruzione, bilanci annui nell'ordine delle decine di migliaia di euro, un nucleo ristretto di promotori che integrano competenze di design, artigianato digitale e gestione imprenditoriale, e un'offerta che combina fabbricazione digitale con saperi artigianali tradizionali locali. I risultati più significativi riguardano la stabilizzazione di piccoli gruppi di professionisti qualificati che altrimenti avrebbero dovuto emigrare e la generazione di innovazione in alcune filiere locali — dalla progettazione digitale di prodotti in materiali

16 La Provincia Autonoma di Trento, grazie all'ampia autonomia finanziaria garantita dallo Statuto speciale, opera in un contesto di risorse pubbliche più favorevole rispetto alle regioni ordinarie; ciò pone questioni di trasferibilità per modelli di innovazione territorialmente costosi, come Manifattura, soprattutto nelle aree interne del Mezzogiorno. Su tali asimmetrie territoriali si veda Viesti (2021).

locali alla sperimentazione di componenti per la manutenzione del patrimonio edilizio storico. La fragilità strutturale di queste esperienze rimane tuttavia marcata: margini economici ristretti, dipendenza da un nucleo ristretto di promotori che assumono ruoli multipli e vulnerabilità significativa a shock esterni ne limitano la sostenibilità nel lungo periodo, configurando un modello interessante ma ancora lontano dalla piena maturità operativa.

Guardando trasversalmente ai casi analizzati, alla luce delle esperienze di riuso produttivo documentate nella letteratura sulle aree interne, è possibile delineare una valutazione critica del modello come strategia di rivitalizzazione territoriale. Le potenzialità sono reali e si distinguono strutturalmente da quelle del riuso turistico: il riuso produttivo innovativo genera occupazione più qualificata e stabile, con minore stagionalità ed è in grado di innescare processi di innovazione nelle filiere tradizionali locali quando si connette organicamente con saperi artigianali e risorse territoriali specifiche, generando quella contaminazione tra tradizione e innovazione che rappresenta una delle traiettorie di sviluppo più promettenti per le aree interne. I limiti strutturali restano però significativi: dai casi analizzati emerge che tutti dipendono dalla presenza di competenze tecniche avanzate combinate con motivazione a operare in contesti di marginalità, una combinazione rara e difficilmente costruibile artificialmente attraverso politiche pubbliche, mentre il rischio di operare come enclave innovative scollegate dall'economia locale è concreto in assenza di meccanismi espliciti di intermediazione con le filiere tradizionali e la trasferibilità geografica è condizionata da prerequisiti — prossimità a università, accessibilità infrastrutturale, connettività digitale — che non tutti i contesti periferici possono garantire. Affinché il riuso produttivo possa effettivamente radicarsi nelle aree interne occorrono investimenti pubblici iniziali configurati come abilitatori e non come sussidi permanenti, connessione con reti sovralocali di fab-lab e cluster innovativi, specializzazione su nicchie coerenti con le caratteristiche territoriali specifiche e inserimento organico in strategie territoriali più ampie che combinino innovazione produttiva con politiche abitative, servizi e mobilità.

5.5 VERSO UN QUADRO INTERPRETATIVO PER LE AREE INTERNE: RIFLESSIONI SULLA TRASFERIBILITÀ DEI MODELLI

L'analisi comparativa delle quattro tipologie di riuso del patrimonio abbandonato condotta in questo capitolo non intende proporsi come rassegna esaustiva di esperienze, quanto piuttosto costruire un quadro interpretativo che consenta di valutare le condizioni di trasferibilità di questi modelli a contesti specifici di marginalità, con particolare riferimento alle aree interne abruzzesi e al Basso Sangro-Trigno.

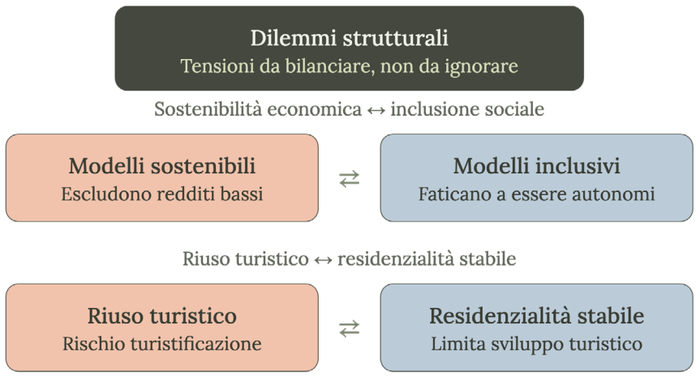
Attraverso il confronto sistematico tra i casi esaminati emergono alcune convergenze trasversali che trascendono le specificità dei singoli modelli. La presenza di un capitale sociale progettuale, inteso come insieme di competenze tecniche, visione strategica e determinazione a operare in contesti di marginalità, appare condizione necessaria in tutte le tipologie analizzate, configurandosi come variabile discriminante non distribuita uniformemente nei territori e difficilmente costruibile artificialmente attraverso interventi pubblici. La multifunzionalità dell'offerta aumenta la resilienza rispetto a iniziative monofunzionali, mentre il radicamento territoriale combinato con connessioni forti a reti, competenze e mercati extra-locali caratterizza i progetti più sostenibili, configurando un localismo aperto che evita derive autarchiche. Il supporto pubblico abilitante nella fase di avvio, orientato a creare condizioni per progressiva autonomia piuttosto che a garantire sussidi permanenti, favorisce infine le traiettorie di maggiore sostenibilità nel lungo periodo.

Accanto a queste convergenze, i modelli analizzati evidenziano divergenze significative che configurano dilemmi strutturali non facilmente risolvibili e che le politiche pubbliche dovrebbero affrontare esplicitamente piuttosto che ignorare. I modelli economicamente più sostenibili tendono a escludere popolazioni locali a basso reddito, mentre i modelli più inclusivi faticano a raggiungere autonomia economica, analogamente il riuso turistico genera visibilità e risorse ma rischia di produrre forme di turistificazione escludente, mentre la priorità alla residenzialità stabile limita il potenziale economico turistico, il riuso produttivo innovativo attrae competenze qualificate ma rischia disconnessione dalle economie locali tradizionali.

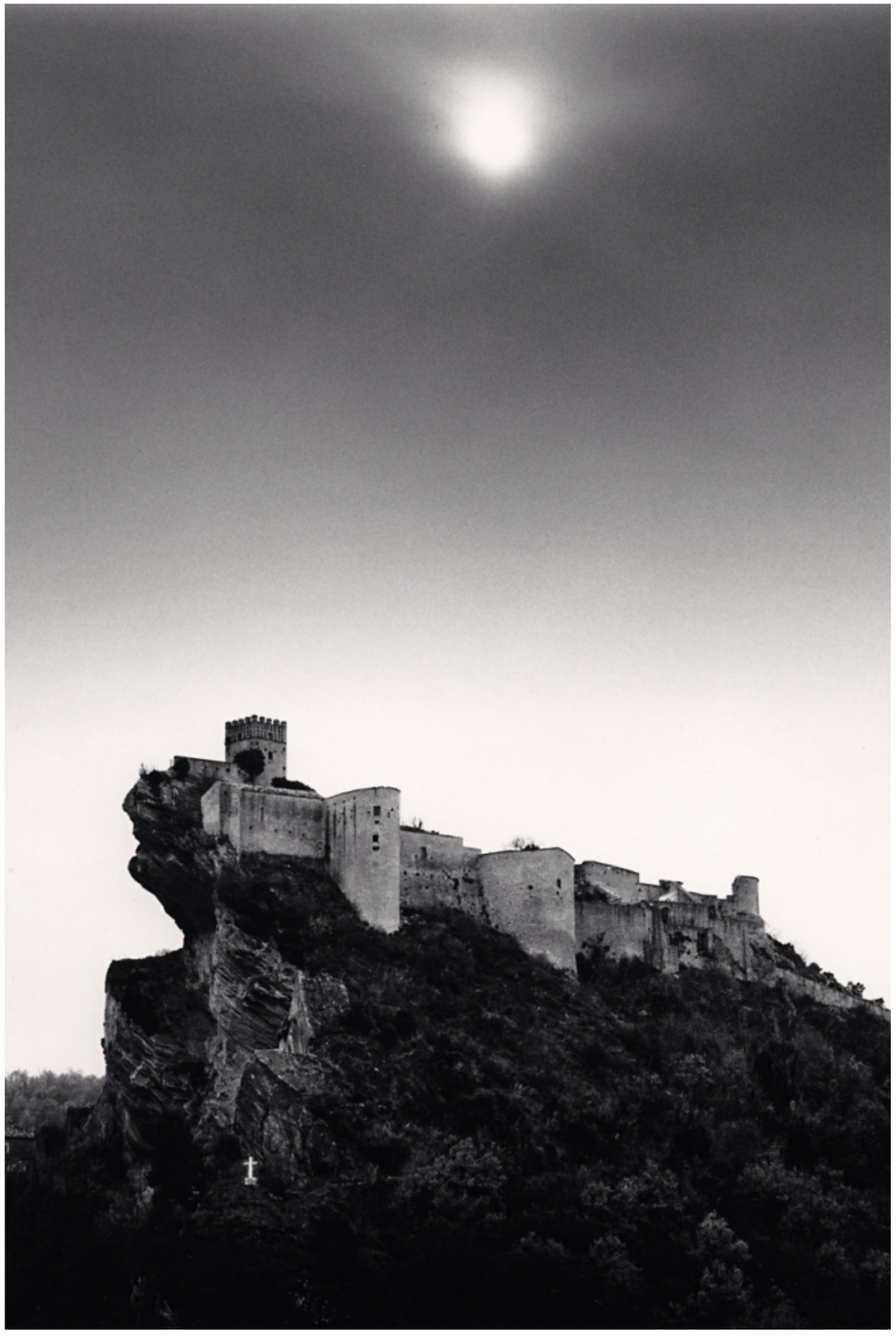
Figura 34.
Le convergenze trasversali tra i modelli di riuso
Fonte: elaborazione dell'autrice

Queste tensioni non ammettono soluzioni universali ma richiedono scelte contestualizzate che dipendono dalle caratteristiche specifiche di ciascun territorio e che le politiche pubbliche dovrebbero affrontare esplicitamente piuttosto che ignorare.

Figura 35.
I dilemmi strutturali tra i modelli di riuso
Fonte elaborazione dell'autrice



Sul piano della trasferibilità metodologica, l'analisi suggerisce che nessuno dei modelli esaminati è applicabile in forma diretta e acritica a contesti di marginalità diversi da quelli in cui si è originato, ma che ciascuno offre elementi analiticamente rilevanti per la costruzione di strategie di riuso adattate alle specificità locali. In particolare, la questione centrale che la ricerca dovrà affrontare non riguarda quale modello replicare nel Basso Sangro-Trigno, quanto piuttosto quali elementi di ciascun modello siano rilevanti per le specificità del territorio. È in questa direzione che il quadro interpretativo elaborato in questo capitolo troverà la propria applicazione operativa.



PARTE TERZA

LE AREE INTERNE ABRUZZESI E IL BASSO SANGRO TRIGNO

Nella pagina precedente *Midday Sun*, Roccascalegna Castle, Abruzzo, Italy.
Fotografia di M. Kenna, 2016

Il passaggio dalla dimensione teorico-comparativa a quella applicativa richiede tuttavia un cambio di scala e di sguardo: le condizioni abilitanti individuate non possono essere valutate in astratto, ma esistono soltanto dentro territori concreti, con le loro geografie fisiche, le loro stratificazioni storiche, le loro capacità istituzionali e le loro comunità, dove variabili che la letteratura tratta separatamente (morfologie dell'abbandono, regimi proprietari, domanda abitativa, capacità amministrative) si presentano intrecciate e non scomponibili.

Per questa ragione la ricerca sposta ora l'attenzione sul contesto entro cui ha scelto di misurarsi: le aree interne abruzzesi e, al loro interno, l'area del Basso Sangro-Trigno. La scelta non è casuale. L'area, composta da trentotto comuni della provincia di Chieti secondo la perimetrazione più recente[1], è la prima area prototipo della Strategia Nazionale per le Aree Interne in Abruzzo e condensa in forma emblematica le dinamiche ricostruite nei capitoli precedenti: uno spopolamento di lunga durata che ha eroso la base demografica fino a soglie critiche, la progressiva rarefazione dei servizi, un patrimonio edilizio dismesso diffuso e in larga parte privo di tutela formale e, al tempo stesso, un capitale ambientale e paesaggistico di eccezionale valore, compreso tra la Maiella orientale e le valli del Sangro e del Trigno. Si tratta, in altri termini, di un territorio in cui il paradosso descritto nel Capitolo 4, case vuote e domanda abitativa insoddisfatta e i dilemmi di trasferibilità dei modelli di riuso discussi nel capitolo precedente, assumono la massima evidenza empirica.

I due capitoli che compongono la Parte III preparano progressivamente il terreno della sperimentazione. Il Capitolo 6 ricostruisce la geografia fisica, sociale ed economica del Basso Sangro-Trigno, restituendo le coordinate territoriali entro cui collocare la domanda operativa della ricerca; il Capitolo 7 analizza le tipologie e le morfologie dell'abbandono nell'Abruzzo interno e nell'area di studio, verificando sul campo la sistematizzazione proposta nel Capitolo 3. È dentro questo percorso di progressivo avvicinamento, dal quadro nazionale ed europeo, alla regione,

1 La programmazione 2021-2027 della SNAI individuava trentasette comuni nell'area Basso Sangro-Trigno; la Strategia d'area (PSNAI, luglio 2025) ha aggiornato la perimetrazione a trentotto comuni.

all'area interna, fino al comune di Colledimacine, dove la metodologia sarà applicata e validata nella Parte IV, che le domande maturate nell'analisi delle pratiche di riuso troveranno una formulazione operativa: quali condizioni abilitanti siano già presenti o costruibili nel territorio, quali patrimoni dismessi si prestino a quali forme di riattivazione, quali attori locali possiedano o possano sviluppare il capitale sociale progettuale necessario.

6. IL BASSO SANGRO TRIGNO: UNA GEOGRAFIA DEL MARGINE

Nella regione Abruzzo, nell'ambito della Strategia Nazionale Aree Interne, sono state individuate, a partire dal 2015 quattro aree progetto: *Val Fino-Vestina*, *Valle Subequana-Gran Sasso*, *Valle Giovenco-Roveto*, *Basso Sangro-Trigno*. A queste si è aggiunta nel 2016 l'area *Alto Aterno-Gran Sasso Laga* e, successivamente, nel 2022, le aree interne *Piana del Cavaliere Alto Liri e Valle del Sagittario e dell'Alto Sangro*. Su un totale di 305 comuni, ben 230 sono classificati come aree interne, di cui 115 rientrano nelle categorie di area periferica e ultraperiferica (Fig. 18). Tali comuni si concentrano prevalentemente nelle zone montane della dorsale appenninica (Dipartimento per le Politiche di Coesione e per il Sud – Presidenza del Consiglio dei Ministri). Inoltre, in 253 di essi la popolazione residente è inferiore alle 5.000 unità (ISTAT, Censimento permanente della popolazione – Abruzzo, maggio 2024).

Nel ciclo di programmazione 2021-2027, le sette aree interne abruzzesi accolgono complessivamente nel proprio territorio, una popolazione residente di 464.843 abitanti, pari al 37% dell'intera popolazione regionale. In linea con l'evoluzione della Strategia Nazionale per le Aree Interne e con l'obiettivo di aggiornare la perimetrazione dei comuni coinvolti, il governo regionale ha preso atto dell'approvazione del Piano Strategico Nazionale per le Aree Interne (PSNAI), avvenuta durante la seduta del 9 aprile 2025 della Cabina di Regia per lo Sviluppo delle Aree Interne, nella quale è stata recepita la nuova riperimetrazione delle due aree interne "Gran Sasso - Valle Subequana" e "Basso Sangro - Trigno", disposta dal Dipartimento per le Politiche di Coesione e per il Mezzogiorno, che ha previsto l'inclusione, rispettivamente, dei comuni di Barisciano e Bomba.

In questo contesto si inserisce l'Area del Basso Sangro-Trigno espressione significativa di una geografia del margine, nella quale si intersecano dinamiche demografiche, carenze infrastrutturali e fragilità socioeconomiche proprie delle aree interne italiane, configurandosi come un contesto territoriale emblematico per l'analisi delle criticità e delle opportunità legate ai processi di riequilibrio territoriale.

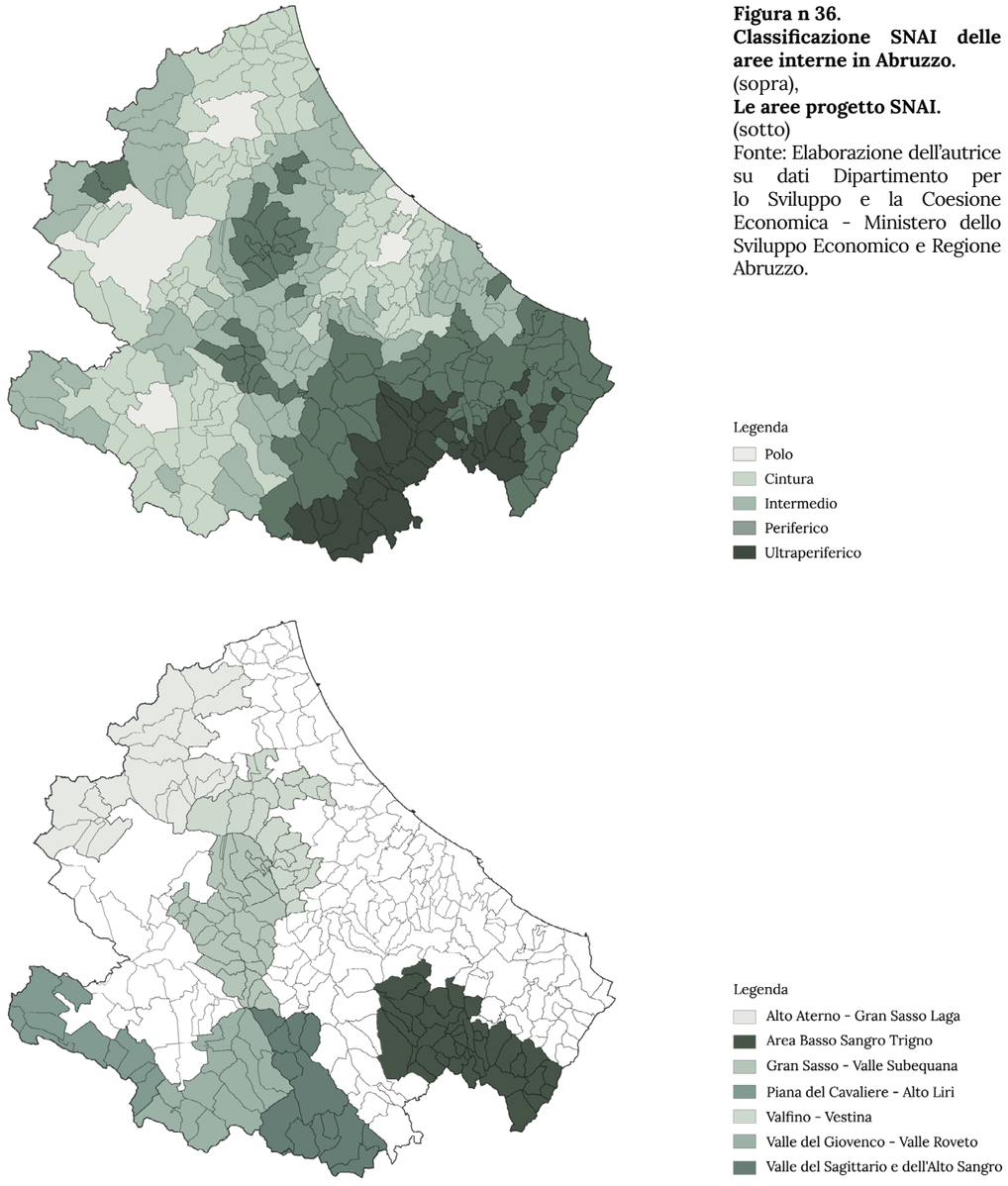


Figura n 36.
Classificazione SNAI delle aree interne in Abruzzo.
(sopra),
Le aree progetto SNAI.
(sotto)
Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica - Ministero dello Sviluppo Economico e Regione Abruzzo.

6.1 CARATTERI FISICI, SOCIALI, ECONOMICI

Composizione e caratteristiche morfologiche

L'area Basso Sangro-Trigno è una delle settantadue aree pilota identificate dalla Strategia Nazionale per le Aree Interne e la prima area prototipo della Regione Abruzzo, identificata dalla Giunta Regionale nel 2015 per il ciclo di programmazione 2014-2020.

L'area è composta da 38 comuni[2] appartenenti alla provincia di Chieti, localizzati tra la Maiella orientale, il fiume Sangro e il territorio dell'Alto Vastese tra i fiumi Trigno e Treste. Dal punto di vista insediativo in quest'area vivono 21.430 abitanti (ISTAT, 2025), il 5,7 per cento della popolazione della provincia di Chieti e l'1,7 per cento di quella regionale.

L'area si estende su una superficie di 859 km2 e presenta una configurazione geografica e morfologica articolata in tre sub-ambiti:

1. l'Aventino (1 in fig. 37), incastonato tra il versante orientale del Parco Nazionale della Maiella e il fiume Aventino stesso e comprende i comuni di Civitella Messer Raimondo, Colledimacine, Fara San Martino, Gessopalena, Lama dei Peligni, Lettopalena, Palena, Palombaro, Roccascalegna, Taranta Peligna, Torricella Peligna;
2. il Sangro (2 in fig. 37, lungo la vallata dell'omonimo fiume con i comuni di Borrello, Civitaluparella, Colledimezzo, Fallo, Gamberale, Montebello sul Sangro, Monteferrante, Montelapiano, Montenerodomo, Pennadomo, Pietraferrazzana, Pizzoferrato, Quadri, Roio del Sangro, Rosello, Villa Santa Maria;
3. l'Alto Vastese (3 in fig. 37), collocato tra i fiumi Trigno e Treste che include i comuni di Carunchio, Castelguidone, Castiglione Messer Marino, Celenza sul Trigno, Fraine, Montazzoli, Roccaspinalveti, San Giovanni Lipioni, Schiavi d'Abruzzo, Torrebruna.

2 Bomba, Borrello, Carunchio, Castelguidone, Castiglione Messer Marino, Celenza sul Trigno, Civitaluparella, Civitella Messer Raimondo, Colledimacine, Colledimezzo, Fallo, Fara San Martino, Fraine, Gamberale, Gessopalena, Lama dei Peligni, Lettopalena, Montazzoli, Montebello sul Sangro, Monteferrante, Montelapiano, Montenerodomo, Palena, Palombaro, Pennadomo, Pietraferrazzana, Pizzoferrato, Quadri, Roccascalegna, Roccaspinalveti, Roio del Sangro, Rosello, San Giovanni Lipioni, Schiavi di Abruzzo, Taranta Peligna, Torrebruna, Torricella Peligna e Villa Santa Maria.

Figura n 37.
Inquadramento dell'Area Basso Sangro Trigno.
Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati GIS.

Il territorio presenta una conformazione prevalentemente collinare e montana, con significative variazioni altimetriche. Le quote variano dai 336 metri sul livello del mare del comune di Villa Santa Maria, situato nel sub-ambito del Sangro, fino ai 1.343 metri del comune di Gamberale, localizzato nell'entroterra montano dello stesso sub-ambito, ai margini occidentali dell'area. Dal punto di vista ambientale, l'area si distingue per il suo elevato valore naturalistico, con oltre il 32 per cento del territorio sottoposto a regime di protezione.

Nello specifico, il territorio comprende porzioni del Parco Nazionale della Maiella, riconosciuto come GeoParco UNESCO dal 2021, dodici Siti di Importanza Comunitaria (SIC) inseriti nella Rete Natura 2000, due riserve naturali regionali, quella di Borrello e quella di Rosello.

A questi si aggiungono elementi paesaggistici di particolare pregio, come le cascate naturali di Borrello, le più alte dell'Appennino e la Grotta del Cavallone, una grotta di origine carsica caratterizzata da concrezioni alabastrine che ne arricchiscono le pareti interne.

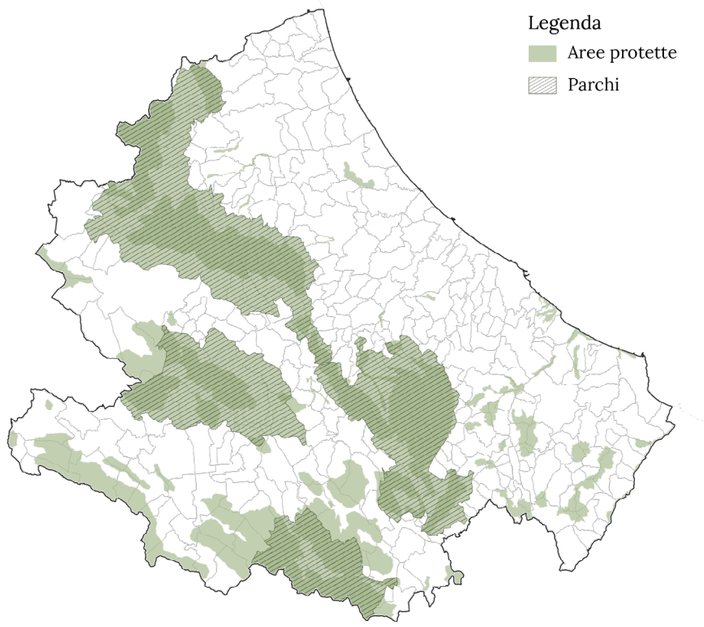


Figura n 38.
Aree protette, riserve naturali, siti di importanza comunitaria in Abruzzo.
Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati GIS.

I fiumi Sangro, Aventino e Trigno, tra i principali corsi d'acqua della Regione Abruzzo, rappresentano i principali corridoi ecologici del territorio, svolgendo un ruolo fondamentale nella connessione degli ecosistemi e nella conservazione della biodiversità.

Anche il contesto vegetazionale è di grande rilevo, con la presenza di specie come l'abete bianco, estremamente raro nell'Appennino centrale.

Il patrimonio forestale include essenze tipiche del bosco misto, tra cui faggio, tasso, carpino, tiglio e altre specie autoctone.

Nel suo complesso il paesaggio si configura come una risorsa ambientale diffusa e di grande valore, fruibile attraverso una rete articolata di percorsi naturalistici ed escursionistici.

Dal punto di vista dei modelli insediativi, il Basso Sangro-Trigno si configura come un sistema territoriale complesso, espressione della stratificazione storica, della morfologia del territorio e delle dinamiche sociali ed economiche.

Si tratta di un contesto composto da paesaggi naturali e insediamenti rurali, che testimoniano un'evoluzione articolata e fortemente legata alle caratteristiche ambientali e culturali dell'area.

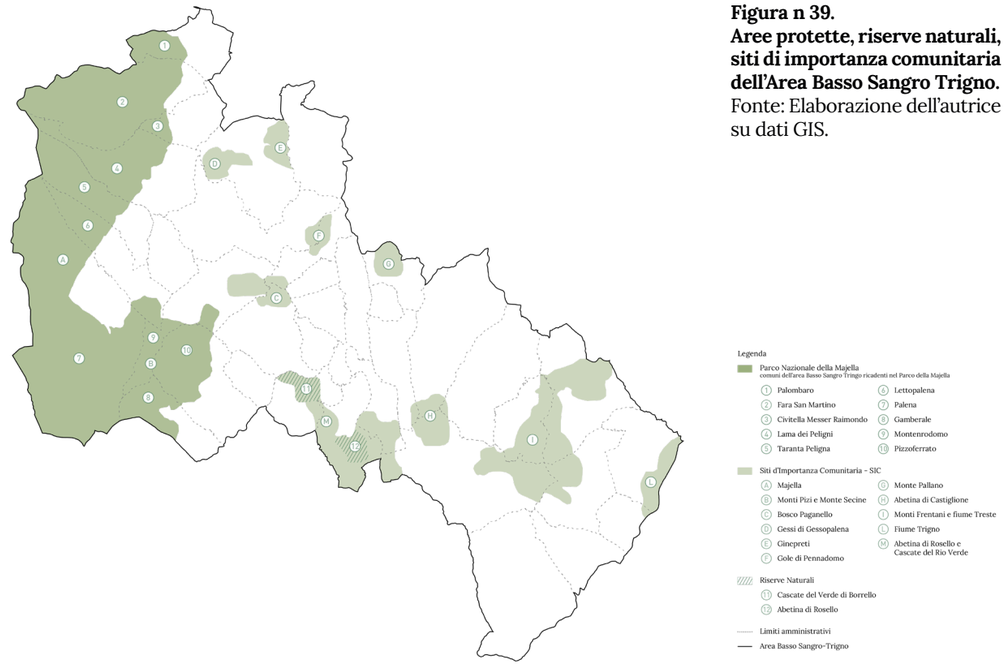


Figura n 39.
Aree protette, riserve naturali, siti di importanza comunitaria dell'Area Basso Sangro Trigno.
Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati GIS.

Popolazione

L'area del Basso Sangro-Trigno conta una popolazione complessiva di 21.430 abitanti (Istat, 2025), pari al 5,7 per cento della popolazione residente nella provincia di Chieti.

In nove comuni la popolazione supera i 1.000 abitanti, con un massimo di 1.447 abitanti registrato nel comune di Castiglione Messer Marino; in dieci comuni la popolazione è compresa tra 501 e 999 abitanti, mentre in diciotto comuni si attesta al di sotto delle 500 unità. Il valore minimo si registra nel comune di Montelapiano, con appena 67 residenti (Istat, 2025).

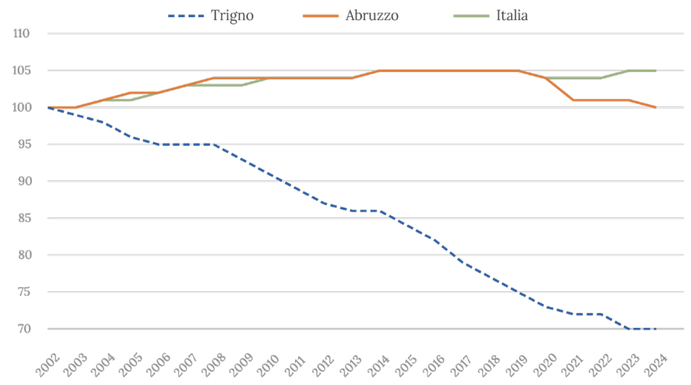
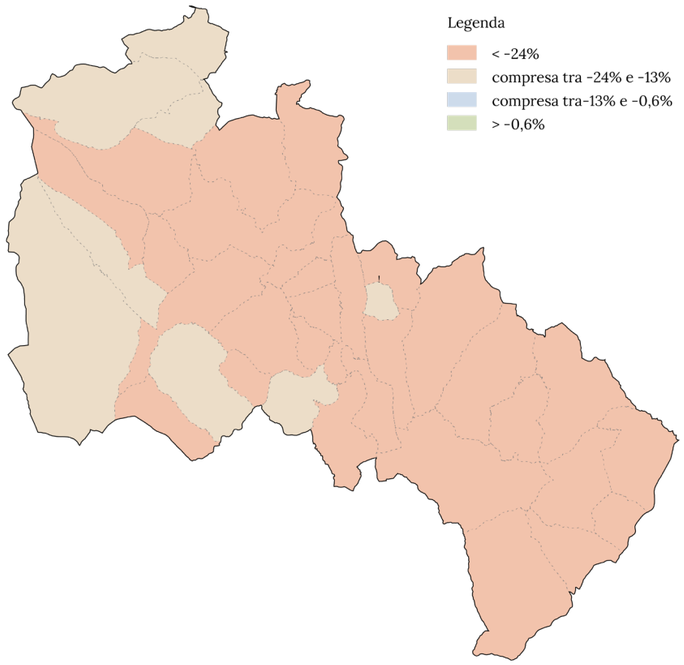


Figura n 40.
Andamento della popolazione residente (2002-2024) in Italia, in Abruzzo e nell'Area Interna Basso Sangro-Trigno.
Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati ISTAT.

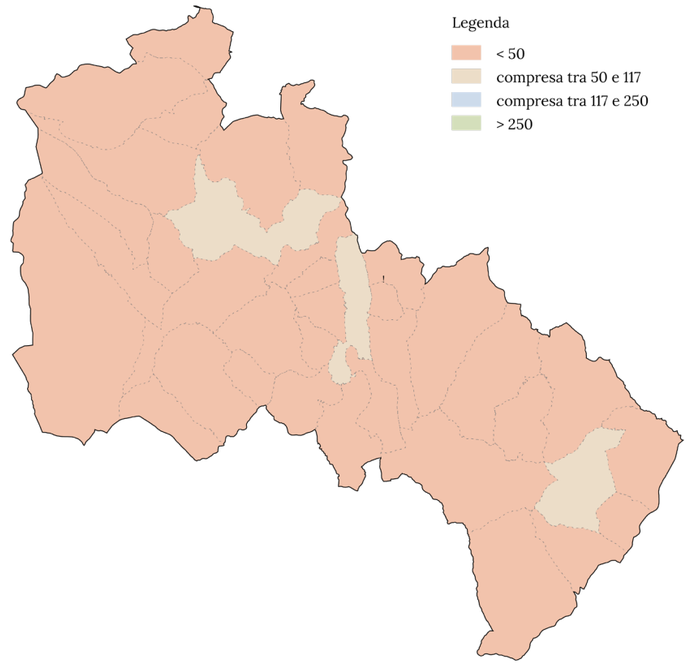
Negli ultimi vent'anni, l'area ha registrato una significativa contrazione demografica, pari al 30,2 per cento, corrispondente ad una perdita complessiva di 9.411 abitanti.
Questa situazione ha interessato in maniera diffusa tutti i comuni dell'area, con tassi di decrescita compresi tra il -54 e il -15 per cento. Tale andamento demografico si inserisce in un più ampio e ormai consolidato processo di spopolamento che caratterizza l'area del Basso Sangro-Trigno, fortemente influenzato da fenomeni migratori verso i centri urbani di fondovalle e le aree costiere.

Figura n 41.
Variazione percentuale della popolazione (2002-2024).
Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati ISTAT.



La combinazione tra scarsità di servizi essenziali, le limitate opportunità occupazionali, unita alla migrazione selettiva dei giovani (che raramente fanno ritorno nei luoghi d'origine dopo il conseguimento del titolo di studio), ha determinato un forte impoverimento del capitale umano locale. Tale processo determina, tra gli altri effetti, un significativo invecchiamento della popolazione residente, con una quota di anziani pari al 32%, sensibilmente superiore sia alla media regionale (23,4%) sia a quella nazionale riferita alle aree interne (21,2%). Questo squilibrio incide negativamente sulla tenuta sociale ed economica del territorio, contribuendo a ridurre ulteriormente la capacità di presidio e di riproduzione delle comunità locali. L'intensificazione dei flussi migratori in uscita, diretti prevalentemente verso i grandi centri urbani e l'estero, si contrappone a dinamiche insediative in entrata scarsamente significative e del tutto insufficienti a compensare il saldo migratorio negativo. Questo squilibrio demografico accentua il processo di rarefazione insediativa e indebolisce ulteriormente le capacità di resilienza territoriale.
La densità abitativa dell'area risulta significativamente inferiore rispetto alla media regionale, attestandosi a 24,95 abitanti per km² contro i 117,1 abitanti per km² dell'Abruzzo (Istat, 2024).

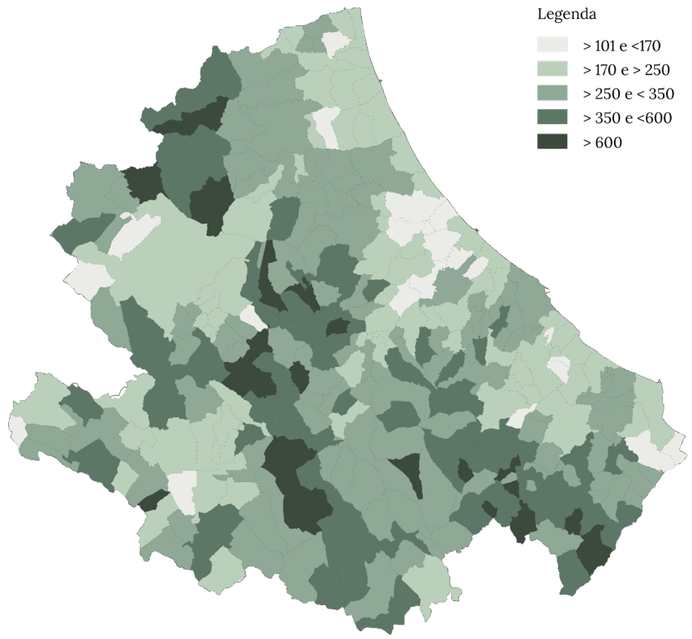
Figura n 42.
Densità di popolazione 2024 (abitanti per km2)
Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati ISTAT.



L'indice di vecchiaia[3] negli ultimi cinque anni è cresciuto e si attesta a 422,8 nel 2024, di fatto molto al di sopra della media regionale (220) e nazionale (200). I comuni dove il fenomeno assume toni drammatici sono Colledimacine, Fraine, Rosello e San Giovanni Lipioni. Questo dato riflette sia l'invecchiamento della popolazione che la progressiva riduzione della natalità, un fenomeno comune a molte realtà italiane (Istat, 2024).

3 L'indice di vecchiaia è il rapporto tra la popolazione 65 anni e più e la popolazione di età 0-14 anni, moltiplicato per 100 (ISTAT).

Figura n 43.
Indice di vecchiaia in Abruzzo (dati al 2024).
Fonte: Elaborazione dell'autrice su dati GIS.



Al 2024, la presenza di stranieri nell'area si attesta a 993 residenti, pari al 4,6 per cento della popolazione totale, dato inferiore sia alla media regionale, 6,9 per cento, che di quella nazionale, 9 per cento, (Istat, 2024).
I comuni in cui l'incidenza della popolazione straniera supera la media regionale sono Schiavi di Abruzzo (8,3%), Torricella Peligna (8,8%), Roio del Sangro (11,1%), Carunchio (11,6%) e Palombaro (13,8%). Al contrario, nei comuni di Lettopalena, Pietraferrazzana, Castiglione Messer Marino e Pennadomo la presenza straniera è pressoché nulla (Tabella 14).

Istruzione

I livelli di istruzione della popolazione evidenziano alcune criticità. La percentuale di residenti di età compresa tra i 25 e i 64 anni in possesso di un titolo di studio superiore si attesta al 17,4 per cento, un valore significativamente al di sotto della media regionale e nazionale, rispettivamente al 24,6 per cento e al 22,5 per cento.

Tabella 14.
Densità di popolazione 2024 (abitanti per km²)
Fonte: Elaborazione personale su dati Istat.

Comuni dell'area interna	Class.	Indice di fragilità comunale		Popolazione 2024		Sup. e densità abitativa		Andamento demografico (Variazioni) %				Ind. di vecchiaia	Incid.% popol. straniera
	Mappa AI	2019	2021	Valori assoluti	% su AI	Sup. (kmq)	Den. (ab/ kmq)	2002 - 2014	2014 - 2024	2002 - 2024	2002 - 2024		
Borrello	F	7	6	355	1,6	14,5	24,5	-73	-12	-85	-19,3	270,3	2,3
Carunchio	E	6	7	551	2,5	32,6	16,9	-157	-73	-230	-29,4	412,2	11,6
Castelguidone	E	10	9	286	1,3	15,1	19,0	-86	-107	-193	-40,3	854,5	2,4
Castiglione Messer Marino	F	7	7	1.476	6,8	48,0	30,8	-386	-365	-751	-33,7	355,0	0,9
Celenza sul Trigno	E	8	7	782	3,6	22,7	34,5	-148	-166	-314	-28,6	393,8	2,2
Civitaluparella	F	10	10	283	1,3	22,5	12,6	-64	-73	-137	-32,6	383,3	1,8
Civitella Messer Raimondo	E	7	8	769	3,5	12,7	60,4	-100	-88	-188	-19,6	376,3	6,9
Colledimacine	F	10	10	153	0,7	11,3	13,5	-75	-54	-129	-45,7	2500,0	2,0
Colledimezzo	E	5	8	437	2,0	11,0	39,6	-59	-91	-150	-25,6	511,4	6,2
Fallo	E	7	9	116	0,5	6,1	19,0	-24	-20	-44	-27,5	440,0	4,3
Fara San Martino	E	1	1	1.268	5,8	44,7	28,4	-138	-218	-356	-21,9	309,4	3,7
Fraine	F	10	9	255	1,2	16,1	15,8	-83	-116	-199	-43,8	1010,0	1,6
Gamberale	F	6	3	273	1,3	15,6	17,5	-63	-54	-117	-30	435,0	1,1
Gessopalena	E	9	9	1.173	5,4	31,5	37,3	-179	-342	-521	-30,8	455,1	6,1
Lama dei Peligni	E	7	7	1.043	4,8	31,4	33,2	-153	-290	-443	-29,8	485,3	5,8
Lettopalena	F	8	8	315	1,4	21,1	14,9	-25	-64	-89	-22	400,0	0,3
Montazzoli	F	10	10	810	3,7	39,5	20,5	-118	-185	-303	-27,2	365,3	2,8
Montebello sul Sangro	E	10	10	86	0,4	5,4	16,0	-32	-7	-39	-31,2	300,0	1,2
Monteferrante	F	10	10	108	0,5	15,3	7,1	-52	-27	-79	-42,2	409,1	3,7
Montelapiano	F	8	9	68	0,3	8,3	8,2	-16	-22	-38	-35,8	560,0	2,9
Montenerodomo	F	8	9	596	2,7	30,0	19,9	-209	-123	-332	-35,8	280,3	4,4
Palena	F	5	6	1.216	5,6	93,6	13,0	-85	-179	-264	-17,8	258,9	2,6
Palombaro	E	6	6	946	4,3	17,2	55,0	-128	-97	-225	-19,2	317,2	13,8
Pennadomo	E	9	8	207	1,0	11,0	18,8	-66	-87	-153	-42,5	657,1	1,0
Pietraferrazzana	E	9	8	130	0,6	4,4	29,8	-20	-2	-22	-14,5	258,8	0,8
Pizzoferrato	F	7	6	970	4,5	30,9	31,4	23	-236	-213	-18	450,8	3,4
Quadri	E	8	10	691	3,2	7,4	92,8	-96	-147	-243	-26	602,4	2,6
Roccascalegna	E	7	7	1.022	4,7	23,0	44,4	-122	-265	-387	-27,5	544,8	4,2
Roccaspinalveti	F	10	9	1.163	5,3	33,0	35,2	-272	-223	-495	-29,9	455,7	3,8
Roio del Sangro	F	9	7	99	0,5	11,8	8,4	-58	4	-54	-35,3	700,0	11,1
Rosello	F	6	6	167	0,8	19,2	8,7	-78	-89	-167	-50	1037,5	4,8
San Giovanni Lipioni	E	10	6	138	0,6	8,7	15,9	-84	-66	-150	-52,1	1014,3	3,6
Schiavi di Abruzzo	E	10	9	641	2,9	45,6	14,1	-482	-269	-751	-54	603,9	8,3
Taranta Peligna	F	8	6	291	1,3	21,9	13,3	-123	-93	-216	-42,6	454,2	3,8
Torrebruna	E	10	9	668	3,1	23,3	28,7	-293	-208	-501	-42,9	890,3	2,5
Torricella Peligna	F	9	9	1.116	5,1	36,1	30,9	-202	-263	-465	-29,4	518,3	8,8
Villa Santa Maria	E	8	7	1.110	5,1	16,2	68,4	-85	-283	-368	-24,9	338,0	3,5
Totale AI		**8,0**	**7,7**	**21.778**	**100**	**858,5**	**25,4**	**-4.411**	**-5.000**	**-9.411**	**-30,2**	**422,8**	**4,6**
Abruzzo				**1.269.963**		**10.831,7**					**0,6**	**219,7**	**6,9**
Italia				**58.989.749**		**302.109,5**					**3,5**	**199,8**	**9,0**

L'analisi dei dati a livello comunale, come emerge dalla tabella (Tabella 15) evidenzia una significativa eterogeneità. In particolare, cinque comuni, Quadri, Civitella Messer Raimondo, Rosello, San Giovanni Lipioni, Fara San Martino, presentano valori superiori alla media regionale (compresi tra il 24,8 e il 26,3 per cento), mentre in due comuni, Montebello sul Sangro e Monteferrante, la percentuale risulta pari a zero. Quest'ultimo dato è riconducibile principalmente alla composizione demografica fortemente anziana dei paesi, piuttosto che a una carenza nei livelli di istruzione.

Tuttavia, questo divario rappresenta un fattore limitante per lo sviluppo socio-economico e culturale del territorio, incidendo negativamente anche sulla capacità di attrazione urbana.

In termini di occupazione, l'area interna Basso Sangro-Trigno evidenzia alcune criticità. Il tasso di occupazione, definito come il rapporto tra il numero di occupati e la corrispondente popolazione di riferimento, è pari a 38,7 per cento, risultando di fatto inferiore sia alla media regionale (45,1 per cento) sia a quello nazionale (46,4 per cento). Per quanto riguarda il tasso di disoccupazione, ossia la percentuale di residenti in cerca di occupazione rispetto alla popolazione attiva, questo si attesta al 9,2 per cento, valore leggermente superiore alla media nazionale (8,6 per cento) ma lievemente inferiore a quella regionale (9,4 per cento) (Istat, 2022). Considerata la composizione eterogenea dell'area, costituita da numerosi comuni con caratteristiche socio-economiche differenti, si rende necessario un approfondimento mediante un'analisi territoriale più puntuale.

L'analisi a livello comunale evidenzia infatti una situazione articolata: alcuni comuni, come Carunchio, Montelapiano e Schiavi d'Abruzzo, registrano tassi di disoccupazione particolarmente elevati, compresi tra il 15,1 per cento e il 17,7 per cento. Al contrario, altri comuni presentano valori significativamente inferiori alla media regionale, come Celenza sul Trigno (5,9 per cento) e Fara San Martino (6,8 per cento).

A livello provinciale, i dati Istat riferiti all'anno 2024 indicano, per la provincia di Chieti, un tasso di occupazione della popolazione di età compresa tra 15 e 64 anni pari al 61,4 per cento, valore leggermente inferiore sia alla media regionale (62,1 per cento) sia

Tabella 15.
Grado di istruzione (dati al 2024).
Fonte: Elaborazione personale su dati Istat.

Comuni dell'area interna	Popolazione con alta istruzione %	Indici (Abruzzo=100)	Popolazione con bassa istruzione %	Indici (Abruzzo=100)
Borrello	10,9	60,6	28,6	103,5
Carunchio	12,6	70,3	40,5	146,6
Castelguidone	17,8	99,6	44,6	161,5
Castiglione Messer Marino	15,9	88,6	38,7	140
Celenza sul Trigno	17,9	100,1	36,4	131,7
Civitaluparella	4,1	22,6	37,2	134,6
Civitella Messer Raimondo	26,2	146,1	20,4	73,8
Colledimacine	12,9	71,8	21,4	77,6
Colledimezzo	13,9	77,8	27,4	99,2
Fallo	15,3	85,2	39	141,2
Fara San Martino	24,8	138,5	22,5	81,4
Fraine	9,8	54,5	45,5	164,9
Gamberale	17,5	97,6	30,8	111,4
Gessopalena	23	128,3	21,8	79,1
Lama dei Peligni	23	128,2	14,6	52,8
Lettopalena	10,5	58,8	27	97,7
Montazzoli	14,6	81,3	43,7	158,3
Montebello sul Sangro	0	0	42,9	155,2
Monteferrante	0	0	35,4	128,3
Montelapiano	5,6	31	25	90,5
Montenerodomo	12,2	68	35,6	128,8
Palena	15,7	87,6	26,6	96,4
Palombaro	19,8	110,3	26,3	95,4
Pennadomo	18,4	102,7	24,1	87,4
Pietraferrazzana	17,5	97,5	19	69
Pizzoferrato	16,3	91,1	28,7	104
Quadri	26,3	146,8	20,2	73,3
Roccascalegna	17,2	95,8	26,6	96,4
Roccaspinalveti	11	61,3	46,3	167,8
Roio del Sangro	21,7	121,4	34,8	126
Rosello	26,2	146	26,2	94,7
San Giovanni Lipioni	25,9	144,8	18,5	67,1
Schiavi di Abruzzo	13,5	75,3	42,3	153,3
Taranta Peligna	20,1	112,4	27,5	99,7
Torrebruna	18,2	101,5	35,1	127,2
Torricella Peligna	17,3	96,8	28,4	102,9
Villa Santa Maria	15,4	86	30	108,5
Totale Area Interna	**17,4**	**97**	**30,3**	**109,7**
Abruzzo	**24,6**		**28,3**	
Italia	**22,5**		**32,9**	

alla media nazionale (62,2 per cento). Particolarmente rilevante è il divario di genere: il tasso di occupazione maschile si attesta al 73,4 per cento, mentre quello femminile si ferma al 49,5 evidenziando un gender gap significativo.

Per quanto riguarda la partecipazione al mercato del lavoro, l'area del Basso Sangro-Trigno presenta un valore pari al 42,6 per cento, sensibilmente inferiore sia al dato regionale (49,8%) sia a quello nazionale (50,7%).

Anche sotto questo profilo, le differenze tra i singoli comuni si confermano marcate, evidenziando la complessità interna che caratterizza il territorio.

Sistema produttivo

Dal punto di vista del sistema produttivo il territorio del Basso Sangro-Trigno rappresenta un unicum nel panorama abruzzese. Pur fondandosi su un tessuto economico locale caratterizzato da piccole realtà imprenditoriali, il territorio beneficia della prossimità a distretti produttivi altamente specializzati e riconosciuti a livello internazionale.

Il sistema produttivo e l'assetto occupazionale dell'area risultano fortemente influenzati, e in larga parte dipendenti, dai bacini produttivi di fondovalle, in particolare quelli della Val di Sangro e di Vasto-San Salvo, collocati al di fuori del perimetro dell'area interna.

In questi poli si concentra il comparto industriale dell'automotive e della meccanica, con la presenza di aziende di rilievo internazionale, quali Stellantis Europe Spa (Ex Sevel), Honda Italia Industriale Spa, Pilkington, Hydro alluminio, Isringhausen. Questo settore rappresenta un asse strategico per l'economia locale e per l'intera regione, contribuendo al 13% del Pil industriale regionale e al 48% delle esportazioni regionali (Polo Innovazione Automotive, 2025).

Il comparto conta complessivamente circa 22.000 addetti in Abruzzo, di cui 20.000 concentrati nella sola provincia di Chieti.

La presenza di grandi imprese multinazionali nelle aree di fondovalle rafforza la dipendenza economica dell'area, infatti, secondo un'indagine condotta durante la redazione del Preliminare di Strategia (2017), circa 900 lavoratori provenienti dall'area prototipo sono impiegati nelle aziende dell'area industriale della

Comuni dell'area interna	Tasso di occupazione %	Indici (Abruzzo=100)	Tasso di disoccupazione %	Tasso di attività
Borrello	38,3	85	12,1	43,6
Carunchio	40,2	89,1	11,8	45,6
Castelguidone	40,5	89,8	8,3	44,2
Castiglione Messer Marino	37,5	83,1	9,2	41,3
Celenza sul Trigno	39,8	88,3	8,5	43,5
Civitaluparella	38,4	85,1	7,5	41,5
Civitella Messer Raimondo	37,6	83,5	9,7	41,7
Colledimacine	32,5	72	7,8	35,2
Colledimezzo	30	66,6	14,5	35,2
Fallo	39,1	86,7	8,1	42,5
Fara San Martino	44,3	98,2	5,8	47
Fraine	36,9	81,9	7,9	40,1
Gamberale	41,9	92,8	8,1	45,5
Gessopalena	38,7	85,8	10	43
Lama dei Peligni	40,9	90,6	8,8	44,8
Lettopalena	38,8	85,9	9,4	42,8
Montazzoli	36,4	80,6	9,9	40,3
Montebello sul Sangro	30,1	66,8	10,4	33,6
Monteferrante	28,1	62,4	12,8	32,3
Montelapiano	28,6	63,4	22,2	36,7
Montenerodomo	42,9	95	9,1	47,1
Palena	41,7	92,6	10,1	46,4
Palombaro	40,1	88,9	8,4	43,8
Pennadomo	31,2	69,1	9,3	34,4
Pietraferrazzana	40,5	89,9	8,7	44,4
Pizzoferrato	45,3	100,5	8,9	49,7
Quadri	36,5	80,9	9,6	40,3
Roccascalegna	39,9	88,5	8,1	43,4
Roccaspinalveti	39,2	87	7,6	42,5
Roio del Sangro	31,6	70	11,1	35,5
Rosello	29,6	65,6	8,4	32,3
San Giovanni Lipioni	28,5	63,1	11,5	32,1
Schiavi di Abruzzo	28	62,2	10,7	31,4
Taranta Peligna	38,8	86,1	8,6	42,4
Torrebruna	32,6	72,3	9,6	36
Torricella Peligna	38,1	84,5	9,1	41,9
Villa Santa Maria	41,4	91,9	10,4	46,2
Totale Area Interna	**38,7**	**85,8**	**9,2**	**42,6**
Abruzzo	**45,1**		**9,4**	**49,8**
Italia	**46,4**		**8,6**	**50,7**

Tabella 16.
Occupazione (dati al 2022).
Fonte: Elaborazione personale su dati Istat.

Val di Sangro, mentre circa 150 operano nelle imprese dell'area industriale di San Salvo, si stima, che complessivamente circa una famiglia su quattro dell'area risulta direttamente coinvolta nei poli produttivi di fondovalle.
A questi si affianca il contributo del distretto industriale della pasta di Fara San Martino e, in misura minore, di una rete capillare di micro e piccole imprese agricole, artigianali e turistiche.

I dati Istat del 2021 (Tabella 17) evidenziano che nell'area sono impiegati 3.870 addetti, distribuiti in 1.448 unità locali, considerando solo i settori privati e non agricoli. Rispetto al 2012, si registra una riduzione pari a 286 addetti, corrispondente ad un calo del 6,9%.

A livello comunale, emergono dinamiche occupazionali eterogenee: gli incrementi più significativi si rilevano nei comuni di Gamberale (+75) e Palena (+40), mentre le contrazioni maggiori interessano Fara San Martino (-131), Celenza sul Trigno (-59) e Montazzoli (-43).
L'analisi della distribuzione degli addetti nei diversi comuni dell'area sottolinea una marcata disomogeneità tra la popolazione residente e la forza lavoro occupata mostrando come, in molti casi, la percentuale di addetti risulta significativamente inferiore rispetto alla quota di popolazione, indicando una limitata capacità dei territori di generare occupazione e, più in generale, di trattenere o attrarre risorse umane. Questo squilibrio riflette una debolezza strutturale del tessuto economico e produttivo locale, spesso legato alla scarsità di imprese o a una scarsa diversificazione delle attività economiche presenti.
In controtendenza rispetto a questo scenario si colloca il comune di Fara San Martino, che, pur rappresentando solo il 5,8% della popolazione complessiva dell'area interna, concentra circa il 23% degli addetti complessivi, evidenziando il ruolo strategico del comune come polo produttivo sovralocale, fortemente specializzato nel settore agroalimentare, in particolare nel comparto della pasta, grazie alla presenza di un distretto industriale consolidato e di importanti realtà imprenditoriali di rilievo nazionale e internazionale come De Cecco, Delverde e il Pastificio Artigiano Cav. Giuseppe Cocco.

Tabella 17.
Addetti per unità locali nei settori privati non agricoli (dati al 2021).
Fonte: Elaborazione personale su dati Istat.

	Unità locali		Addetti	
Comuni dell'area interna	**Valori assoluti**	**Composizione %**	**Valori assoluti**	**Composizione %**
Borrello	23	1,6	59	1,5
Carunchio	44	3,0	107	2,8
Castelguidone	18	1,2	37	1,0
Castiglione Messer Marino	137	9,5	296	7,7
Celenza sul Trigno	56	3,9	105	2,7
Civitaluparella	15	1,0	21	0,6
Civitella Messer Raimondo	41	2,8	69	1,8
Colledimacine	4	0,3	4	0,1
Colledimezzo	21	1,5	35	0,9
Fallo	15	1,0	42	1,1
Fara San Martino	101	7,0	889	23,0
Fraine	14	1,0	25	0,6
Gamberale	20	1,4	104	2,7
Gessopalena	59	4,1	105	2,7
Lama dei Peligni	66	4,6	134	3,5
Lettopalena	14	1,0	24	0,6
Montazzoli	51	3,5	91	2,3
Montebello sul Sangro	1	0,1	1	0,0
Monteferrante	5	0,3	11	0,3
Montelapiano	4	0,3	4	0,1
Montenerodomo	33	2,3	62	1,6
Palena	89	6,1	189	4,9
Palombaro	65	4,5	223	5,8
Pennadomo	10	0,7	16	0,4
Pietraferrazzana	7	0,5	10	0,3
Pizzoferrato	63	4,4	110	2,8
Quadri	36	2,5	64	1,6
Roccascalegna	51	3,5	200	5,2
Roccaspinalveti	76	5,2	179	4,6
Roio del Sangro	11	0,8	17	0,4
Rosello	14	1,0	46	1,2
San Giovanni Lipioni	10	0,7	20	0,5
Schiavi di Abruzzo	49	3,4	114	3,0
Taranta Peligna	22	1,5	30	0,8
Torrebruna	35	2,4	42	1,1
Torricella Peligna	77	5,3	145	3,7
Villa Santa Maria	91	6,3	241	6,2
Totale Area Interna	**1448**	**100**	**3870**	**100**

Fanno registrare valori incoraggianti in quanto ad addetti anche i comuni di Castiglione Messer Marino (7,7%), Villa Santa Maria (6,2%), Palombaro (5,8%), Roccascalegna (5,2%), presentando un saldo occupazionale positivo. Al contrario, i comuni di Quadri, Pizzoferrato, Civitella Messer Raimondo, Torrebruna e Gessopalena fanno emergere un quadro negativo analizzando la popolazione e il numero di addetti.

La densità produttiva dell'area, pari a 17,7 addetti ogni 100 abitanti, risulta essere inferiore sia alla media regionale (28,1%) che a quella nazionale (29,7%), confermando un'occupazione locale debole, ad eccezione di pochi comuni, quali: Fara San Martino (67,8 addetti ogni 100 abitanti), Gamberale (35,9%) e Fallo (34,8%), che presentano livelli di intensità produttiva superiori alla media regionale, in un'area che, nel suo insieme, manifesta scarsa capacità di generare occupazione.

Il sistema produttivo dell'area si presenta relativamente diversificato, pur evidenziando una marcata concentrazione nel settore manifatturiero, che assorbe il 25,3% degli addetti, un valore significativamente superiore sia alla media regionale (22,7%) che a quella nazionale (21,2%), grazie soprattutto alla presenza delle industrie della pasta, come precedentemente analizzato.

Seguono, per incidenza occupazionale, il settore delle costruzioni (17,4%) e quello sanitario e assistenziale (9,8%), quest'ultimo con un valore quasi doppio rispetto a quello regionale e nazionale (entrambi pari al 5,6%). I restanti comparti produttivi risultano, invece, fortemente sottorappresentati, e l'area non riesce a valorizzare in modo efficace neppure le potenzialità legate alle attività turistiche.

A livello territoriale, le attività manifatturiere si concentrano prevalentemente nel comune di Fara San Martino, che raccoglie da solo 597 addetti, pari al 61% del totale del settore, seguono i comuni di: Palombaro, specializzato nella produzione di articoli in pelle (37 addetti); Fallo dove è presente una filiera legata alla produzione di legno e prodotti in legno e sughero (14 addetti); Castiglione Messer Marino, con attività legate alla riparazione, manutenzione e installazione di macchinari (16 addetti), nonché nella produzione di manufatti in metallo (13 addetti).

Il settore delle costruzioni presenta una distribuzione piuttosto omogenea sul territorio, pur evidenziando una significativa

concentrazione a Castiglione Messer Marino, con 85 addetti impegnati prevalentemente nei lavori di costruzione specializzati.

Il comparto energetico risulta localizzato quasi esclusivamente a Villa Santa Maria, dove la presenza della centrale Enel Green Power impiega 68 addetti. Le attività finanziarie si distribuiscono invece tra Fara San Martino, Roccaspinalveti e Villa Santa Maria, mentre il settore sanitario e assistenziale, sebbene meno polarizzato, registra le incidenze occupazionali più elevate nei comuni di Castiglione Messer Marino (57 addetti), Schiavi di Abruzzo (38) e Villa Santa Maria (48).

Secondo l'Indice di Fragilità Comunale (IFC) elaborato dall'ISTAT, la maggior parte dei comuni dell'area (20 su 24) rientra nei livelli più critici di fragilità socioeconomica a conferma della presenza diffusa di attività produttive caratterizzate da una bassa produttività settoriale. Si distinguono, in controtendenza, i comuni di Castelguidone, Fara San Martino, Gamberale e Montebello sul Sangro, che si collocano su livelli di fragilità più contenuta.

Infine, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2022 il reddito imponibile medio per contribuente nell'area era di 14.985 euro, un valore nettamente inferiore sia alla media regionale (17.928 euro) che a quella nazionale (20.745 euro).

Agricoltura

L'agricoltura occupa da sempre un ruolo fondamentale nel governo del territorio, come fonte di produzione alimentare e come componente essenziale del paesaggio, delle identità locali, della biodiversità e del benessere ambientale.

Come registrato dall'ultimo Censimento Generale dell'Agricoltura (2020), la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) per l'area Basso Sangro-Trigno è stata pari al 32%, ovvero 27.516 ettari della superficie complessiva, evidenziando valori inferiori sia alla media nazionale (41,2%) che a quella regionale (39,2%). L'articolazione a livello comunale è visibile dalla figura (42)

Nonostante un lieve incremento registrato tra il 2010 e il 2020, attribuibile principalmente all'aumento rilevato nell'area del Sangro (+4,5%), il settore agricolo ha subito un calo significativo in termini di numero di aziende, che si è più che dimezzato nell'ultimo decennio, passando da 3.814 a 1.675 unità.

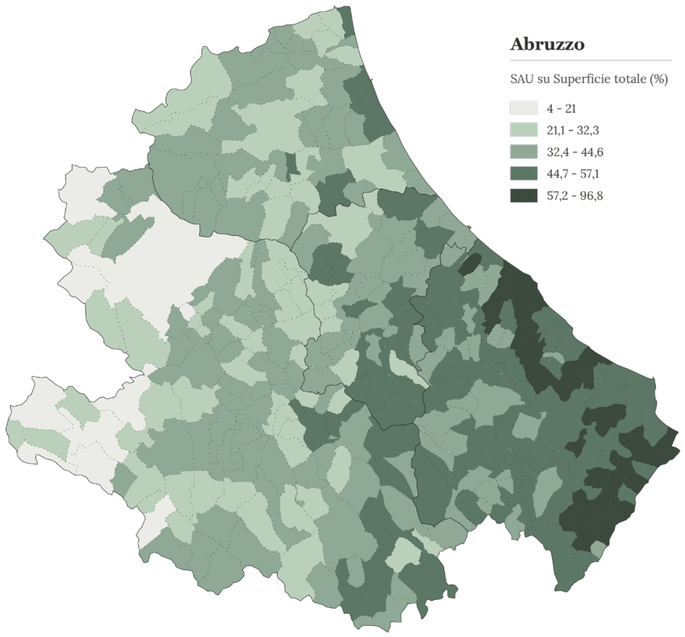


Figura n 44.
ISAU sulla superficie territoriale totale per comune. Anno 2020 (incidenza percentuale)
Fonte: Regione Abruzzo su dati Istat.

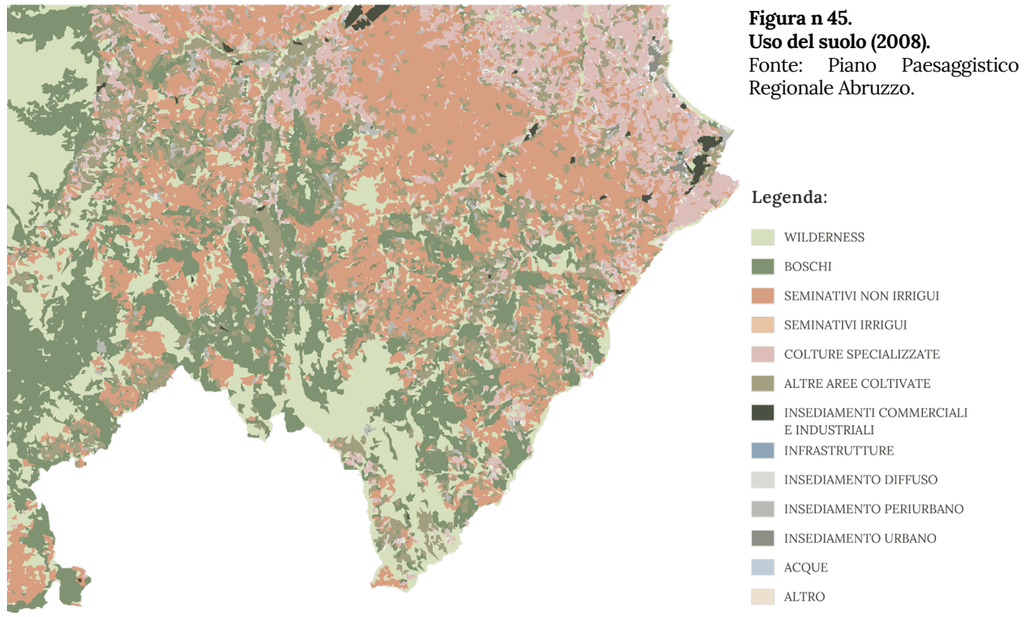


Figura n 45.
Uso del suolo (2008).
Fonte: Piano Paesaggistico Regionale Abruzzo.

In generale, si può notare un quadro del sistema agricolo locale che appare in linea con le dinamiche che si registrano a livello regionale.
La composizione della Superficie Agricola Utilizzata (SAU), come evidenziato dal Piano Paesaggistico Regionale, mostra una prevalenza di prati e pascoli permanenti, che coprono il 44,9% della SAU, una percentuale lievemente superiore rispetto alla media regionale (42,3%). Seguono i seminativi, con una quota pari al 39%, anch'essa confrontabile con il dato regionale (40,9%). Più contenuta, invece, la presenza delle coltivazioni legnose agrarie, che si attestano al 4,9%, a fronte di un valore regionale significativamente più elevato (16,5%).

Dal punto di vista delle produzioni tipiche, il territorio si caratterizza per la presenza di varietà locali e colture di pregio, espressione delle tradizioni agroalimentari e della biodiversità agricola. Tra queste si segnalano oliveti monovarietali autoctoni (come quello di Roccascalegna), prodotti ortofrutticoli (Oliva Intosso, Patata di montagna), cereali tradizionali (grano duro Cappelli e Marzuolo, grano tenero Solina e Casorella, orzo, avena, farro, segale), legumi locali (fagiolo "socere e nore", tondino, a pane, a caffè), oltre alla presenza del tartufo nell'area di Quadri e del Medio Sangro.
Tutti i comuni compresi nell'area di studio rientrano nella zonizzazione territoriale prevista dal Piano di Sviluppo Rurale 2023–2027 della Regione Abruzzo, che classifica le aree in base al grado di marginalità e alle potenzialità di sviluppo. La maggior parte dei comuni dell'area – tra cui Borello, Carunchio, Castelguidone, Castiglione Messer Marino, Civitaluparella, Colledimacine, Fallo, Fara San Martino, Fraine, Gamberale, Lama dei Peligni, Lettopalena, Montazzoli, Montebello sul Sangro, Monteferrante, Montelapiano, Montenerodomo, Palena, Pennadomo, Pizzoferrato, Quadri, Roccaspinalveti, Roio del Sangro, Rosello, Schiavi di Abruzzo, Taranta Peligna, Torrebruna, Torricella Peligna e Villa Santa Maria – è stata individuata come "Area rurale con problemi di sviluppo", a indicare contesti caratterizzati da criticità socio-economiche, ridotta accessibilità e fragilità infrastrutturali. Altri comuni, come Celenza sul Trigno, Civitella Messer Raimondo, Colle di Mezzo, Gessopalena, Palombaro, Pietraferrazzana, Roccascalegna e San Giovanni Lipioni, sono stati invece classificati come "Aree rurali intermedie", in cui persistono elementi di vulnerabilità ma anche potenziali di crescita.

Accessibilità ai servizi

L'accessibilità ai servizi nel territorio in esame risulta fortemente condizionata dalla debolezza del sistema infrastrutturale, caratterizzato da una rete viaria secondaria costituita principalmente da strade comunali e provinciali, spesso soggette a carente manutenzione e non sempre adeguate in termini di capacità e sicurezza. Tra le principali arterie locali si segnalano la S.P. 86 dir, S.P. 198, S.P. 212, S.P. 132, S.P. Sangritana, S.S. 652 e S.S. 62, che svolgono una funzione di collegamento interno, intersecando le due principali direttrici nord-sud rappresentate dall'autostrada A14 e dalla S.S. 16, mentre in direzione est-ovest, la connessione è garantita principalmente dalla Fondovalle Trigno e dalla Fondovalle Sangro.

L'accesso alla rete autostradale è garantito principalmente dai caselli di Val di Sangro, Casalbordino-Vasto Nord e Vasto Sud-Montenero di Bisaccia-San Salvo, localizzati lungo il tracciato della A14, a cui è possibile accedervi con tempi di percorrenza che variano sensibilmente all'interno dell'area: si va da circa 20 minuti per i comuni più prossimi, come Roccascalegna e Colledimezzo, fino a oltre 60 minuti per i comuni più periferici come Lettopalena, Castiglione Messer Marino, Palena, Gamberale, Colledimacine e Taranta Peligna.

In generale, il tempo medio di accesso alla rete autostradale per l'area si attesta intorno ai 30 minuti.

Per quanto riguarda i collegamenti ferroviari, l'area ne è attualmente priva, a seguito della dismissione della tratta Marina di San Vito – Lanciano – Castel di Sangro, della Ferrovia Sangritana, avvenuta nel dicembre del 2006. Le stazioni ferroviarie più vicine sono localizzate lungo la costa e risultano raggiungibili con tempi di percorrenza compresi tra i 30 minuti per i comuni come Celenza sul Trigno, fino a circa 80 minuti per i comuni come Palena e Lettopalena.

L'Aeroporto Internazionale d'Abruzzo, situato nel comune di Pescara, rappresenta il principale scalo aereo regionale e costituisce un nodo strategico per la connettività extra-regionale e l'attrattività turistica. Ad oggi, i tempi di percorrenza necessari per raggiungerlo dai comuni dell'area interna variano sensibilmente: si passa da circa 54 minuti per Roccascalegna fino a oltre 95 minuti per i comuni più distanti, come Schiavi d'Abruzzo.

Il trasporto extraurbano su gomma garantisce i collegamenti verso i poli di Chieti e Pescara garantendo un servizio accettabile per gli studenti, meno per altre categorie di utenti.

Il trasporto pubblico locale (TPL) è molto carente, soprattutto nelle aree montane, ciò a causa sia della bassa domanda, composta prevalentemente da popolazione anziana che tende a non utilizzarlo, sia della crescente preferenza per l'uso dei privati, soprattutto da parte dei lavoratori, con notevole incidenza sui costi e sulla sicurezza.

Per l'accesso ai servizi essenziali di ordine superiore, quali istruzione, sanità e trasporto pubblico ferroviario, i comuni dell'area fanno riferimento a tre poli principali: Pescara, Chieti e Campobasso, quest'ultimo situato al di fuori dei confini regionali. In particolare, i comuni del Sangro si dirigono verso Pescara, quelli dell'Alto Vastese verso Campobasso, ad eccezione di Montazzoli e Roccaspinalveti, che gravitano anch'essi su Pescara. I comuni dell'Aventino, invece, fanno riferimento prevalentemente a Chieti, con la sola eccezione di Roccascalegna, che si collega funzionalmente a Pescara.

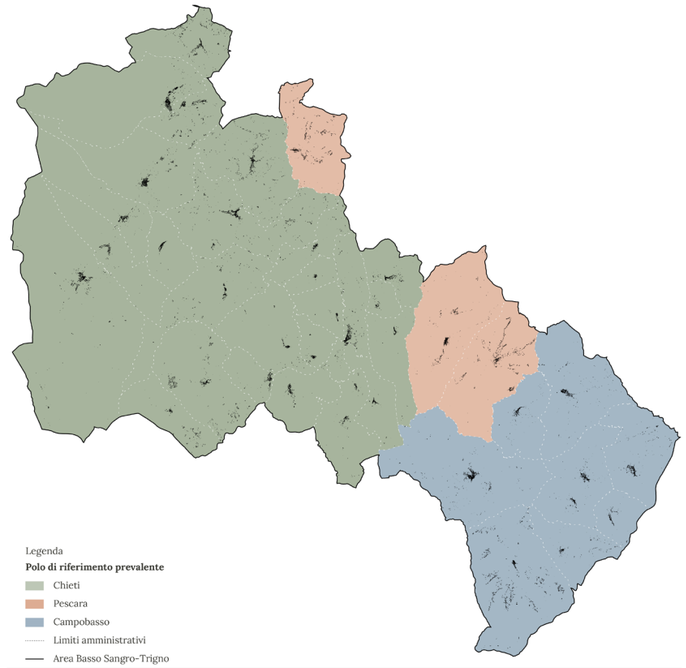


Figura n 46.
Poli di gravitazione territoriale.
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Regione Abruzzo Sanità (aree distrettuali).

Un'ulteriore criticità è rappresentata dalla debolezza del sistema di mobilità lenta, che risulta scarsamente infrastrutturato e disomogeneo. L'assenza di una rete strutturata e integrata di percorsi ciclopedonali e sentieristica ha finora limitato la possibilità di valorizzare appieno il territorio in relazione a una domanda turistica emergente, orientata verso esperienze di tipo naturalistico e di vacanza attiva, ambiti per i quali l'area presenta una naturale vocazione visto il contesto ambientale e paesaggistico nel quale ricade.

Qualità della vita: servizio sanitario e scolastico

La qualità della vita nel territorio del Basso Sangro-Trigno è strettamente legata alla presenza e all'accessibilità dei servizi essenziali, in particolare quelli sanitari e scolastici, che rappresentano indicatori fondamentali per la coesione sociale, l'attrattività e lo sviluppo equilibrato del territorio.

In questo contesto, l'organizzazione del sistema sanitario rivela significative criticità, che incidono profondamente sulle condizioni di vita della popolazione residente e sul potenziale di riequilibrio territoriale dell'area.

L'analisi territoriale ha permesso di individuare due principali aree distrettuali sanitarie che costituiscono i riferimenti operativi per l'erogazione dei servizi di assistenza sanitaria nel territorio del Basso Sangro Trigno: l'area distrettuale "Sangro-Aventino" e l'area distrettuale "Alto-Vastese" (fig. 44). La prima area distrettuale comprende una vasta porzione di comuni localizzati nell'area a ridosso del medio corso del fiume Sangro e della vallata dell'Aventino, con i comuni di Altino, Archi, Atessa, Bomba, Borrello, Casoli, Civitaluparella, Civitella Messer Raimondo, Colledimacine, Colledimezzo, Fallo, Fara San Martino, Gamberale, Gessopalena, Lama Dei Peligni, Lettopalena, Montazzoli, Montebello sul Sangro, Monteferrante, Montelapiano, Montenerodomo, Paglieta, Palena, Palombaro, Pennadomo, Perano, Pietraferrazzana, Pizzoferrato, Quadri, Roccascalegna, Roio del Sangro, Rosello, Sant'Eusanio del Sangro, Taranta Peligna, Tornareccio, Torricella Peligna, Villa S. Maria, mentre l'area distrettuale "Alto-Vastese" interessa prevalentemente i comuni della fascia montana e collinare dell'entroterra vastese e comprende i comuni di Carpineto, Carunchio, Casalanguida, Castelguidone, Castiglione Messer Marino, Celenza sul Trigno, Dogliola, Fraine, Furci, Gissi, Guilmi, Liscia, Palmoli, Roccaspinalveti, San Buono, San Giovanni Lipioni, Schiavi d'Abruzzo, Torrebruna, Tufillo.

Nonostante sia collocato al di fuori dei confini amministrativi del Basso Sangro-Trigno, il distretto sanitario di Castel di Sangro, sito in provincia dell'Aquila, riveste un ruolo strategico per alcuni comuni dell'area grazie alla sua prossimità geografica e alla maggiore accessibilità rispetto ad altri distretti sanitari, configurandosi così come un nodo complementare all'interno della rete dei servizi sanitari territoriali.

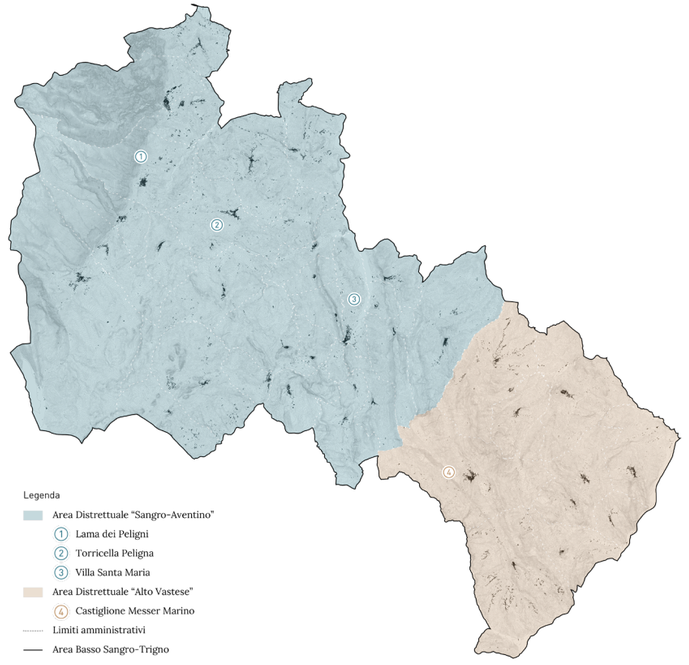


Figura n 47.
Aree distretti sanitari
Fonte: elaborazione personale su dati Regione Abruzzo

Nel territorio del Basso Sangro-Trigno sono presenti quattro sedi distrettuali operative per l'erogazione di servizi sanitari, localizzate nei comuni di Lama dei Peligni, Torricella Peligna, Villa Santa Maria e Castiglione Messer Marino (Fig. 45).

Ciascuna di queste sedi rappresenta il micro-polo di riferimento per altri comuni:

- Lama dei Peligni: comprende i comuni di Fara San Martino, Civitella Messer Raimondo, Taranta Peligna, Palena e Lettopalena;

- Torricella Peligna: il cui ambito territoriale è composto dai comuni di Colledimacine, Gessopalena, Montenerodomo, Roccascalegna;
- Villa Santa Maria: raccoglie i comuni di Bomba, Borrello, Civitaluparella, Colledimezzo, Fallo, Gamberale, Montazzoli, Montebello sul Sangro, Monteferrante, Montelapiano, Pennadomo, Pietraferrazzana, Pizzoferrato, Quadri, Roio del Sangro, Rosello;
- Castiglione Messer Marino: con i comuni di Carunchio, Castelguidone, Celenza sul Trigno, Fraine, Roccaspinalveti, San Giovanni Lipioni, Schiavi d'Abruzzo, Torrebruna.

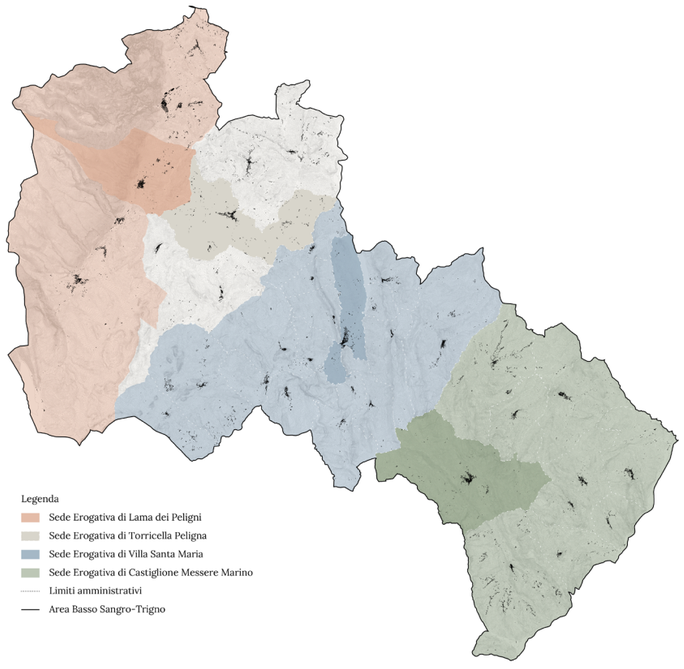


Figura n 48. Sedi erogative di servizi sanitari (ex distretti sanitari) Fonte: elaborazione personale su dati Regione Abruzzo Sanità.

Tuttavia, nell'area non è presente alcun presidio ospedaliero, i più vicini si trovano ad Atessa, Vasto, Lanciano, Ortona e Chieti, posti ad una distanza media di circa 50 km, alcuni esempi: Castiglione Messer Marino–Atessa (33 km), Palena–Atessa (47 km), Palena–Chieti (95 km). Queste distanze evidenziano una sostanziale diseguaglianza in termini di accessibilità ai servizi ospedalieri, che si traduce in un significativo svantaggio per le comunità locali, soprattutto in relazione alla popolazione anziana o con mobilità ridotta.

Una delle criticità più significative riguarda l'elevato tasso di ospedalizzazione impropria: oltre il 40% dei ricoveri è riconducibile a patologie croniche che, in assenza di un presidio territoriale efficace, non vengono adeguatamente individuate nelle fasi precoci, causando un ricorso frequente – e molte volte evitabile – all'assistenza ospedaliera, con ricadute sull'efficienza del sistema sanitario e sulla qualità dell'assistenza, evidenziando le fragilità strutturali della medicina di prossimità e la necessità di un suo potenziamento, in linea con i principi di equità, continuità assistenziale e resilienza territoriale.

Analogamente al sistema sanitario, anche il sistema scolastico del territorio del Basso Sangro-Trigno evidenzia segnali di una crescente fragilità, riconducibili al calo demografico e alla progressiva riduzione del numero di plessi scolastici, con conseguenze dirette sull'accessibilità all'istruzione, sulla qualità dell'offerta formativa e sull'organizzazione quotidiana delle famiglie, contribuendo all'erosione del tessuto sociale locale e all'attrattività dei piccoli centri per le generazioni più giovani.
Nel corso dell'anno scolastico 2025/2026, l'Istituto Comprensivo di Quadri è stato accorpato all'Istituto Omnicomprensivo "G. Marchitelli" di Villa Santa Maria, riducendo a quattro il numero complessivo di istituti comprensivi presenti nell'area: IC Torricella-Palena, IC Castiglione Messer Marino-Carunchio, IC Casoli–Palombaro e IC Tornareccio. A questi si affianca l'I.O. "G. Marchitelli", con sedi a Villa Santa Maria e Quadri. Queste istituzioni, distribuite in modo disomogeneo sul territorio, gestiscono complessivamente 20 scuole dell'infanzia, 17 scuole primarie, 10 scuole secondarie di primo grado e una sola scuola secondaria di secondo grado: l'I.P.S.S.A.R. "G. Marchitelli" di Villa Santa Maria, con indirizzo alberghiero.
La presenza di una sola offerta formativa a livello secondario superiore rappresenta un elemento di forte criticità per il territorio, poiché limita significativamente le opportunità educative per gli studenti e contribuisce alla spinta migratoria verso i centri urbani maggiori, dove l'offerta formativa risulta più diversificata e accessibile, consolidando ulteriormente le dinamiche di spopolamento e marginalizzazione già in atto.
Nonostante l'esistenza di queste realtà scolastiche, la copertura

risulta tuttora discontinua e insufficiente a garantire un accesso equo all'istruzione su scala territoriale, in particolare nei comuni montani e a bassa densità abitativa, accentuando ancora una volta le disuguaglianze territoriali.

Turismo e Cultura

L'area interna del Basso Sangro-Trigno, caratterizzata da una distribuzione insediativa frammentata e priva di polarità urbane consolidate su scala regionale, configurazione tipica delle aree montane e sub-montane dell'Appennino centrale, presenta un'offerta turistica altrettanto disomogenea.

Nonostante ciò, alcuni comuni — tra cui Colledimezzo, Gamberale, Fara San Martino, Lama dei Peligni, Palena, Pizzoferrato, Torricella Peligna e Villa Santa Maria — evidenziano una maggiore attrattività turistica, fenomeno strettamente correlato alla presenza di rilevanti risorse naturali, culturali e paesaggistiche, che costituiscono importanti fattori propulsivi dell'ospitalità locale.

Secondo i dati regionali relativi alla "Consistenza delle strutture ricettive" della Regione Abruzzo (2023), l'offerta ricettiva complessiva dell'area ammonta a circa 2.550 posti letto, distribuiti tra strutture alberghiere (39%) e strutture extra-alberghiere (61%), come agriturismi, bed and breakfast, affittacamere, case-vacanza, evidenziando la prevalenza di un modello di turismo diffuso e familiare, più coerente con la morfologia insediativa del territorio.

Dal punto di vista della distribuzione territoriale, si rileva un forte divario tra i comuni: dall'analisi dei dati emerge che alcuni centri come Pizzoferrato (539 posti letto), Fara San Martino (293), Lama dei Peligni (172), Palena (168) e Villa Santa Maria (151), dispongono di una significativa capacità ricettiva, strettamente legata alla presenza di rilevanti risorse naturali, culturali e paesaggistiche, che costituiscono i principali driver dell'ospitalità locale. Al contrario, numerosi piccoli comuni — tra cui Castelguidone, Civitaluparella, Colledimacine, Fraine, Montebello sul Sangro, Montelapiano, Quadri e San Giovanni Lipioni — risultano privi di strutture ricettive, evidenziando l'assenza di una capacità di accoglienza turistica e la necessità di strategie mirate di valorizzazione.

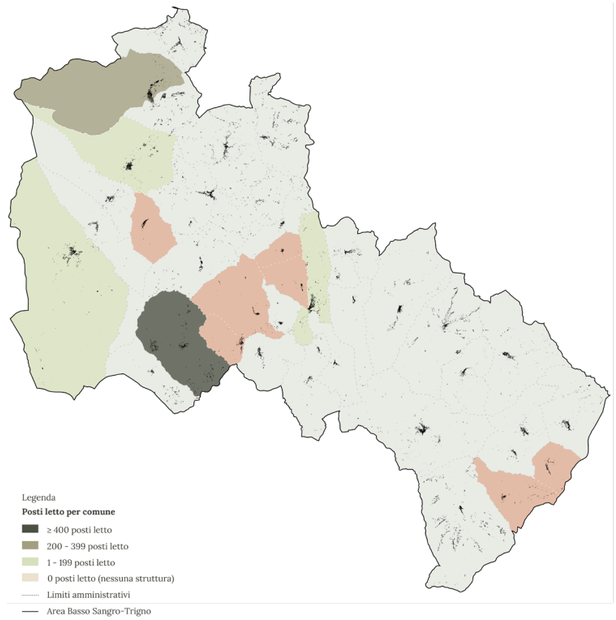


Figura n 49.
Capacità ricettiva turistica per comune (posti letto).
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Regione Abruzzo, 2023

Tra il 2014 e il 2020, il Basso Sangro-Trigno ha evidenziato una marcata crescita dell'attività turistica, accompagnata da un significativo potenziamento dell'offerta ricettiva. Secondo i dati Open-kit della Regione Abruzzo (fonte Istat), il tasso di ricettività dell'area, espresso in posti letto per 1000 abitanti, è passato da 70,19 nel 2014 a 104,80 nel 2020, con un incremento di oltre il 49%. Questo sviluppo riflette l'espansione della capacità ricettiva attraverso l'incremento di strutture alberghiere ed extra-alberghiere e interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, contribuendo alla ridefinizione delle destinazioni d'uso e della morfologia urbana, specialmente nei centri storici e nelle aree a vocazione turistica.

In parallelo, anche i dati relativi alla domanda turistica mostrano un'evoluzione significativa: gli arrivi sono aumentati da 1.523 nel 2014 a 4.067 nel 2020, con una variazione percentuale del 167,04%, mentre le presenze sono cresciute da 4.568 a 11.142, registrando un incremento del 143,91%. L'incremento degli arrivi risulta proporzionalmente maggiore rispetto a quello delle presenze, suggerendo un'eventuale riduzione della durata media del soggiorno, coerente con un modello turistico più dinamico e frammentato, spesso orientato verso il breve periodo o il turismo

di prossimità.

Il tasso di turisticità calcolato come numero di presenze per 1000 abitanti, si attesta nel 2020 su un valore di 591,84, evidenziando un rapporto particolarmente intenso tra popolazione residente e flusso turistico. Questo dato sottolinea l'impatto significativo del turismo sulla dimensione urbana e sociale del territorio, in termini di pressione sui servizi, domanda abitativa temporanea e trasformazione dell'identità locale.

Dal punto di vista della tipologia ricettiva, il 2020 mostra una prevalenza del comparto alberghiero (72,46% delle presenze), rispetto al settore extra-alberghiero (27,54%), segno di un sistema ancora ancorato a modelli tradizionali di ospitalità, ma con segnali di apertura verso formule alternative, spesso più integrate nel tessuto locale.

Secondo il rapporto "Analisi territoriale: Area Interna Basso Sangro-Trigno", tra il 2018 e il 2022 si è registrato un moderato incremento dell'offerta turistica complessiva: il numero delle strutture ricettive è passato da 114 a 120 unità (+6), ma tale aumento ha interessato esclusivamente il comparto extra-alberghiero, mentre le strutture alberghiere sono diminuite di una unità nello stesso periodo. I comuni che hanno registrato i maggiori incrementi sono Fara San Martino (+3 strutture) e Lama dei Peligni (+2 strutture), segnalando un dinamismo locale legato probabilmente a iniziative imprenditoriali su piccola scala e alla valorizzazione di forme di turismo lento e sostenibile, coerenti con le caratteristiche del territorio.

Negli ultimi anni, l'area del Basso Sangro-Trigno ha confermato la propria capacità attrattiva, registrando un andamento generalmente positivo anche nel contesto post-pandemico, segnato da un rinnovato interesse verso le aree interne e da una progressiva rivalutazione dei contesti rurali e montani come luoghi di vita e turismo. I dati relativi al 2025, disponibili su scala regionale, indicano un aumento delle presenze turistiche del 20,44% nei primi cinque mesi dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2024, con un totale di oltre un milione e seicentomila presenze.

Tuttavia, un'indagine condotta dal CNA Turismo Abruzzo durante l'estate 2025, su un campione eterogeneo di imprese turistiche localizzate in diversi contesti territoriali (fascia costiera,

montagna, aree interne), restituisce un quadro più articolato. I flussi turistici mostrano una netta prevalenza di soggiorni brevi, con il 47% dei visitatori che opta per il fine settimana, seguito da soggiorni settimanali (21,2%) e altre soluzioni flessibili (31,8%).

In particolare, le strutture situate sulla Costa dei Trabocchi hanno riscontrato un aumento della domanda per pernottamenti singoli, confermando la diffusione di un turismo cosiddetto mordi e fuggi, spesso solo di passaggio. Al contrario, le aree interne, come il Basso Sangro-Trigno, hanno registrato un calo delle presenze, sollevando interrogativi sulle strategie di promozione e accessibilità di questi territori. Questa dinamica evidenzia la necessità di politiche territoriali integrate che sostengano le aree interne come destinazioni autonome, dotate di una vocazione ad attrarre forme di turismo culturale, naturalistico e rigenerativo, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile. Come osserva Boeri (2020), "non abbiamo bisogno di nuovi presepi, ma di piccole centralità attive, a presidio di un territorio ancora straordinario": un invito a superare la narrazione passiva e pittoresca dei paesi per promuovere modelli di sviluppo fondati sull'innovazione e sull'autenticità. In questa prospettiva, come sottolinea Barca (2016), il turismo nelle aree interne può fare leva sulla ricchezza delle risorse naturali e culturali, nonché sulla capacità delle comunità locali di rappresentare sé stesse.

Per quanto concerne il tema della cultura, l'unità spaziale di riferimento per la quale risultano disponibili dati significativi è quella regionale. Le statistiche ufficiali, infatti, non forniscono informazioni strutturate né dati quantitativi sufficientemente dettagliati a livello comunale, limitando così la possibilità di condurre analisi approfondite su scala locale.

Secondo la rilevazione ISTAT BES 2022, la provincia di Chieti presenta un indice di densità e rilevanza del patrimonio museale pari a 0,23, un valore superiore alla media regionale abruzzese, che si attesta a 0,17. Questo indicatore misura il numero di strutture espositive permanenti (musei, aree archeologiche, monumenti aperti al pubblico) per 100 km², ponderato in base al numero di visitatori, e consente di valutare la distribuzione territoriale e il grado di attrattività del patrimonio culturale.

Per quanto riguarda l'occupazione nel settore culturale, nel 2021 gli addetti (dipendenti e indipendenti) operanti nelle unità locali

di imprese attive in Abruzzo rappresentano l'1,1% del totale degli addetti, un valore inferiore alla media nazionale (1,6%), ma in linea con quello registrato nelle altre regioni del Mezzogiorno. A livello provinciale, Pescara evidenzia la quota più elevata (1,5%), mentre Chieti si colloca al di sotto della media regionale con una percentuale dello 0,8%.

Forme di partecipazione civica e cooperazione interistituzionale

La partecipazione civica e l'associazionismo rappresentano strumenti fondamentali per rafforzare la coesione sociale e promuovere processi di sviluppo territoriale sostenibile e inclusivo. Nell'area del Basso Sangro-Trigno si registra una significativa presenza di organizzazioni attive, tra cui associazioni, cooperative sociali e forme di cooperazione istituzionale tra enti locali, come unioni e patti territoriali. A queste si affiancano partenariati pubblico-privati, come i Gruppi di Azione Locale (GAL), che testimoniano il dinamismo del tessuto socio-territoriale e contribuiscono alla governance partecipata del territorio.

Nel territorio del Basso Sangro-Trigno operano diverse Unioni di Comuni, nate da accordi tra amministrazioni locali con l'obiettivo di promuovere forme di collaborazione istituzionale, gestione condivisa dei servizi e sviluppo integrato dell'area. Tra queste si segnalano:

- l'Unione dei Comuni del Sinello, formata da nove comuni dell'area vastese tra la valle del fiume Sinello e quella del Trigno, tra cui Carunchio, Montazzoli, San Giovanni Lipioni e Torrebruna;
- l'Unione dei Comuni montani Maiella Orientale-Verde Aventino, composta da Colledimacine, Lettopalena, Palena e Taranta Peligna, territori caratterizzati da un elevato valore ambientale e paesaggistico;
- l'Unione dei Comuni montani del Sangro, che coinvolge otto comuni situati interamente nell'area Basso Sangro-Trigno: Colledimezzo, Montebello sul Sangro, Monteferrante, Montelapiano, Montenerodomo, Pietraferrazzana, Roio del Sangro e Rosello.

Accanto alle unioni di comuni, operano due Patti Territoriali, strumenti di concertazione tra enti pubblici, imprese e attori locali, finalizzati alla promozione dello sviluppo socioeconomico dell'area: il Patto Territoriale Sangro-Aventino e il Patto Territoriale Trigno-Sinello.

Il Patto Territoriale Sangro-Aventino, che coinvolge numerosi comuni del Basso Sangro-Trigno, promuove la valorizzazione delle risorse locali, l'incremento dell'occupazione e il rafforzamento del capitale sociale. Tra i comuni aderenti dell'area Basso Sangro-Trigno si annoverano: Lama dei Peligni, Roccascalegna, Roio del Sangro, Lettopalena, Rosello, Montebello sul Sangro, Borrello, Monteferrante, Montelapiano, Montenerodomo, Taranta Peligna, Civitaluparella, Civitella Messer Raimondo, Colledimacine, Palena, Torricella Peligna, Colledimezzo, Palombaro, Fallo, Pennadomo, Villa Santa Maria, Fara San Martino, Pietraferrazzana, Pizzoferrato, Quadri, Gessopalena.

L'avvio del Patto, risalente al 1996, si inserisce in un contesto politico-istituzionale favorevole alla sperimentazione di nuove forme di programmazione negoziata, in linea con i processi di decentramento e riforma della governance territoriale che hanno caratterizzato l'Italia negli anni Novanta. Il Patto rappresenta una risposta concreta alla necessità di coordinare in modo integrato lo sviluppo economico, sociale e ambientale, valorizzando le risorse endogene e promuovendo il protagonismo degli attori locali.

La sua nascita è stata resa possibile da una forte sinergia tra diversi soggetti pubblici e privati: l'Amministrazione Provinciale di Chieti, i parlamentari locali, i comuni dell'area Sangro-Aventino, le comunità montane, le organizzazioni sindacali, le associazioni di categoria, il sistema bancario e scolastico, con il supporto della Giunta Regionale. Questo articolato sistema di relazioni ha permesso l'emersione di una governance multilivello che orienta le scelte strategiche in funzione delle vocazioni territoriali.

Nel 1998 è stata istituita la Società Consortile a responsabilità limitata "Patto Territoriale Sangro-Aventino", che opera in qualità di Soggetto Intermediario Locale, con il compito di attuare gli interventi previsti dal Patto. Essa assume la forma di società mista a maggioranza pubblica, configurazione che consente di integrare interesse pubblico e iniziativa privata, favorendo dinamiche di co-pianificazione e co-progettazione orientate allo sviluppo locale sostenibile.

Il Patto Territoriale Trigno-Sinello interessa 52 comuni

distribuiti tra le province di Chieti (30), Campobasso (10) e Isernia (12). L'area si estende dalla costa adriatica, lungo le valli dei fiumi Trigno e Sinello, fino al confine con il basso Lazio. I comuni del Basso Sangro-Trigno coinvolti sono: Carunchio, Castelguidone, Castiglione Messer Marino, Celenza sul Trigno, Fraine, Montazzoli, Roccaspinalveti, San Giovanni Lipioni, Schiavi d'Abruzzo, Torrebruna.

La realtà più significativa, in termini di governance territoriale, è rappresentata dal GAL Maiella Verde, un partenariato pubblico-privato attivato nell'ambito dell'iniziativa comunitaria LEADER. Il GAL copre integralmente l'area del Basso Sangro-Trigno, coinvolgendo 84 comuni e 126 soggetti aderenti, di cui 8 rappresentano la componente pubblica e 118 quella privata, svolgendo un ruolo strategico nello sviluppo locale, promuovendo l'integrazione tra realtà urbane e rurali e attivando numerosi progetti nei settori dell'agricoltura, del turismo sostenibile e della valorizzazione del patrimonio territoriale.

Le principali linee di intervento perseguite dal GAL si articolano in tre direttrici strategiche:

- l'integrazione della biodiversità animale e vegetale nei processi di produzione e trasformazione, con l'obiettivo di promuovere pratiche sostenibili e coerenti con le caratteristiche ecologiche del territorio;
- l'identificazione e la valorizzazione dei sistemi locali di identità, attraverso il riconoscimento delle specificità culturali, storiche e paesaggistiche di ciascuna area, con l'obiettivo di rafforzare il senso di appartenenza e la distintività territoriale;
- il potenziamento dei servizi per la fruizione del territorio, finalizzato a migliorarne l'accessibilità e l'attrattività, sia per la popolazione residente sia per i visitatori, in un'ottica di sviluppo integrato e sostenibile.

Nel contesto socio-economico dell'area, operano anche diverse realtà imprenditoriali senza scopo di lucro, tra cui spiccano 16 cooperative sociali e di comunità con un radicamento significativo nel territorio. Queste organizzazioni svolgono un ruolo chiave nel migliorare la qualità della vita, offrendo supporto alle fasce più vulnerabili della popolazione e promuovendo iniziative di inclusione sociale, servizi di prossimità e attività culturali.

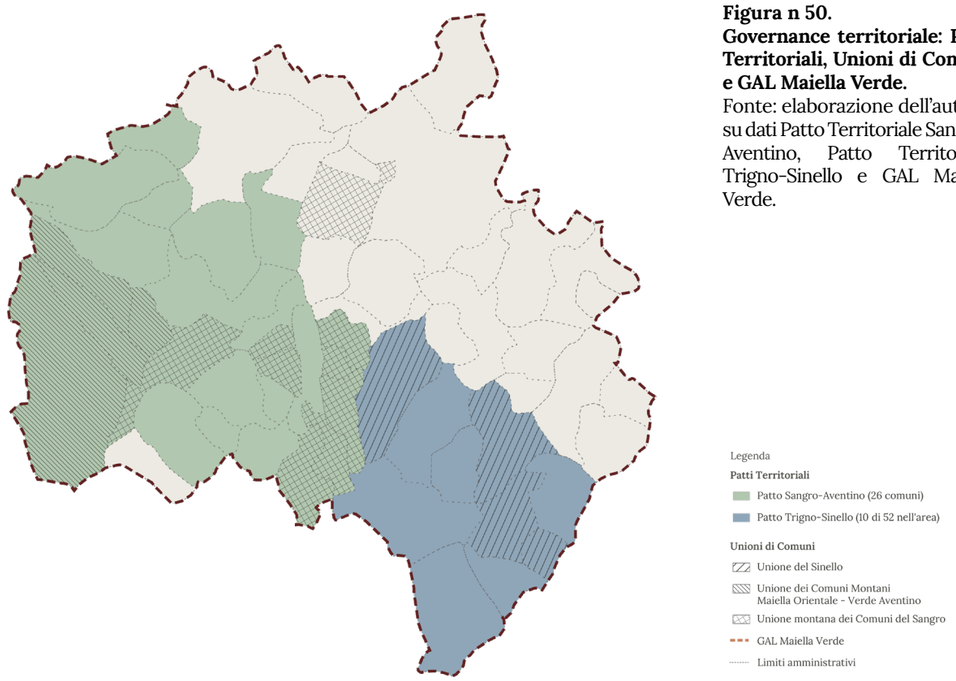


Figura n 50.
Governance territoriale: Patti Territoriali, Unioni di Comuni e GAL Maiella Verde.
Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Patto Territoriale Sangro-Aventino, Patto Territoriale Trigno-Sinello e GAL Maiella Verde.

Tuttavia, dalla mappatura territoriale condotta emerge un quadro in cui prevale la presenza di enti politico-amministrativi rispetto alle organizzazioni nate dal basso o costituite direttamente dalla cittadinanza. Questo scenario suggerisce un tessuto sociale che tende ancora ad affidarsi principalmente all'iniziativa pubblica, mostrando una relativa debolezza nella capacità di auto-organizzazione civica.

Le aggregazioni spontanee che si occupano di tematiche centrali come l'istruzione, i servizi sanitari o il diritto all'abitare risultano poco sviluppate. Anche le imprese di comunità, sebbene presenti, orientano prevalentemente le loro attività verso il turismo e il commercio, piuttosto che verso la fornitura di servizi essenziali alla popolazione.

Questa condizione evidenzia la necessità di rafforzare i processi di partecipazione dal basso, valorizzando le reti locali esistenti e promuovendo un maggiore coinvolgimento diretto dei cittadini nella definizione delle politiche territoriali, affinché la partecipazione non resti confinata a una dimensione istituzionale, ma diventi una pratica collettiva e culturale diffusa.

6.2 PROGETTI E VISIONI TERRITORIALI RECENTI

A partire dal 2014, nei comuni appartenenti all'Area Interna del Basso Sangro-Trigno sono stati finanziati complessivamente 929 progetti, per un ammontare di circa 50 milioni di euro. Di questi, 228 progetti (per un totale di 8 milioni di euro) sono stati sostenuti attraverso risorse della programmazione europea, in particolare mediante i Programmi Operativi Regionali e Nazionali FESR e FSE. La restante parte dei finanziamenti deriva prevalentemente da interventi nazionali, con risorse allocate tramite il Fondo per lo Sviluppo e la Coesione (FSC) e fondi ordinari.

Al momento dell'ultima rilevazione risultano 387 progetti conclusi, per un valore complessivo di 7,3 milioni di euro, mentre 80 progetti, pari a 4,6 milioni di euro, non risultano ancora avviati. I restanti sono in fase di attuazione o liquidazione.

Sotto il profilo tematico, la maggior parte degli interventi ha riguardato la competitività delle imprese, sebbene gli investimenti associati siano stati, in media, di modesta entità (circa 2.248 euro per progetto). Di contro, il settore ambientale ha beneficiato degli importi più consistenti: con soli 8 progetti finanziati, ha assorbito 14,8 milioni di euro. Tra questi, due importanti interventi – del valore di 1,5 milioni di euro ciascuno – hanno interessato opere di consolidamento e sistemazione geotecnica nei comuni di Rosello e Castiglione Messer Marino.

Il secondo asse tematico per volume di risorse è quello dell'inclusione sociale e salute, con interventi finalizzati alla realizzazione di centri polifunzionali, alla riqualificazione di impianti sportivi, allo sviluppo di una rete territoriale di servizi socio-assistenziali, e al potenziamento del sistema regionale attraverso il progetto Abruzzo Include, finanziato con risorse POR FSE 2014–2020.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale dei progetti:

- I comuni di Gessopalena, Quadri e Roccaspinalveti risultano i più attivi, con 50 progetti ciascuno;
- I comuni di Civitella Messer Raimondo, Fraine e San Giovanni Lipioni hanno presentato il numero minore di proposte (8 progetti ciascuno);
- Il comune che ha ottenuto il finanziamento complessivo più elevato è Villa Santa Maria;
- I comuni con il maggior finanziamento pro-capite sono Montelapiano e Montebello sul Sangro, con oltre 20.000 euro per abitante;
- Al contrario, i comuni di Gessopalena, Montazzoli e Pizzoferrato registrano valori pro capite inferiori ai 500 euro.

Si segnala inoltre che 21 progetti (per un valore di 2,6 milioni di euro) fanno riferimento a risorse anticipate dal Piano Sviluppo e Coesione Abruzzo 2021–2027.

Gli interventi finanziati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

A completamento del quadro degli investimenti pubblici, i dati aggiornati a novembre 2023 riportano 441 progetti finanziati tramite il PNRR nei comuni dell'area. Gli assi più frequentemente attivati sono:

- Rivoluzione verde e transizione ecologica,
- Digitalizzazione e innovazione.

Tuttavia, in termini di risorse complessive, è l'asse Inclusione e coesione ad aver raccolto il maggior volume di finanziamenti. Nell'ambito dell'asse Salute, sono stati avviati progetti soltanto nei comuni di Castiglione Messer Marino e Villa Santa Maria.

A livello territoriale:

- Il comune di Fara San Martino – tra i più rilevanti dell'area – si distingue sia per numero di progetti presentati, sia per ammontare complessivo dei finanziamenti ricevuti;
- Il finanziamento pro capite più elevato si registra nei comuni di Montelapiano (52.870 euro per abitante) e Rosello (circa 40.000 euro);
- Il comune con l'importo pro capite più basso è Gessopalena, con 1.074 euro per abitante.

Mobilità lenta e trasporto pubblico locale

Tra i risultati più significativi generati dai finanziamenti pubblici si evidenzia lo sviluppo di un sistema integrato di mobilità lenta, strutturato secondo una logica a rete. Questo sistema rappresenta un'infrastruttura strategica a supporto del turismo naturalistico e dell'offerta turistica esperienziale legata alla "vacanza attiva", per la quale l'area del Basso Sangro-Trigno mostra una naturale vocazione.

Particolarmente rilevanti sono anche gli interventi sul trasporto

pubblico locale (TPL), pensati per l'utenza scolastica. Tali azioni hanno consentito il potenziamento dei collegamenti tra i comuni e i principali plessi scolastici, con una particolare attenzione agli istituti coinvolti in processi di accorpamento. La sperimentazione condotta nel periodo 2014–2020 è stata successivamente istituzionalizzata dalla Regione Abruzzo, entrando a far parte del Piano Regionale dei Trasporti e rientrando tra le corse strutturali del servizio TPL Abruzzo.

7. TIPOLOGIE E MORFOLOGIE DELL'ABBANDONO IN ABRUZZO E NEL BASSO SANGRO TRIGNO

L'Abruzzo interno e l'area del Basso Sangro Trigno si presentano oggi come un *territorio intriso di tempo* (Manganelli, 2005), caratterizzato da un accumulo di memorie stratificate dove l'abbandono non è un evento terminale, ma una condizione morfologica e sociale complessa (Varagnoli, 2008). Queste aree, definite come *luoghi che non contano* (Rodríguez-Pose 2018) nelle narrazioni egemoniche dello sviluppo, sono in realtà territori strategici per ripensare la cura del patrimonio costruito e per contrastare le disuguaglianze civili.

Liberate dalla percezione di degrado e abbandono, iniziano oggi a emergere come i luoghi del possibile, soprattutto sotto il profilo ecologico e culturale, che favoriscono il superamento di gerarchie e direzioni convenzionali e di definire la complementarità dei sistemi territoriali nel mutuo rapporto tra città e campagna.

L'Abruzzo rappresenta un caso emblematico per l'Italia centrale e meridionale: una regione fortemente segnata dallo spopolamento, dove l'82% dei comuni è costituito da centri minori (250 su 305), molti dei quali situati in aree montane o rurali, in cui il fenomeno dell'abbandono è strettamente legato a una fragilità territoriale che coniuga il degrado fisico dei materiali con la vulnerabilità sismica e idrogeologica, aggravata da secoli di marginalizzazione economica (Oteri, 2019; Varagnoli et al., 2020). Nella regione, su un totale di 305 comuni, ben 230 sono classificati dalla SNAI come aree interne, di cui 115 rientrano nelle categorie di area periferica e ultraperiferica, concentrandosi prevalentemente nelle zone montane della dorsale appenninica; in 253 di essi la popolazione residente è inferiore alle 5.000 unità. Questa fragilità si manifesta tanto sul piano fisico quanto come dispositivo interpretativo che consente di leggere il territorio come un tessuto stratificato dove si sovrappongono cicli di abbandono e riuso, distruzione e ricostruzione, memoria e oblio.

Come già osservato nell'introduzione, la marginalità dell'Appennino abruzzese ha paradossalmente preservato l'autenticità del patrimonio costruito e la qualità degli ambienti naturali (Oteri, 2019), configurando una risorsa che lo sviluppo turistico di massa ha invece compromesso in molti contesti alpini. Questa

autenticità, spesso unita a un paesaggio di grande suggestione, costituisce oggi un patrimonio di inestimabile valore, tanto più prezioso quanto più raro nel contesto della modernizzazione omologante che ha interessato gran parte del territorio italiano. In questo senso, la rigenerazione e il riuso del patrimonio esistente, sia sotto il profilo ambientale e paesaggistico, sia dal punto di vista edilizio, rappresentano un'opportunità strategica per avviare concreti processi di sviluppo sostenibile, favorire la stabilità demografica e promuovere lo sviluppo di nuove attività economiche locali.

La stratificazione temporale di questi processi ha prodotto una geografia complessa, dove convivono insediamenti completamente deserti, nuclei parzialmente abitati e tentativi falliti di rifondazione (Serafini, 2008; Bartolomucci, 2020). La nozione di palinsesto[4] (Corboz, 1983), è particolarmente pertinente per descrivere un territorio dove ogni strato di trasformazione non cancella completamente il precedente, ma lo integra in una narrazione spaziale discontinua.

I ruderi che emergono dai boschi, le case diroccate che punteggiano i versanti montani, le infrastrutture abbandonate che attraversano il paesaggio, costituiscono altrettanti segni di un tempo sospeso, cristallizzato in forme materiali che resistono alla sparizione totale (Varagnoli *et al.*, 2020). La marginalizzazione delle aree interne abruzzesi si configura così come l'esito di processi storici di lunga durata, in cui l'abbandono dei centri storici si intreccia profondamente a dinamiche ambientali, sociali ed economiche che hanno sedimentato nel territorio forme persistenti di fragilità.

Le dinamiche di spopolamento che oggi segnano gran parte del territorio regionale non possono essere comprese appieno senza considerare l'impatto che, nel corso del Novecento e oltre, hanno avuto eventi traumatici di diversa natura. Gli eventi sismici hanno

4 Il concetto di territorio come palinsesto è stato elaborato da André Corboz nel saggio Le *territoire comme palimpseste* (1983), pubblicato in *Diogène*. Corboz invita a leggere il territorio come una superficie continuamente riscritta, nella quale le tracce dei passaggi precedenti non scompaiono del tutto ma restano leggibili sotto i nuovi strati di trasformazione. Questa chiave interpretativa, nata per comprendere la costruzione storica del paesaggio europeo, risulta particolarmente utile anche per leggere la complessità stratificata dei territori appenninici e delle aree interne italiane, in tale direzione si colloca anche De Rossi (2018), che interpreta l'Italia interna come spazio di abbandoni, riusi e riconquiste.

giocato un ruolo cruciale: il terremoto della Marsica del 1915, che provocò oltre 30.000 vittime, e quello della Maiella del 1933 determinarono distruzioni estese e la delocalizzazione forzata di interi abitati, ridefinendo in molti casi la geografia insediativa locale.

Figura n 51.
Jacob Lawrence, The migration series, 1940-1941. Panel no. 1, Panel no. 23 and Panel no. 40.
Fonte: The Phillips Collection.

Il sisma del 1915, in particolare, portò a numerose delocalizzazioni di centri come Aielli, Frattura, Lecce dei Marsi e Pescina. A questi eventi storici si sono aggiunti nel tempo ulteriori terremoti che hanno colpito il Molise nel 2002, L'Aquila nel 2009 e l'Appennino centrale tra il 2015 e il 2016, accentuando l'instabilità fisica e sociale dei territori e rafforzando la percezione di insicurezza legata alla permanenza nei piccoli centri montani. In parallelo, anche il dissesto idrogeologico ha avuto un ruolo rilevante nella trasformazione del paesaggio insediativo. La legge del 1908,

promulgata all'indomani del terremoto di Messina e finalizzata alla messa in sicurezza degli abitati minacciati da frane, ha incentivato lo spostamento di numerosi nuclei urbani, favorendo la costruzione di nuovi centri più a valle e abbandonando, di fatto, i paesi storici originari. In Abruzzo e nel vicino Molise, questa dinamica ha portato alla creazione di centri come Pescolittorio (oggi Pescosansonesco), lasciando nel degrado paesi come Buonanotte, Salle, Corvara, Castellino del Biferno o Rocchetta al Volturno, trasformati in paesaggi di ruderi che ancora oggi testimoniano la frattura tra passato e presente.

La componente naturale si è così intrecciata con quella socioeconomica, contribuendo al progressivo indebolimento della tenuta insediativa delle aree interne. In questi territori, infatti, fino alla metà del Novecento, l'economia agro-pastorale garantiva un fragile ma persistente equilibrio tra territorio e popolazione; tuttavia, con la riforma agraria degli anni Cinquanta, la crescita industriale concentrata nei poli urbani e l'emigrazione massiccia verso il Nord Italia e l'estero, ha spezzato questo equilibrio, innescando un graduale abbandono dei paesi più isolati e delle frazioni collinari e montane. Inoltre, la subordinazione dell'agricoltura all'industria ha rotto la coesione insediativa, condannando i vecchi insediamenti di sommità all'emarginazione e svuotando progressivamente le aree interne.

A questo scenario si è aggiunto, infine, l'impatto della Seconda Guerra Mondiale: la presenza della Linea Gustav — che dal fiume Garigliano, al confine tra Lazio e Campania, risaliva verso Cassino e le Mainarde per attraversare gli altipiani maggiori d'Abruzzo e la Maiella, fino a raggiungere la costa adriatica ad Ortona — ha provocato ingenti distruzioni in numerosi centri urbani e rurali, tra cui Francavilla al Mare, Ortona, Lettomanoppello, Palena e Lettopalena, accelerando processi di svuotamento già in corso e aggravando ulteriormente la precarietà insediativa.

I dati ISTAT mostrano come, tra il 1951 e il 2021, circa la metà dei comuni abruzzesi abbia registrato un calo demografico di proporzioni drammatiche, con punte prossime al 90% in realtà come Montebello sul Sangro, Montelapiano, Colledimacine, Villa Santa Lucia degli Abruzzi e San Giovanni Lipioni. Nell'area del Basso Sangro Trigno, che ricomprende 37 comuni della provincia di Chieti localizzati tra la Maiella orientale e i confini

con il Molise, vivono oggi 21.778 abitanti (ISTAT, 2024), pari al 5,7% della popolazione provinciale e all'1,7% di quella regionale, con una quota di anziani pari al 32%, sensibilmente superiore sia alla media regionale (23,4%) sia a quella nazionale riferita alle aree interne (21,2%). Varagnoli et al. (2020) indicano che 11 dei 14 centri esaminati della provincia di Chieti potrebbero diventare completamente disabitati entro il 2100, con Colledimacine che rischia di raggiungere questa condizione già nel 2027. Queste proiezioni, pur basate su tendenze attuali suscettibili di inversione, evidenziano l'urgenza di interventi strutturati di rigenerazione territoriale.

L'insieme di questi fattori, distribuiti nel tempo ma profondamente interconnessi, ha contribuito a plasmare una geografia dell'abbandono stratificata e discontinua, in cui la memoria del trauma si inscrive nelle morfologie del costruito e rende imprescindibile, per ogni progetto di rigenerazione, una lettura storica attenta e integrata delle trasformazioni territoriali. L'analisi che segue si sviluppa attraverso quattro livelli interconnessi: gli insediamenti storici e i paesi (cfr. *Insediamenti storici e paesi: geografie della permanenza tra adattamento e resistenza*), intesi come sistemi urbani attraversati da processi di abbandono totale, parziale o rifondazione; gli spazi aperti e i territori agricoli dismessi (cfr. *Spazi aperti e territori agricoli dismessi*), che testimoniano la rottura del rapporto produttivo tra comunità e paesaggio rurale; gli edifici e manufatti dismessi (cfr. *Edifici e manufatti dismessi: geografie del vuoto funzionale*), dove la dismissione di funzioni pubbliche, private, ecclesiastiche, militari e industriali produce una geografia frammentata di vuoti funzionali; infine, il patrimonio architettonico in aree fragili (cfr. *Patrimonio architettonico in aree fragili: problemi e prospettive*), che sintetizza le problematiche conservative e le prospettive di valorizzazione in contesti caratterizzati da vulnerabilità sismica, idrogeologica e socioeconomica. Questa articolazione non risponde a una logica meramente classificatoria, ma intende restituire la natura sistemica dell'abbandono, dove le diverse scale – dall'edificio al territorio – si influenzano reciprocamente configurando paesaggi di rovina che richiedono strategie integrate di intervento.

7.1 INSEDIAMENTI STORICI E PAESI: GEOGRAFIE DELLA PERMANENZA TRA ADATTAMENTO E RESISTENZA

L'Abruzzo si configura come una regione caratterizzata da quella che Serafini (2008) definisce una *coerenza dell'eterogeneità*: un territorio dove la mutevolezza morfologica del paesaggio – dalla fascia costiera adriatica alle quote appenniniche – ha generato una casistica vastissima e differenziata di centri minori, che rappresentano oltre il 90% degli insediamenti regionali (Serafini, 2008; Varagnoli *et al.*, 2020).

Questa molteplicità di forme insediative non è il prodotto di una casualità storica, ma l'esito di processi di lunga durata che hanno visto le comunità locali elaborare risposte adattive sofisticate alle condizioni ambientali, economiche e sociali specifiche di ogni contesto.

I paesi storici abruzzesi incarnano una sapienza costruttiva secolare stratificata nel tempo, fondata sull'uso intelligente e sostenibile di materiali locali – pietra calcarea, mattoni di laterizio, legno di castagno e quercia – e su tecniche edilizie tramandate per generazioni attraverso un sapere artigianale collettivo (Varagnoli, 2008). La loro conformazione urbana non risponde a logiche meramente estetiche o formali, ma riflette una razionalità ambientale profonda, basata sulla massima efficienza nell'uso del suolo e sulla protezione dagli elementi naturali: gli insediamenti si arroccano sui crinali, si addossano ai pendii o si dispongono a corona intorno a speroni rocciosi, minimizzando l'esposizione ai venti dominanti e ottimizzando l'irraggiamento solare nelle stagioni fredde.

Questa intelligenza territoriale, oggi riconosciuta come precorritrice dei principi della sostenibilità e della resilienza climatica, rappresenta un patrimonio di conoscenze incorporato nella materia costruita che è andato progressivamente perdendosi con l'abbandono e con le ricostruzioni moderne, le quali hanno privilegiato criteri standardizzati, decontestualizzati e spesso estranei alle logiche insediative storiche (Serafini, 2008; Bartolomucci, 2020).

Tuttavia, la condizione attuale dei paesi storici abruzzesi non può essere compresa senza considerare come questa eredità costruttiva si sia confrontata con i processi di trasformazione e abbandono descritti in precedenza. La crisi demografica, le delocalizzazioni post-sismiche, il progressivo svuotamento delle economie agro-pastorali hanno trasformato molti di questi insediamenti in contenitori parzialmente deserti, dove il degrado fisico dei materiali si intreccia con la perdita delle pratiche sociali e culturali che ne avevano determinato la genesi e la persistenza. I paesi abbandonati o semi-abbandonati dell'Appennino abruzzese si configurano così come archivi materiali di un sapere abitativo che rischia di dissolversi definitivamente, ma che al contempo rappresenta una risorsa strategica per immaginare forme alternative di abitare e rigenerare i territori interni.

L'analisi tipologica che segue individua tre configurazioni principali dell'abbandono degli insediamenti storici – totale, parziale e per rifondazione – non come categorie rigide, ma come modalità processuali che spesso coesistono nello stesso territorio, generando geografie complesse dove si sovrappongono temporalità e strategie insediative differenti.

a. Completamente abbandonati

L'abbandono totale coinvolge simultaneamente il nucleo urbano e il territorio rurale che lo sostiene, configurandosi come un processo di desertificazione demografica e funzionale che investe l'intero sistema insediativo (Varagnoli *et al.*, 2020). In Abruzzo, i paesi diventati città fantasma sono spesso l'esito di eventi traumatici – sismici, bellici, idrogeologici – che hanno innescato processi di abbandono definitivo trasformando interi centri abitati in rovine monumentali.

Albe Vecchia, abbandonata dopo il terremoto della Marsica del 1915, rappresenta un caso emblematico: il centro antico, situato in posizione dominante sul Lago del Fucino, ha visto la popolazione decimata dal sisma e poi progressivamente trasferita nel nuovo insediamento razionalista di Albe, costruito a valle. Oggi si presenta come un insieme di muri perimetrali, facciate crollate e tracciati stradali invasi dalla vegetazione, conservando tuttavia una forte carica evocativa che lo rende luogo di memoria collettiva (Varagnoli *et al.*, 2020). Simile è il caso di Ocre, ridotta a scheletro urbano dove il sito d'origine diviene rovina mentre la vita si sposta altrove.

Nel Basso Sangro, il centro di Buonanotte (odierna Montebello sul Sangro) è stato dismesso a metà degli anni Cinquanta a causa di gravi rischi di instabilità del pendio, rimanendo oggi come un rudere silenzioso che domina la valle (Varagnoli *et al.*, 2020). Il trasferimento della popolazione nel nuovo centro di Montebello sul Sangro, pianificato secondo criteri di sicurezza sismica e idrogeologica in una zona più pianeggiante e facilmente accessibile, ha comportato la perdita definitiva del rapporto organico tra insediamento e morfologia naturale che caratterizzava l'antico centro. Questo rappresenta uno dei tanti casi di "raddoppio" che segnano l'Abruzzo, dove il trasferimento in un nuovo insediamento più sicuro e accessibile non è riuscito a contrastare l'esodo della popolazione nel lungo periodo (Varagnoli *et al.*, 2020).

Figura n 52. Buonanotte (Montebello sul Sangro)
(a sinistra)
Fonte: Foto di Wallace
(a destra)
Fonte: Foto di E. Billai

Un altro esempio rilevante è Gessopalena, il paese di gesso, dove il tessuto edilizio, costituito da cellule rupestri scavate direttamente nella roccia gessosa, è stato progressivamente abbandonato in seguito a una serie di eventi catastrofici[5] determinando lo spostamento definitivo della popolazione verso nuovi insediamenti siti più a valle.
L'antico nucleo rimane oggi come un museo all'aperto di rara

5 Nel 1850 una frana provocò il collasso del centro antico e la conseguente divisione dell'abitato; il terremoto della Maiella del 1933 arrecò danni rilevanti, spingendo la popolazione a trasferirsi in una zona più sicura; infine, i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale contribuirono al definitivo declino del centro.

autenticità, testimonianza di un adattamento estremo alle condizioni ambientali e alle risorse disponibili, dove le abitazioni rappresentano una forma di architettura vernacolare unica nel panorama regionale e l'abbandono di queste strutture ha cristallizzato un patrimonio di conoscenze costruttive e di pratiche abitative che altrimenti sarebbe stato cancellato dalle trasformazioni moderne.
Questi paesi completamente abbandonati pongono questioni cruciali in termini di conservazione e valorizzazione: da un lato, l'assenza di pressioni insediative e di interventi trasformativi ha preservato l'autenticità materiale e spaziale di questi luoghi, rendendoli documenti archeologici di inestimabile valore, dall'altro, l'esposizione prolungata agli agenti atmosferici, l'assenza di manutenzione e il degrado strutturale progressivo minacciano la loro stessa sopravvivenza fisica (Oteri, 2019; Bartolomucci, 2020).
Si pone quindi il dilemma tra conservazione "museale" – che rischia di congelare questi insediamenti in una condizione di rovina pittoresca – e progetti di recupero integrale che potrebbero compromettere proprio quei valori di autenticità che li rendono significativi.

b. Parzialmente abbandonati

Più frequenti sono le forme di "abbandono selettivo" o parziale, che configurano una condizione urbana ibrida e instabile. Molti centri della Valle del Sangro presentano oggi una situazione in cui un'abitazione su tre è vuota, creando un paesaggio urbano frammentato dove convivono nuclei ancora abitati e settori completamente deserti. Questo fenomeno crea sacche di abbandono puntuali che frammentano il tessuto sociale e fisico, generando discontinuità funzionali e percettive che alterano profondamente il carattere dei centri storici.
I casi di abbandono parziale colpiscono specialmente i piccoli centri rurali e le frazioni, dove l'abbandono può riguardare: più edifici contigui, il cosiddetto abbandono per sacche che caratterizza centri come Fallo, Rosello, Pietraferrazzana e Monteferrante, oppure casi di abbandono puntuale distribuito capillarmente nell'intero tessuto edilizio.

Figura n 53. Abbandono selettivo e rarefazione insediativa in un centro storico del Basso Sangro Trigno. Monteferrante (in alto a sinistra), **Pietraferrazzana** (in alto a destra), **Rosello** (in basso)
Fonte: Borghi Autentici d'Italia, Wallace, Abruzzocittà

Il caso di Colledimacine è emblematico della gravità della situazione: su un totale di 443 edifici residenziali, ben 106 risultano in stato di rudere, 150 sono abitati in modo stabile e 24 vengono utilizzati in modo sporadico (Varagnoli *et al.*, 2020), delineando un quadro in cui più di un quarto del patrimonio edilizio è ormai perduto e meno della metà degli edifici ancora in piedi mantiene una funzione abitativa continuativa. Una condizione analoga si riscontra a Lettopalena, Palena, San Giovanni Lipioni e altri centri che compongono l'area del Basso Sangro Trigno, sottolineando come la rarefazione demografica - età media superiore ai 60 anni - si intreccia al deterioramento del costruito, contribuendo a un processo di progressiva erosione della tenuta insediativa. In questi contesti, la struttura demografica fortemente sbilanciata compromette la sostenibilità sociale ed economica dei piccoli centri, mentre la carenza di servizi essenziali (scuole, ambulatori, esercizi commerciali) alimenta un circolo vizioso che accelera ulteriormente lo spopolamento, rendendo sempre più difficile la permanenza anche per chi sarebbe disposto a rimanere.

Paradossalmente, l'abbandono preserva tecniche costruttive tradizionali (murature a sacco, manti in incannucciata, solai in legno con pianelle di cotto) che le trasformazioni degli anni Sessanta hanno invece cancellato nei centri più dinamici (Varagnoli, 2008).

Le abitazioni abbandonate diventano così archivi involontari di saperi costruttivi, dove è possibile studiare soluzioni che rispettavano i principi della reversibilità, della compatibilità materiale e dell'adattabilità funzionale. Tuttavia, la mancata manutenzione rende queste strutture estremamente vulnerabili: il degrado delle coperture lignee porta rapidamente al crollo dei solai, trasformando gli interni in depositi di macerie invasi dalla vegetazione e innescando processi di deterioramento accelerato che rendono sempre più urgente una distinzione tra patrimonio recuperabile e ruderi ormai irrecuperabili, per i quali il consolidamento rappresenta l'unico intervento realisticamente perseguibile.

L'abbandono parziale genera inoltre criticità specifiche nella gestione urbana: la frammentazione delle proprietà, la difficoltà di rintracciare i proprietari — spesso emigrati o deceduti — e la scarsità di risorse economiche disponibili per il recupero costituiscono ostacoli quasi insormontabili a qualsiasi intervento di riqualificazione sistematica (Bartolomucci, 2020). I vuoti creati dai crolli non sono semplici lacune fisiche, ma fratture che interrompono percorsi storici, isolano edifici abitati e alterano relazioni spaziali che definivano il carattere del centro storico (Serafini, 2008).

Questi vuoti, spesso percepiti come spazi residuali privi di valore, richiedono strategie progettuali innovative che affrontino la riconfigurazione complessiva dello spazio urbano. Strumenti partecipativi come i patti di collaborazione tra cittadini e istituzioni, i laboratori di co-progettazione e le cooperative di comunità possono in questo senso contribuire attivamente alla rigenerazione, favorendo la creazione di servizi e promuovendo la gestione di spazi condivisi che rispondano alle reali esigenze del territorio.

c. Rifondazione di nuovi centri

La storia dell'Abruzzo è, in molti casi, una storia di "nomadismo delle città" (Musset, 2002), un processo di lunga durata che ha visto insediamenti abbandonati, rifondati in siti diversi, spesso a breve distanza dal nucleo originario. La rifondazione è stata concepita come una vera e propria correzione degli errori della prima fondazione, cercando terreni più stabili dal punto di vista geomorfologico, meglio esposti sul piano climatico e più accessibili dal punto di vista infrastrutturale, secondo una logica insediativa profondamente pragmatica, in cui la sicurezza e la funzionalità prevalevano sui legami simbolici e memoriali con il sito ancestrale.

È il caso di Lettopalena: distrutta completamente durante la Seconda Guerra Mondiale dai bombardamenti e dalle rappresaglie naziste e già gravemente provata dal sisma del 1933, è stata ricostruita ex novo al di là del fiume Aventino, in una posizione pianeggiante e facilmente accessibile (Serafini, 2008). Questa rifondazione ha determinato una frattura totale, fisica e identitaria, con il vecchio sito, oggi quasi dimenticato dalla popolazione locale e visitato solo occasionalmente da appassionati di storia o da ricercatori. La nuova Lettopalena presenta un impianto urbanistico regolare, basato su una griglia ortogonale di strade e su tipologie edilizie standardizzate che nulla hanno a che vedere con la morfologia organica del centro antico. Altri esempi di questo "gioco della clessidra" (Aristone, 2020) — dove allo svuotamento del centro antico corrisponde simmetricamente il riempimento di un nucleo a valle — si riscontrano a Salle, Pescosansonesco e Corvara, quest'ultima ufficialmente trasferita con decreto presidenziale nel 1956 a seguito di ripetuti eventi franosi che avevano reso il sito originario inabitabile (Serafini, 2008; Aristone, 2020).

Figura n 54.
Lettopalena distrutta dai bombardamenti del 1943.
(a sinistra)
La nuova Lettopalena.
(a destra)
Fonte: Foto di L. Ponticelli

La rifondazione di Corvara rappresenta uno dei casi più emblematici di questa dinamica: il nuovo centro, costruito secondo i criteri dell'urbanistica moderna, si è sviluppato lungo la viabilità principale con edifici isolati e servizi centralizzati, mentre il nucleo antico è rimasto aggrappato al pendio come una presenza spettrale che domina il paesaggio.

Figura n 55.
Corvara vecchio centro storico
Fonte: Foto Archvio Ente Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga; E. Barbini.

Particolarmente significativo è il fenomeno della duplicazione dei centri urbani a fondovalle, tipico di Atessa ma comune anche ad altri centri limitrofi come Altino, Casoli e Perano. Il progressivo trasferimento degli abitanti ha generato nuovi insediamenti che finiscono per assumere un peso demografico e territoriale superiore a quello dei nuclei storici originari, creando una dualità insediativa che pone complesse questioni di governo del territorio. La frammentazione amministrativa e la necessità di gestire due polarità — il centro storico in abbandono e la nuova espansione a valle — richiedono una prospettiva che vada oltre i confini amministrativi comunali. La rifondazione dei centri solleva interrogativi profondi sul rapporto tra continuità e innovazione nella costruzione del territorio. Se da un lato il trasferimento verso siti più sicuri e funzionali ha garantito la sopravvivenza delle comunità e migliorato le condizioni di vita, dall'altro ha comportato la perdita di un patrimonio immateriale fatto di pratiche sociali, rituali collettivi e relazioni spaziali inscindibilmente legate alla configurazione del nucleo originario (Aristone, 2020). I nuovi centri, pur garantendo standard abitativi più elevati, hanno spesso incontrato difficoltà nel ricostruire le forme di coesione e di organizzazione comunitaria proprie dei nuclei storici, con effetti che si riflettono sulla tenuta sociale e sulla stabilità delle relazioni locali.

Le tre configurazioni analizzate, abbandono totale, parziale e rifondazione (Tabella X), non costituiscono categorie discrete ma momenti di un continuum processuale che attraversa i territori dell'Abruzzo interno. La loro compresenza nello stesso contesto genera geografie complesse dove si sovrappongono temporalità diverse: il tempo cristallizzato dei paesi fantasma, il tempo sospeso dei centri parzialmente abitati, il tempo accelerato delle nuove fondazioni.

Questa stratificazione temporale e morfologica impone un approccio interpretativo che vada oltre la catalogazione tipologica, richiedendo la capacità di leggere le relazioni sistemiche tra insediamenti abbandonati, spazi rurali dismessi (cfr. *Spazi aperti e territori agricoli dismessi*) e patrimonio edilizio in abbandono (cfr. *Edifici e manufatti dismessi: geografie del vuoto funzionale*). I paesi abruzzesi abbandonati o semi-abbandonati rappresentano così un paradosso: sono simultaneamente testimonianze di un fallimento insediativo e archivi di un sapere costruttivo prezioso; luoghi di memoria collettiva e spazi di sperimentazione per nuove forme di abitare; paesaggi della fine e laboratori della rigenerazione possibile. La loro condizione liminale — tra permanenza e sparizione, tra memoria e oblio — li rende terreni strategici per costruire quella "geografia delle possibilità" che, superando la narrazione dominante fondata sulla marginalità e sul declino, riconosca nelle aree interne abruzzesi un patrimonio attivo di risorse ambientali, culturali e insediative.

Tabella n 18. Configurazioni dell'abbandono insediativo nei territori interni abruzzesi
Fonte: elaborazione dell'autrice sulla base di Serafini (2008), Aristone (2020), Varagnoli et al. (2020).

Configurazione	Caratteristiche principali	Dinamiche prevalenti	Criticità	Potenzialità
Abbandono totale	Insediamenti completamente disabitati	Spopolamento irreversibile, dismissione completa delle funzioni	Crolli, perdita di accessibilità, degrado avanzato	Valorizzazione culturale, turismo patrimoniale, conservazione delle rovine
Abbandono parziale	Compresenza di edifici abitati, vuoti e ruderi	Rarefazione demografica, uso discontinuo del patrimonio	Frammentazione proprietaria, perdita di servizi, degrado diffuso	Rigenerazione selettiva, riuso abitativo e comunitario
Rifondazione di nuovi centri	Trasferimento dell'abitato in siti più sicuri e accessibili	Delocalizzazione insediativa, crescita dei nuclei a valle	Perdita di memoria territoriale, dualismo tra vecchio e nuovo centro	Nuove centralità, migliori condizioni insediative, integrazione territoriale

7.2 SPAZI APERTI E TERRITORI AGRICOLI DISMESSI

L'abbandono non riguarda solo il costruito, ma investe l'intero sistema territoriale che per secoli aveva garantito la sussistenza delle comunità locali, trasformando radicalmente la fisionomia del paesaggio rurale abruzzese. Se i paesi abbandonati rappresentano la dimensione insediativa di questo processo, gli spazi aperti e i territori agricoli dismessi ne costituiscono la dimensione paesaggistica e produttiva: due facce di uno stesso fenomeno sistemico che ha progressivamente eroso la coerenza del rapporto tra comunità, territorio e risorse (Oteri, 2019; Aristone, 2020). Adottando la lettura proposta da Angrilli *et al.* (2025) a partire dalla riflessione di Banham (1971) sulle ecologie urbane, è possibile riconoscere come il patrimonio costruito, il paesaggio agro-forestale, le pratiche produttive e le reti di relazione costituiscano nel contesto appenninico ecologie locali interdipendenti: la lettura di questi spazi deve superare la mera diagnosi del declino e riconoscerli come infrastrutture ambientali e culturali, erogatrici di servizi ecosistemici fondamentali (regolazione idrica, qualità dell'aria, biodiversità, suolo agricolo, paesaggio) e fonti di risorse strategiche per immaginare forme alternative di sviluppo territoriale.

La fine dell'economia pastorale e della transumanza ha comportato la dismissione dei tratturi, un tempo spina dorsale del commercio interregionale e struttura portante di un'economia integrata su scala appenninica. Questi percorsi millenari - definiti "autostrade verdi dell'antichità" per la loro capacità di connettere su scala interregionale ecosistemi, economie e culture – che collegavano i pascoli montani d'Abruzzo con le pianure pugliesi generando flussi di persone, merci e saperi, hanno perduto la loro funzione originaria insieme all'intero sistema di infrastrutture minori che li punteggiava: taverne, stazzi[6], chiese rurali, fontanili, ponti (Varagnoli *et al.*, 2020).

La dismissione di questa rete ha comportato la perdita di un sistema infrastrutturale di grande rilevanza storica e la frammentazione

6 Per stazzo (o *statio,* dal latino *stare*, "dimorare") si intende lo spazio all'aperto destinato alla sosta notturna del bestiame durante la transumanza: un recinto ovoidale o quadrangolare delimitato da muretti a secco per i bovini, o un'area recintata da reti di corde per gli ovini, talvolta suddivisa per categorie di animali. In senso esteso, il termine indicava qualsiasi luogo di sosta o dimora temporanea lungo i percorsi tratturali.

di ecosistemi pastorali plasmati per millenni dall'azione umana. Le praterie di alta quota, un tempo mantenute aperte dal pascolo ovino, vengono progressivamente colonizzate dal bosco, alterando gli equilibri ecologici preesistenti e aumentando i rischi di incendi e dissesto idrogeologico (Bartolomucci, 2020). Le architetture della transumanza — dagli stazzi alle piccole capanne di pietra a secco — sono cadute in rovina, privando il territorio di testimonianze materiali di una cultura pastorale che ha profondamente segnato l'identità abruzzese e che oggi stenta a trovare forme adeguate di riconoscimento e tutela.

Figura n 56.
Il Tratturo Magno come infrastruttura storica del paesaggio pastorale appenninico.
Fonte Strada dei Parchi

Parallelamente, il declino dell'agricoltura di sussistenza ha trasformato i coltivi terrazzati in campi incolti, dove la vegetazione invasiva altera progressivamente gli equilibri idrogeologici, favorendo fenomeni erosivi e franosi (Bartolomucci, 2020). Il sistema dei terrazzamenti — che per secoli aveva consentito la coltivazione di versanti anche molto acclivi, trasformando la morfologia del territorio in un paesaggio antropico di straordinaria complessità — viene abbandonato insieme alle pratiche di manutenzione che ne garantivano la tenuta.
I muri a secco, non più curati, crollano progressivamente, determinando il collasso delle sistemazioni agrarie e l'innesco di movimenti di massa. La perdita di questi manufatti ha ripercussioni che vanno ben oltre la dimensione estetica del paesaggio, investendo la capacità del territorio di regolare i deflussi idrici, prevenire fenomeni alluvionali e mantenere la fertilità dei suoli: una perdita di servizi ecosistemici difficilmente reversibile nel breve periodo e tanto più grave in un contesto, come quello abruzzese, già segnato da elevata vulnerabilità idrogeologica (Angrilli e Matta, 2025).

Nel Basso Sangro, la riforma agraria del dopoguerra ha aggiunto un ulteriore livello di complessità a questo quadro. La redistribuzione fondiaria, che avrebbe dovuto creare una classe di piccoli proprietari coltivatori diretti stabilizzando la popolazione rurale, si è rivelata sostanzialmente inefficace: le dimensioni ridotte dei poderi, la scarsa qualità dei suoli, l'assenza di infrastrutture adeguate hanno reso economicamente insostenibile la permanenza delle famiglie assegnatarie, che hanno abbandonato le terre assegnate nel giro di pochi anni per seguire i flussi migratori verso i centri industriali del Nord Italia e dell'Europa (Varagnoli *et al.*, 2020).
Questo spreco di territorio si manifesta oggi in una vasta rete di spazi aperti marginali dove il paesaggio agrario tradizionale è stato sostituito da un'urbanizzazione diffusa e frammentaria, spesso alimentata dalla speculazione delle seconde case, utilizzate solo per brevi periodi dell'anno, che non sostengono le economie locali in modo stabile e contribuiscono alla desertificazione sociale dei paesi, sottraendo risorse che potrebbero invece essere investite nel recupero dei centri storici e nella valorizzazione del capitale culturale rurale costituito da paesi, architetture rurali, paesaggi agrari storici e tradizioni locali. Si tratta peraltro di una forma di valorizzazione acritica che, orientata alla sola fruizione stagionale piuttosto che a un reale radicamento territoriale, rischia di rientrare in quella categoria di approcci inefficaci — fondati su turistificazione (cfr. *Dinamiche territoriali contemporanee*) e consumo episodico del patrimonio — che si sono rivelati incapaci di costruire processi di sviluppo sostenibili nel medio periodo.
La frattura tra aree interne e fasce costiere sintetizza e amplifica tutte queste dinamiche poiché mentre la costa ha conosciuto una crescita urbanistica tumultuosa e spesso disordinata, trainata dallo sviluppo turistico balneare, l'entroterra ha subito un progressivo declino demografico ed economico che ha lasciato sul territorio cicatrici profonde. Il territorio, inteso come bene comune (Oteri, 2019), ha perduto la sua fisionomia unitaria, dissolvendosi in un insieme di relitti spaziali che oscillano tra la montagna e la costa senza una strategia di connessione. Questa polarizzazione produce squilibri territoriali che rendono sempre più difficile immaginare — e soprattutto praticare — strategie di sviluppo integrate e sostenibili.

Eppure, proprio questo contesto di frattura ha iniziato a generare risposte istituzionali significative come dimostrato dal contesto pescarese, in cui la visione strategica della Metro-Collina (Fig. XX) — elaborata nell'ambito della definizione dell'Area Urbana Funzionale (AUF) di Pescara — propone un superamento strutturale della dicotomia costa/entroterra attraverso il concetto di "territorio-alleato".

In questa configurazione territoriale in cui ciascuna porzione dell'AUF contribuisce alla sostenibilità dell'intero sistema in un'ottica di co-sviluppo fondato su interdipendenza, corresponsabilità e reciprocità in cui il sistema collinare non è più semplice hinterland della città costiera ma co-protagonista dello sviluppo metropolitano, un soggetto territoriale attivo, portatore di risorse ambientali, culturali e produttive che la città costiera da sola non può generare (Angrilli e Matta, 2025).

Questa visione, pur elaborata in un contesto geograficamente prossimo ma distinto rispetto al Basso Sangro Trigno, offre un quadro interpretativo e operativo utile per ripensare il ruolo degli spazi aperti dismessi: non come relitti di un'economia tramontata condannati all'irrilevanza, ma come infrastrutture ambientali e culturali strategiche per la resilienza dei territori interni.

Le aree interne del Basso Sangro Trigno sono il risultato storico di un equilibrio dinamico tra insediamento umano e uso produttivo del suolo, in cui abitare, coltivare, allevare e governare i boschi costituivano attività interdipendenti, responsabili della generazione di paesaggio e identità collettiva.

La dismissione degli spazi aperti si configura da un lato come perdita di produttività agraria, dall'altro come erosione di quella coerenza ecologica e identitaria che tiene insieme insediamento e paesaggio: un approccio rigenerativo che non tenga conto del destino dello spazio aperto produttivo e dei servizi ecosistemici da esso erogati rischia di produrre interventi sterili, incapaci di attivare cicli economici locali o di restituire senso ai luoghi. La comprensione di questo sistema integrato è dunque condizione preliminare a qualsiasi strategia di rigenerazione — tema che sarà approfondito nel paragrafo 7.4, dopo aver esaminato nel paragrafo 7.3 le tipologie specifiche di edifici e manufatti dismessi che compongono il patrimonio costruito abbandonato dell'area.

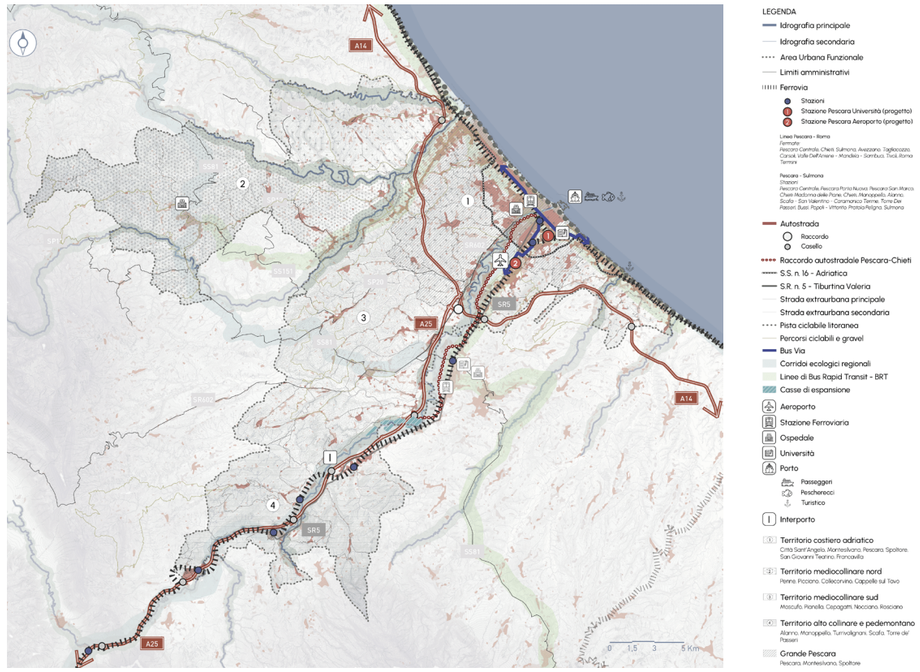


Figura n 57.
La visione strategica Metro-Collina.
Fonte: elaborazione di I. Matta e M. Angrilli

7.3 EDIFICI E MANUFATTI DISMESSI: GEOGRAFIE DEL VUOTO FUNZIONALE

La dismissione degli insediamenti storici e degli spazi aperti produttivi analizzata nei paragrafi precedenti trova nel patrimonio edilizio dismesso la sua dimensione più capillare e visibile. Ogni funzione abbandonata — residenziale, ecclesiastica, pubblica, militare, industriale — lascia sul territorio un vuoto fisico, simbolico e relazionale, che interrompe reti di significato sedimentate nel tempo e produce fratture nella coerenza identitaria dei luoghi (Varagnoli, 2008; Oteri, 2019).

La morfologia dell'abbandono si specifica dunque in tipologie funzionali differenti, ognuna portatrice di valori culturali e architettonici propri, e di criticità specifiche che richiedono approcci conservativi e progettuali diversificati. Il processo di riuso del patrimonio abbandonato dovrebbe interessare prioritariamente gli edifici in condizioni di sicurezza e abitabilità, riconoscendo in questa distinzione tra patrimonio recuperabile e ruderi una condizione preliminare a qualsiasi strategia di rigenerazione efficace.

a. Edifici a uso pubblico e privato

I palazzi signorili e le abitazioni civili nei centri storici minori giacciono spesso in uno stato di oblio, testimonianze silenziose di una società stratificata che riservava a ceti diversi spazi e decorazioni differenziati. Esempi come Palazzo Ricci a Popoli o la villa Caffè a Pescara mostrano come l'incuria o restauri impropri possano cancellare i caratteri distintivi dell'architettura locale, sostituendo elementi originali con materiali e tecniche incompatibili (Varagnoli, 2008). Molti edifici privati, un tempo fulcro della densità urbana e della vita sociale, sono oggi lacune nel tessuto edilizio, ferite aperte che espongono camini, scale interne e affreschi parietali a causa dei crolli parziali (Serafini, 2008).

Figura n 58.
Palazzo Ricci a Popoli.
Fonte: Palazzo Ricci

I palazzi nobiliari rappresentavano residenze, ma anche centri di potere economico e politico: le loro corti interne accoglievano mercati e fiere, i loro portali monumentali segnavano l'ingresso a spazi di rappresentanza dove si svolgevano cerimonie pubbliche e private. Il loro abbandono ha comportato la perdita di questa complessità funzionale, riducendoli a contenitori vuoti e accelerando il degrado degli interni decorati (stucchi, affreschi e dei pavimenti pregiati) una volta venuti meno i sistemi di riscaldamento e ventilazione che ne garantivano la conservazione (Varagnoli, 2008).

Le abitazioni civili dei centri minori, pur prive del valore monumentale dei palazzi, conservano testimonianze altrettanto preziose di cultura materiale e di pratiche abitative: le cucine con i grandi camini a cappa, le cantine voltate scavate nella roccia, i granai sottotetto con i pavimenti ventilati, costituiscono un repertorio di soluzioni funzionali che rispondevano con grande efficacia alle esigenze della vita rurale (Bartolomucci, 2020). L'abbandono di queste strutture comporta la perdita di un patrimonio di conoscenze empiriche che potrebbero ancora fornire indicazioni preziose per una progettazione sostenibile e climaticamente adattata.

b. Edifici a uso ecclesiastico

Le chiese sono spesso l'ultimo presidio di memoria nei paesi abbandonati, simboli di una dimensione comunitaria che resiste oltre la fine della vita civile. Se la chiesa di San Berardo a Pescina appare oggi mutilata dai consolidamenti post-1915, che hanno sacrificato la coerenza architettonica alla stabilità strutturale, altre chiese rurali lungo i tratturi sono state ridotte a cave di materiale, spogliate delle loro pietre squadrate riutilizzate altrove (Varagnoli, 2008). In molti paesi del Sangro, come Rosello, la chiesa parrocchiale è l'unico edificio superstite che emerge tra le macerie, assumendo un valore monumentale isolato dal suo contesto originario (Serafini, 2008).

Le chiese rurali costituiscono un patrimonio diffuso di straordinaria rilevanza, per i valori artistici e architettonici che molte di esse conservano e per il ruolo che svolgevano come punti di riferimento nel paesaggio e nella vita delle comunità: scandivano i ritmi del lavoro agricolo con le loro feste patronali, offrivano rifugio ai viandanti, custodivano le memorie genealogiche attraverso le sepolture familiari (Varagnoli et al., 2020). Il loro abbandono determina la rottura di questi legami immateriali, cancellando rituali e pratiche che avevano plasmato per secoli l'identità locale. Molte chiese abbandonate conservano ancora apparati decorativi di grande interesse come affreschi votivi, altari lignei intagliati, statue processionali, arredi liturgici in metallo prezioso, che risultano esposti a rischi gravissimi di furto e vandalismo che negli ultimi decenni hanno impoverito drammaticamente il patrimonio ecclesiastico delle aree interne, in un contesto in cui soprintendenze e diocesi, spesso prive di risorse adeguate, faticano a garantire anche solo una sorveglianza minima (Oteri, 2019).

c. Edifici a uso militare

La dismissione dei patrimoni militari rappresenta un tema emergente nel dibattito sulla rigenerazione urbana. In Italia,

e anche in Abruzzo, vaste aree interdette (caserme, depositi, polveriere, poligoni di tiro) costituiscono oggi vuoti militari che attendono processi di rigenerazione sostenibile (Camerin e Gastaldi, 2021). Questi complessi, spesso situati in posizioni centrali nei tessuti urbani consolidati o in ambiti di grande pregio paesaggistico, offrono l'opportunità di innescare nuove polarità urbane attraverso il riuso temporaneo o la riconversione definitiva in strutture pubbliche, universitarie, culturali (Camerin e Gastaldi, 2021; Balletto *et al.*, 2021). La loro specificità rispetto ad altre tipologie di abbandono risiede nelle grandi dimensioni, nella diversificazione degli edifici — alloggi, magazzini, officine, infermerie — e nella circostanza che, essendo stati per decenni sottratti all'uso pubblico, hanno spesso conservato caratteri ambientali e paesaggistici ormai rari nei tessuti urbani, configurandosi come vere e proprie isole ecologiche (Balletto *et al.*, 2021). La riconversione richiede tuttavia investimenti ingenti ed elevate capacità progettuali: le bonifiche ambientali, spesso necessarie in siti utilizzati per esercitazioni o depositi di munizioni, e l'adeguamento energetico e strutturale delle volumetrie esistenti aumentano significativamente i costi di recupero, mentre la frammentazione proprietaria tra diverse amministrazioni statali complica ulteriormente i processi decisionali (Camerin e Gastaldi, 2021).

d. Edifici a uso industriale

L'archeologia industriale abruzzese comprende mulini, fornaci per laterizi (le cosiddette "pinciare"), gualchiere, lanifici, cartiere, centrali idroelettriche, spesso situati lungo i corsi d'acqua che fornivano la forza motrice necessaria al funzionamento degli impianti (Varagnoli, 2008). Questi manufatti, nati dalla simbiosi con le risorse locali e da una sapiente gestione delle acque, sono oggi architetture fragili che rischiano di scomparire definitivamente, privando il territorio di testimonianze fondamentali sulla storia del lavoro, della tecnica e dell'imprenditorialità locale (Oteri, 2019; Varagnoli *et al.*, 2020).

I mulini costituivano infrastrutture essenziali per le economie locali: non erano semplici impianti produttivi, ma luoghi di socializzazione dove si scambiavano notizie, si stipulavano contratti, si celebravano feste. La loro architettura rifletteva una

profonda conoscenza idraulica: i sistemi di derivazione, le gore, le pescaie, i bottacci costituivano manufatti ingegneristici di grande raffinatezza tecnica e il loro abbandono ha comportato la perdita degli edifici e il degrado delle opere idrauliche, con conseguenze negative sulla regimazione dei corsi d'acqua e sull'equilibrio ecosistemico (Varagnoli, 2008).

Le "pinciare", costruite in mattoni refrattari e terra cruda, erano generalmente a pianta circolare o ellittica e consentivano la cottura di migliaia di mattoni e tegole; la loro localizzazione dipendeva dalla presenza di argille idonee e di legname per alimentare i forni. Oggi queste strutture sono quasi del tutto scomparse: molte sono state demolite, altre sono crollate per incuria e solo poche sono state recuperate o musealizzate (Varagnoli *et al.*, 2020), con la conseguente perdita della memoria di un ciclo produttivo che per secoli ha fornito i materiali da costruzione dei paesi.

Figura n 59.
Gualchiera Orsatti, Fara San Martino.
(in alto)
Fonte: Parco nazionale della Maiella
Pinciara, Sant'Omero.
(in basso)
Fonte: Web

Gli opifici tessili, concentrati soprattutto lungo i fiumi Aterno Pescara e Sangro, rappresentavano una forma di industrializzazione dolce, che integrava l'uso della forza idraulica senza alterare in modo significativo i caratteri del territorio: lanifici, cartiere e gualchiere trasformavano lana, canapa e stracci in prodotti finiti di qualità, ma molti di questi stabilimenti, incapaci di competere con la produzione industriale di massa, sono stati abbandonati nella seconda metà del Novecento, mentre solo una parte è stata riconvertita ad altri usi e numerosi edifici versano oggi in stato di completo degrado (Oteri, 2019). Ciò che accomuna queste diverse tipologie di patrimonio dismesso è la loro natura di archivi materiali di saperi tecnici, pratiche sociali e relazioni economiche a rischio di dissoluzione; come osservano Angrilli *et al.* (2025), i riusi acritici, orientati alla sola musealizzazione o spettacolarizzazione, si sono rivelati inefficaci nel costruire processi rigenerativi duraturi, mentre approcci basati sulla gestione partecipata, che reintegrino i manufatti in cicli economici e sociali vitali, costituiscono la condizione necessaria per trasformare il patrimonio dismesso da peso inerte a risorsa attiva per la rigenerazione territoriale. È attorno a questa tensione tra conservazione e riattivazione, tra tutela del passato e costruzione del futuro, che si articolano le problematiche e le prospettive che saranno analizzate nel paragrafo conclusivo (cfr. *Patrimonio architettonico in aree fragili: problemi e prospettive*).

7.4 PATRIMONIO ARCHITETTONICO IN AREE FRAGILI: PROBLEMI E PROSPETTIVE

Il contesto dell'abbandono in Abruzzo e nel Basso Sangro Trigno pone problemi complessi e, paradossalmente, offre prospettive innovative legate al patrimonio architettonico inteso come capitale territoriale. Comprendere questa doppia natura — di crisi e di risorsa latente — richiede un approccio che vada oltre la semplice diagnosi del degrado fisico per interrogare le condizioni strutturali che hanno prodotto la fragilità e le possibilità concrete di invertirne la direzione. Il degrado fisico — che investe materiali, strutture e impianti — e la vulnerabilità sismica rappresentano le manifestazioni più evidenti di questa fragilità, ma la crisi più profonda è quella del sistema di relazioni tra uomo e habitat, che si ripercuote sulla perdita di memoria e di significato del

patrimonio costruito (Oteri, 2019). L'omissione delle pratiche di cura amplifica la fragilità, che deve essere intesa non tanto come difetto intrinseco all'architettura, ma come conseguenza dell'indifferenza e della distanza della collettività dai propri luoghi di origine. Il patrimonio architettonico delle aree interne perde progressivamente la sua funzione identitaria per le comunità, trasformandosi in un insieme di ruderi privi di valore riconosciuto e proprio in questa perdita di riconoscimento, più che nel degrado fisico, risiede la minaccia più difficile da contrastare.

Le occasioni di ricostruzione post-sismica, pur necessarie, rappresentano spesso un rischio maggiore per il costruito storico rispetto ai terremoti stessi. In Abruzzo, la ricostruzione post sisma 2009 all'Aquila e post sisma 2016 nell'Appennino centrale è stata spesso caratterizzata da estese demolizioni e interventi di messa in sicurezza che hanno cancellato la consistenza fisica e l'identità dei luoghi (Oteri, 2019). La logica emergenziale, che privilegia la rapidità dell'intervento rispetto alla qualità del risultato e considera l'edificio come un mero immobile da ristrutturare prescindendo completamente dalla conoscenza storico-costruttiva e dai valori del contesto, ha prodotto in molti casi la cancellazione definitiva di tessuti urbani che avrebbero potuto essere recuperati con approcci più rispettosi e scientificamente fondati.

La ricostruzione post-sismica consente inoltre di mettere a fuoco una dimensione spesso sottovalutata nell'analisi dell'abbandono: quella economica, intesa non solo come costo degli interventi ma come rapporto tra investimento pubblico ed effettiva riattivazione territoriale. Il caso abruzzese è, da questo punto di vista, un laboratorio di portata nazionale. A seguito del sisma del 2009 sono stati investiti nella ricostruzione circa 21 miliardi di euro, una cifra di cui, significativamente, non esiste ancora una quantificazione ufficiale definitiva, che hanno restituito un patrimonio di oltre 20.000 unità abitative ristrutturate, caratterizzate oggi da elevati standard tecnologici, energetici e antisismici. Eppure, una quota rilevante di questo patrimonio permane in condizione di sottoutilizzo o di totale inutilizzo: la disponibilità fisica di alloggi recuperati non si è tradotta in ripopolamento e generando un mismatch territoriale sistemico tra offerta abitativa riqualificata e assenza delle condizioni (opportunità lavorative, servizi, collegamenti, massa critica demografica) che rendono sostenibile

l'abitare (Carbonara *et al.*, 2025).

L'analisi della distribuzione delle risorse rivela le radici di questo esito. Circa il 78 per cento degli investimenti si è concentrato sulla riqualificazione del patrimonio privato residenziale, mentre parallelamente l'offerta di servizi essenziali si contraeva: nel periodo considerato il 45 per cento dei comuni del cratere ha perso almeno una scuola, il 30 per cento servizi sanitari di base e il 60 per cento ha registrato riduzioni del trasporto pubblico (Carbonara *et al.*, 2025). A ciò si aggiunge una distorsione strutturale legata alla composizione del patrimonio: nei comuni del cratere una quota molto elevata degli edifici recuperati è costituita da seconde case. Il caso di Bussi sul Tirino è emblematico: i dati del Piano di Ricostruzione registravano 463 seconde case (il 67 per cento del patrimonio) contro 230 abitazioni principali, con una stima dei costi di recupero pari a 29 milioni di euro per le prime e 19 per le seconde, lo Stato ha cioè investito più risorse nel recupero di un patrimonio che per definizione non risponde a bisogni abitativi primari (Carbonara *et al.*, 2025). Il disagio abitativo delle aree interne assume così caratteri sottotraccia, che sfuggono agli indicatori tradizionali costruiti sulle forme urbane e manifeste del fenomeno: non carenza fisica di alloggi, ma impossibilità di abitare alloggi disponibili (e persino riqualificati con denaro pubblico) per l'assenza delle condizioni territoriali che rendono l'abitare economicamente e socialmente praticabile.

Queste evidenze hanno due implicazioni dirette per la presente ricerca. La prima è di ordine interpretativo e conferma quanto argomentato nei capitoli precedenti: gli approcci settoriali centrati sul solo recupero edilizio sono strutturalmente inadeguati, perché il valore di un intervento non dipende dalla qualità tecnica del recupero ma dalla sua integrazione con lo sviluppo economico, i servizi e la connettività territoriale. Investire nel recupero fisico senza agire sulle condizioni di contesto rischia di produrre (come la ricostruzione post-sismica dimostra alla massima scala) patrimonio tecnicamente eccellente ma territorialmente ininfluente. La seconda implicazione è di ordine metodologico e rafforza l'ipotesi conoscitiva della ricerca: la proposta di un osservatorio regionale dell'abitare, fondata su indicatori integrati che leggano simultaneamente disagio abitativo, vitalità territoriale ed efficacia degli investimenti, tra cui il rapporto tra costo dell'intervento e unità effettivamente riattivate, converge con la tesi qui sostenuta della produzione sistematica di conoscenza come precondizione di ogni politica pubblica sul patrimonio dismesso, e ne suggerisce una naturale estensione: il censimento comunale sperimentato in questa ricerca può costituire l'unità informativa elementare di un simile osservatorio, saldando la scala micro della rilevazione con la scala regionale del monitoraggio e della programmazione.

Contraddizioni analoghe, sul piano degli strumenti di valorizzazione, emergono anche nell'analisi della Strategia Nazionale per le Aree Interne: nonostante la SNAI riconosca il capitale culturale come volano per lo sviluppo delle aree marginali, gli esiti finora non sono stati incoraggianti (Oteri, 2019). Le amministrazioni locali si limitano spesso a proposte di restauro e riuso orientate esclusivamente a fruitori esterni — alberghi diffusi, musei, attrattori turistici — senza costruire un collegamento organico tra i programmi economici di rilancio e la conservazione del patrimonio costruito, in tal modo questi progetti rischiano di trasformare i paesi in scenografie prive di vita autentica, destinate a un consumo superficiale e stagionale. Si tratta esattamente di quella deriva novecentesca verso la musealizzazione e la spettacolarizzazione che Angrilli *et al.* (2025) identificano come una delle cause principali dell'inefficacia delle politiche di rigenerazione nelle aree interne: la tendenza a replicare buone pratiche assumendo che queste possano rivelarsi efficaci ovunque, ignorando la specificità dei territori e la risposta delle comunità. Manca una visione integrata che sappia riconoscere nel patrimonio costruito non un oggetto da conservare o da esibire, ma una infrastruttura viva da reintegrare in cicli economici e sociali vitali per il territorio. Interpretati come condizione di autenticità preservata, esito paradossale di decenni di marginalità e isolamento, abbandono e spopolamento si configurano oggi come una risorsa rara nel panorama italiano, in grado di attrarre forme di turismo sostenibile e modelli di vita alternativi a quello urbano dominante. Riconoscerla come tale, tuttavia, non significa replicare acriticamente modelli di valorizzazione standardizzati: solo strategie rigorsamente *place-based*, radicate nelle specificità di ogni contesto, possono trasformare l'autenticità da condizione passiva in risorsa attiva per la rigenerazione territoriale.

L'abbandono può essere un processo reversibile: nuove forme di ritorno alla montagna, favorite dagli strumenti tecnologici che consentono il lavoro a distanza e dalle crescenti preoccupazioni ambientali legate alla vita urbana, prefigurano opportunità di sviluppo alternative ai modelli metropolitani (Oteri, 2019; Bartolomucci, 2020). Il caso di San Giovanni Lipioni, nel Basso Sangro Trigno, di cui si è già parlato, è emblematico in questo senso: a partire dal 2020, grazie all'impegno dell'associazione "Riabitare San Giovanni" e al supporto del GAL Maiella Verde, sono stati avviati interventi di rigenerazione urbana fondati sul recupero del patrimonio edilizio in disuso e sulla promozione di nuove forme di abitabilità, con un approccio fortemente partecipativo (Costantino et al., 2024). Il censimento degli immobili dismessi ha individuato quindici aggregati edilizi disabitati, ma solo in uno — nove alloggi con proprietari rintracciabili e disponibili — si sono verificate le condizioni per avviare il recupero evidenziando come la frammentazione proprietaria costituisca uno degli ostacoli strutturali più difficili da superare[7].

Figura n 60.
San Giovanni Lipioni
Fonte: APS Nessuno Escluso

7 Il caso di San Giovanni Lipioni conferma che il censimento del patrimonio dismesso, da solo, non basta: il recupero dipende anche dalla rintracciabilità dei proprietari e dalla loro disponibilità a intervenire.

Esperienze analoghe, come quelle di Ostana nelle Alpi Occidentali e di Grottole in Basilicata, dimostrano che la rigenerazione dei paesi richiede un approccio multidimensionale che integri recupero fisico del patrimonio, creazione di condizioni economiche sostenibili per la residenza permanente o temporanea, ricostituzione di un tessuto sociale accogliente e valorizzazione delle risorse naturali e culturali. Strumenti innovativi come le cooperative di comunità — che in piccoli centri italiani hanno trasformato edifici dismessi in spazi polifunzionali, residenze per artisti, centri culturali e attrezzature per il turismo esperienziale — si rivelano fondamentali nel coinvolgere attivamente la popolazione nei processi di rigenerazione, ridando un ruolo centrale alla comunità nella gestione del proprio territorio.

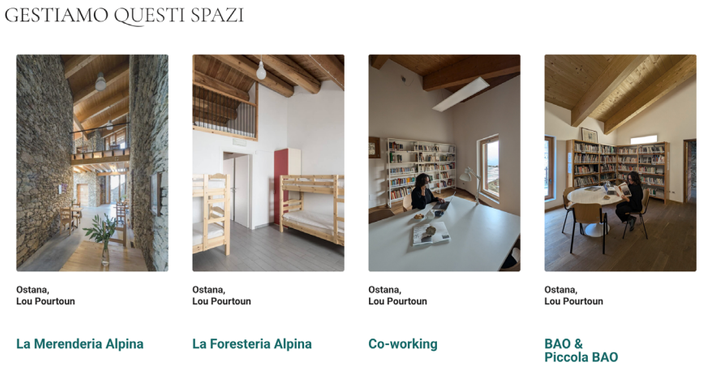


Figura n 61.
Edifici riqualificati di Ostata
(in alto)
Spazi gestiti dalla cooperativa di comunità Viso a viso.
(in mezzo)
Logo cooperativa di comunità Viso a viso
(in basso)
Fonte: cooperativa di comunità Viso a viso

La soluzione alla crisi delle aree interne risiede dunque nel ricostruire i legami sociali e culturali, intervenendo sulle relazioni che hanno trasformato questi luoghi in riserve di senso. Le previsioni demografiche - che indicano la possibile scomparsa di 11 centri su 14 nel Basso Sangro entro il 2100, con Colledimacine a rischio già nel 2027 - ricordano che il tempo a disposizione è limitato e che l'inerzia ha costi irreversibili: non si tratta di destino ineluttabile, ma di conseguenza di scelte politiche ed economiche che possono ancora essere modificate.

Questo richiede un approccio che ponga al centro le comunità e i loro saperi, riconoscendo nel patrimonio una risorsa concreta, oltre che un bagaglio di valori ideali, che sappia generare sviluppo economico, coesione sociale e qualità ambientale. La Convenzione di Faro (2005) offre in questa direzione un riferimento normativo e culturale fondamentale, riconoscendo nel coinvolgimento attivo delle "comunità di eredità"[8] il presupposto per una tutela efficace: il patrimonio culturale appartiene innanzitutto a chi lo abita e lo vive quotidianamente, non a istituzioni o esperti esterni che ne dispongono in assenza di radicamento territoriale. Questo principio impone di estendere l'attenzione dalle singole emergenze monumentali — spesso patrimonializzate esclusivamente a fini turistici — al patrimonio diffuso che definisce le caratteristiche peculiari del territorio: chiese e palazzi signorili, insieme ad abitazioni rurali, manufatti idraulici, terrazzamenti, percorsi storici, tecniche costruttive tradizionali, paesaggio naturale ed ecosistemi che costituiscono la cornice ecologica e identitaria del costruito (Oteri, 2019; Bartolomucci, 2020; Costantino *et al.*, 2024). Solo attraverso questa visione integrata, che faccia andare di pari passo il riuso del patrimonio edilizio con la riattivazione degli spazi aperti a vocazione agricola, silvo-pastorale e forestale, è possibile costruire processi di rigenerazione radicati, che attivino cicli economici locali e restituiscano senso e direzione ai territori interni.

8 La Convenzione di Faro, adottata nel 2005 ed entrata in vigore nel 2011, è stata ratificata dall'Italia con la Legge 1 ottobre 2020, n. 133, dopo la firma del 2013. Il riconoscimento della 'comunità di eredità', intesa come l'insieme di persone che attribuisce valore a specifici aspetti del patrimonio culturale e desidera trasmetterli alle generazioni future, segna un passaggio importante verso forme di tutela e valorizzazione più partecipate, particolarmente rilevanti nei contesti delle aree interne.

Box n.4 - La Convenzione di Faro (2005)

Adottata dal Consiglio d'Europa il 13 ottobre 2005 a Faro, in Portogallo, ed entrata in vigore il 1° giugno 2011, la Convenzione quadro sul valore del patrimonio culturale per la società, ratificata anche dall'Italia, segna un cambio significativo rispetto agli strumenti di tutela precedenti. Il suo principio cardine è tanto semplice quanto radicale: il patrimonio culturale appartiene innanzitutto a chi lo abita e lo vive quotidianamente, non a istituzioni o esperti esterni che ne dispongono in assenza di radicamento territoriale. Da qui nasce la nozione di comunità di eredità, heritage communities, soggetti che riconoscono in un bene un valore da preservare e trasmettere indipendentemente dal suo status giuridico di tutela.

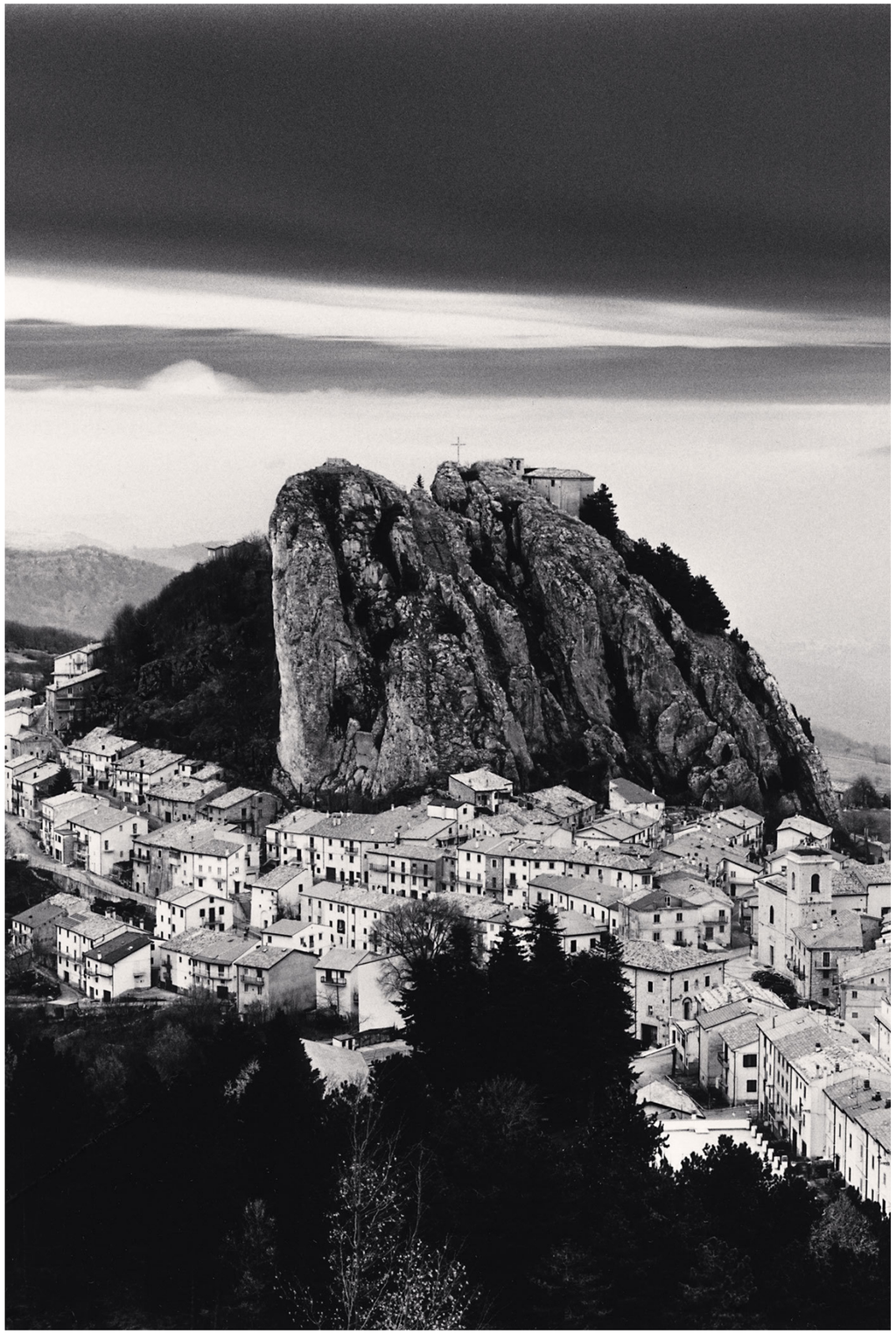
Attorno a questo principio la Convenzione articola quattro linee d'azione tra loro interdipendenti: la partecipazione democratica e la responsabilità sociale nella gestione del patrimonio (artt. 11-13), il miglioramento della qualità della vita attraverso un approccio integrato a identità culturale, paesaggio ed ecosistemi (art. 8), la gestione della diversità culturale come risorsa per la coesistenza tra comunità (art. 7) e infine il rafforzamento della coesione sociale ed economica legata a un uso responsabile del patrimonio (artt. 8-10).

L'effetto congiunto di questi principi ci impone un cambio di visione: dalle singole emergenze monumentali, spesso patrimonializzate a fini prevalentemente turistici, al patrimonio diffuso costituito da abitazioni rurali, manufatti idraulici, terrazzamenti, percorsi storici, tecniche costruttive tradizionali, paesaggio ed ecosistemi.

Particolarmente interessante, è il caso di Fontecchio (AQ), dove il progetto Casa & Bottega, riconosciuto dalla rete Faro, è nato all'indomani del terremoto del 2009: anziché limitarsi al recupero fisico degli edifici danneggiati, ha puntato sulla loro conversione in laboratori di artigianato e agricoltura, costruendo attorno all'educazione civica e alla partecipazione dei cittadini le condizioni per un reinsediamento duraturo.

È un precedente che offre un termine di paragone diretto con la lettura critica della ricostruzione post-sismica abruzzese proposta in queste pagine, e che suggerisce come l'esito diverso (patrimonio riattivato anziché semplicemente ristrutturato) dipenda in ultima istanza da chi viene messo nella condizione di decidere del proprio patrimonio. La Convenzione di Faro costituisce un importante riferimento normativo e culturale, fondato su un approccio place-based orientato al riuso del patrimonio abbandonato, che riconosce alle comunità locali un ruolo attivo nella tutela e nella riattivazione del costruito.

Fonte: Consiglio d'Europa, La Convenzione di Faro: la via da seguire per il patrimonio culturale, 2020



PARTE QUARTA

PROGETTARE CON IL TERRITORIO

Nella pagina precedente *Approaching Clouds*, Pizzoferrato, Abruzzo, Italy.
Fotografia di M. Kenna, 2016

Le prime tre parti della ricerca hanno costruito, rispettivamente, il quadro teorico delle aree interne, l'interpretazione multidimensionale dell'abbandono edilizio e la caratterizzazione del Basso Sangro-Trigno come caso studio. La Parte IV compie il passaggio dalla conoscenza all'azione: presenta la sperimentazione sul campo della metodologia di censimento sviluppata, la sua applicazione nel comune di Colledimacine e le implicazioni che ne derivano per la replicabilità dello strumento su scala più ampia. Il Capitolo 8 documenta il processo di ricerca-azione condotto, dall'analisi degli strumenti esistenti allo sviluppo delle linee guida e del kit operativo, fino all'applicazione diretta e ai risultati. Il Capitolo 9 discute criticamente i limiti della sperimentazione, la necessità della scala intercomunale e formula raccomandazioni operative per i diversi livelli di policy making, proponendo un modello di governance replicabile per il patrimonio dismesso nelle aree interne.

8. RICERCA E AZIONE NEL BASSO SANGRO-TRIGNO: APPROCCIO METODOLOGICO DELLA SPERIMENTAZIONE

La sperimentazione condotta nell'area interna del Basso Sangro-Trigno costituisce il passaggio in cui il quadro teorico elaborato nei capitoli precedenti si traduce in pratica operativa, consentendo di verificare sul campo le ipotesi formulate e la trasferibilità degli strumenti proposti. Il capitolo documenta il processo di ricerca-azione attraverso cui è stata sviluppata, testata e validata una metodologia per il censimento e la valorizzazione del patrimonio edilizio abbandonato, con l'obiettivo di costruire un approccio replicabile e sostenibile per le pubbliche amministrazioni.
Come emerso nella Parte I, le aree interne presentano condizioni demografiche, economiche e sociali che generano fenomeni di dismissione e sottoutilizzo del patrimonio edilizio, nella Parte II è stata approfondita la natura multidimensionale dell'abbandono, evidenziandone le morfologie, le cause strutturali e le contraddizioni che caratterizzano il contesto contemporaneo, la Parte III ha ricostruito le specificità territoriali del Basso Sangro Trigno, configurandolo come caso studio emblematico delle dinamiche delle aree interne abruzzesi - collinari e appenniniche - e fornendo il contesto entro cui mettere alla prova la metodologia proposta.

In questo quadro, la sperimentazione (sviluppata e discussa nel presente capitolo) assume una duplice funzione: da un lato verifica la fattibilità tecnica e organizzativa della metodologia, dall'altro consente di osservare come gli strumenti elaborati possano essere effettivamente integrati nei processi amministrativi locali, contribuendo al rafforzamento della capacità istituzionale e alla costruzione di pratiche sistemiche di gestione del patrimonio abbandonato.
L'approccio adottato è quello della ricerca-azione, inteso come un processo iterativo in cui teoria e pratica si alimentano reciprocamente, permettendo di affinare progressivamente gli strumenti attraverso il confronto continuo con la realtà operativa.

Il capitolo si articola in cinque sezioni principali: la prima (cfr. *Obiettivi e domanda di ricerca della sperimentazione*) definisce gli obiettivi e le domande di ricerca che hanno guidato la sperimentazione; la seconda (cfr. *Analisi degli strumenti esistenti*) analizza gli strumenti e le pratiche esistenti, individuandone limiti e potenzialità; la terza (cfr. *Sviluppo della metodologia e linee guida per le* PA) documenta lo sviluppo della metodologia, articolata in linee guida strategiche e kit di strumenti operativi; la quarta (cfr. *Applicazione metodologica*) descrive l'applicazione della metodologia nel caso studio di Colledimacine, evidenziando le condizioni operative, le scelte metodologiche e le criticità incontrate e infine la quinta (cfr. *Risultati: caratterizzazione del patrimonio pubblico dismesso di Colledimacine*) presenta i risultati del censimento condotto, fornendo una caratterizzazione quantitativa e qualitativa del patrimonio pubblico abbandonato rilevato e ponendo le basi per le riflessioni sviluppate nel capitolo successivo.

8.1 OBIETTIVI E DOMANDA DI RICERCA DELLA SPERIMENTAZIONE

La sperimentazione condotta nel Basso Sangro Trigno persegue un duplice obiettivo generale: sviluppare una metodologia operativa per il censimento del patrimonio edilizio abbandonato nelle aree interne e verificarne l'applicazione in un contesto reale, valutandone funzionamento e potenzialità.

Gli obiettivi specifici, invece, sono i seguenti:

1. valutare l'efficacia operativa degli strumenti, verificando che lo strumento (la scheda di rilevazione) sia comprensibile, utilizzabile sul campo e in grado di raccogliere le informazioni adeguate alla caratterizzazione del patrimonio dismesso in vista della costituzione degli albi previsti dalle normative nazionali e regionali;
2. analizzare la sostenibilità del processo di censimento, considerando tempi, competenze e risorse necessarie, e verificando che possa essere gestito con le dotazioni ordinarie delle amministrazioni comunali (competenze dei tecnici comunali, accesso ai dati già in possesso degli uffici) e senza necessità di investimenti economici aggiuntivi;
3. esaminare la qualità e la completezza dei dati raccolti, valutando se risultino sufficienti per supportare le pubbliche amministrazioni nella costruzione di albi sistematici degli immobili inutilizzati;
4. individuare criticità operative e margini di miglioramento, rilevando eventuali ostacoli tecnici o organizzativi emersi durante l'applicazione della metodologia al fine di affinare gli strumenti e renderli più efficaci;
5. raccogliere evidenze sulla trasferibilità del metodo, verificando se il processo possa essere trasferito e applicato anche in altri comuni del territorio.

A differenza di esperienze di censimento condotte con risorse straordinarie o attraverso affidamenti esterni, la metodologia proposta è stata progettata per essere direttamente applicabile dai tecnici comunali nell'ambito delle loro competenze ordinarie e con le risorse informative già disponibili presso le amministrazioni. Come discusso nell'analisi normativa, gli albi regionali introdotti in alcune Regioni (LR 24/2017 Emilia Romagna; LR 58/2023 Abruzzo) hanno evidenziato limiti legati alla volontarietà dell'iscrizione, alla mancanza di standard condivisi e all'assenza di linee guida operative, per tale ragione la sperimentazione si colloca in questo vuoto metodologico, proponendo un modello strutturato e applicabile in modo uniforme.

La domanda di ricerca che orienta il lavoro è la seguente: **come definire una metodologia standardizzata e replicabile per il censimento e la mappatura del patrimonio edilizio in disuso, in grado di fornire alle pubbliche amministrazioni gli strumenti operativi per la costituzione di albi sistematici degli immobili inutilizzati?**

Da essa derivano sotto-quesiti relativi alla sostenibilità del processo, in termini di tempi e competenze richieste; all'usabilità della scheda di rilevazione sul campo; alla completezza informativa dei dati raccolti rispetto alle esigenze di caratterizzazione degli immobili dismessi; alla conformità dei risultati, ai requisiti normativi e alla possibilità di applicare la metodologia in altri contesti comunali garantendo livelli adeguati di standardizzazione.

8.2 ANALISI DEGLI STRUMENTI ESISTENTI

Prima di sviluppare una nuova metodologia è essenziale comprendere cosa è già stato sperimentato in altri contesti, quali strumenti esistono, quali sono i loro punti di forza e i loro limiti. Questa sezione sintetizza l'analisi condotta sugli strumenti esistenti per il censimento del patrimonio abbandonato, integrando e approfondendo quanto già discusso (cfr. *I censimenti regionali: frammentazione e disomogeneità*) relativamente al quadro normativo.

Il quadro normativo frammentato

Il panorama italiano relativo al censimento del patrimonio abbandonato è segnato da una marcata frammentazione normativa e dall'assenza di uno standard metodologico condiviso (cfr. *I censimenti regionali: frammentazione e disomogeneità*). A livello nazionale non esiste una legge quadro che disciplini in modo organico la rilevazione e la gestione del patrimonio dismesso: il Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001)[1] si limita a riferimenti generali al recupero edilizio e al contenimento del consumo di suolo, senza fornire strumenti operativi specifici, mentre la Legge 158/2017 sui piccoli comuni, pur riconoscendo la rilevanza delle aree interne, non introduce procedure uniformi per la mappatura degli immobili inutilizzati.

Sul piano regionale, alcune amministrazioni hanno istituito gli "Albi degli immobili resi disponibili", la Regione Emilia Romagna, con la LR 24/2017, per esempio, ha introdotto un albo degli immobili non utilizzati finalizzato a favorire il riuso e limitare il consumo di suolo, prevedendo semplificazioni procedurali e incentivi volumetrici; la Regione Abruzzo ha recepito questo modello con la LR 58/2023[2]. Altre regioni – tra cui Lombardia, Toscana e Puglia – hanno adottato strumenti normativi legati al recupero dei centri storici e alla rigenerazione urbana che implicano forme di censimento del patrimonio dismesso, seppur con approcci eterogenei e non sempre comparabili.

Da questo quadro emergono criticità strutturali che ne limitano l'efficacia complessiva: la natura facoltativa dell'adesione produce albi incompleti, che intercettano solo una parte marginale del patrimonio effettivamente abbandonato, poiché i proprietari non percepiscono benefici proporzionati agli oneri richiesti; l'assenza di metodologie standardizzate lascia le amministrazioni prive di indicazioni operative, generando disomogeneità territoriali significative; la scarsa integrazione degli albi con la pianificazione urbanistica e con le strategie di sviluppo locale ne riduce ulteriormente l'utilità strategica. A ciò si aggiunge una diffusione limitata dello strumento: molti comuni, soprattutto nelle aree interne, non hanno avviato alcun censimento, richiamando carenze di personale, tempo e competenze tecniche. Infine, la prevalente attenzione al patrimonio privato tende a trascurare quello pubblico dismesso, che costituisce invece una componente rilevante del problema.

Queste criticità confermano la necessità di strumenti operativi più uniformi, sostenibili e applicabili anche nei contesti amministrativi più fragili: l'elaborazione di una metodologia chiara e standardizzata diventa un passaggio essenziale per supportare

1 Il DPR 380/2001 disciplina l'attività edilizia sotto il profilo autorizzativo e sanzionatorio, senza occuparsi in modo specifico del patrimonio dismesso. Il D.Lgs. 42/2004 interviene solo per gli immobili sottoposti a vincolo culturale. Manca una disciplina nazionale sul censimento del patrimonio dismesso, con conseguenze sul pian operativo e conoscitivo, in cui si inserisce il contributo metodologico di questo lavoro.

2 La LR 58/2023 della Regione Abruzzo, all'art. 21, prevede l'istituzione dell'"Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana", con iscrizione volontaria di immobili dismessi o sottoutilizzati da parte di soggetti pubblici e privati, ricalcando in tutto e per tutto quanto previsto dalla regione Emilia-Romagna. Bisogna sottolineare che ad oggi (gennaio 2026) l'albo non risulta ancora attivato e non risultano essere state diffuse indicazioni ai comuni.

le amministrazioni nella costruzione di basi conoscitive affidabili e comparabili, finalizzate a orientare politiche di rigenerazione più efficaci.

Esperienze istituzionali e iniziative dal basso

Oltre agli strumenti normativi, esistono esperienze autonome di censimento promosse da singole amministrazioni o da attori locali ma a livello regionale e comunale non si riscontrano albi ufficiali dedicati al censimento sistematico dei beni abbandonati, né pubblici, né privati e questo conferma l'assenza di un'infrastruttura istituzionale stabile e la dipendenza da iniziative sporadiche e non coordinate tra loro.

Alcuni comuni virtuosi hanno realizzato censimenti del patrimonio pubblico dismesso in occasione di candidature a finanziamenti (PNRR, fondi GAL, programmi regionali), ma con approcci metodologici eterogenei che impediscono l'aggregazione e il confronto dei dati. In diversi territori, le Unioni di Comuni hanno sperimentato forme di censimento intercomunale, mettendo in evidenza i vantaggi della scala sovracomunale, tuttavia la discontinuità amministrativa, la mancanza di strutture tecniche dedicate e l'assenza di linee guida nazionali hanno spesso compromesso la continuità, l'aggiornamento e l'omogeneità dei risultati.

Accanto alle iniziative istituzionali, si registrano esperienze bottom up promosse da attori non istituzionali. In diverse città italiane - tra cui Bologna, Rimini, Ravenna, Riccione, Milano, Pavia e Torino - sono state sviluppate mappe cartografiche del patrimonio abbandonato elaborate da amministrazioni comunali, associazioni di cittadini o comitati studenteschi, spesso attraverso piattaforme collaborative e strumenti di *civic mapping*. Pur prive di un impianto metodologico rigoroso, queste iniziative svolgono un ruolo importante nei processi di attivazione delle comunità locali e nel generare consapevolezza pubblica sul tema dell'abbandono, ma la mancanza di riconoscimento istituzionale ne limita l'efficacia operativa e la possibilità di integrazione nei processi amministrativi.

Un contributo significativo proviene anche dal mondo accademico, che negli ultimi anni ha sviluppato numerosi progetti di ricerca dedicati alla rigenerazione dei paesi e al recupero del patrimonio edilizio storico, tra questi si distingue l'iniziativa avviata nel 2020 nel paese di San Giovanni Lipioni (CH), dove l'associazione Riabitare San Giovanni, in collaborazione con l'Università di Bologna e con un gruppo di ricerca coordinato dai Proff. Carlo Costantino, Anna Chiara Benedetti e Giorgia Predari, ha promosso una mappatura del patrimonio edilizio abbandonato e la sperimentazione di interventi di recupero. L'indagine ha rilevato quindici aggregati edilizi, dei quali solo nove sono risultati idonei al riuso grazie all'identificazione dei proprietari e alla loro disponibilità a partecipare al progetto. Parallelamente alla mappatura, il gruppo di lavoro ha analizzato le tipologie edilizie, le tecniche costruttive e gli elementi caratteristici del tessuto storico, traducendo tali conoscenze in un progetto operativo di recupero di un campione edilizio.

L'iniziativa ha prodotto risultati concreti: alcune unità abitative sono state recuperate, sono state create le condizioni per ripristinare l'abitabilità del paese e sono state attivate azioni di rilancio socio economico e culturale basate su principi di sostenibilità e compatibilità ambientale. L'impatto demografico, in un contesto estremamente fragile, è stato significativo: il paese ha registrato sei nuovi residenti, un incremento rilevante per una comunità di appena 137 abitanti, tanto da ottenere una risonanza mediatica internazionale, venendo citata dal *New York Times* nell'articolo "*An Italian Town Full of the Elderly Wants to Feel Young Again*" (22 gennaio 2024).

Pur rappresentando un contributo prezioso in termini di approfondimento tecnico e culturale, anche questo tipo di iniziative presenta limiti di trasferibilità: richiede competenze specialistiche, tempi lunghi e risorse che le amministrazioni locali, soprattutto quelle più piccole, difficilmente possono sostenere in autonomia.

Alcuni comuni, come Ravenna e Mantova, hanno inoltre predisposto schede per la segnalazione di immobili o terreni in stato di abbandono, ma si tratta di strumenti puntuali, non inseriti in un sistema organico di censimento. Nel complesso, le esperienze analizzate delineano un quadro eterogeneo, composto da pratiche locali spesso isolate e caratterizzate da livelli molto diversi di approfondimento, continuità e capacità operativa, testimoniando l'interesse crescente verso il tema, ma

evidenziando anche la difficoltà di disporre di strumenti condivisi che possano sostenere le amministrazioni locali.

Lacune sistemiche e opportunità emergenti

Le evidenze raccolte mostrano che l'eterogeneità delle esperienze non è casuale, ma riflette lacune strutturali nel sistema di rilevazione e gestione del patrimonio abbandonato. La criticità principale riguarda l'assenza di metodologie operative chiare e facilmente applicabili: mancano linee guida nazionali condivise e gli strumenti oggi disponibili risultano spesso troppo generici oppure eccessivamente complessi per le amministrazioni locali. A ciò si aggiunge la diffusione di iniziative su base volontaria, che tende a produrre mappature parziali, difficili da aggiornare e scarsamente integrate con le politiche territoriali.

Ne derivano censimenti discontinui, rapidamente obsoleti e incapaci di restituire un quadro rappresentativo dell'intero patrimonio inutilizzato; inoltre persiste un divario significativo tra le sperimentazioni avanzate sviluppate in ambito accademico e le capacità operative delle amministrazioni, soprattutto nei contesti più fragili. Accanto a queste criticità emergono tuttavia opportunità rilevanti: il crescente riconoscimento politico del tema crea un contesto favorevole all'adozione di strumenti più strutturati; la diffusione di tecnologie accessibili, come piattaforme GIS e database open source, riduce le barriere economiche e tecniche; le numerose esperienze locali costituiscono un patrimonio da cui trarre lezioni utili e individuare pratiche efficaci. La mobilitazione di attori diversi, quali istituzioni, cittadini, associazioni, università, imprese sociali, rappresenta inoltre una risorsa preziosa, valorizzabile attraverso approcci partecipativi e multi-attore che rafforzino la dimensione comunitaria dei processi di rigenerazione.

8.3 SVILUPPO DELLA METODOLOGIA E LINEE GUIDA PER LE PA

Questa sezione illustra il processo di costruzione della metodologia e ne presenta in modo organico i componenti fondamentali: da un lato le linee guida strategiche, che definiscono il framework concettuale e gli orientamenti generali per l'azione pubblica; dall'altro il kit di strumenti operativi, che raccoglie dispositivi concreti e procedure applicative utili a supportare le

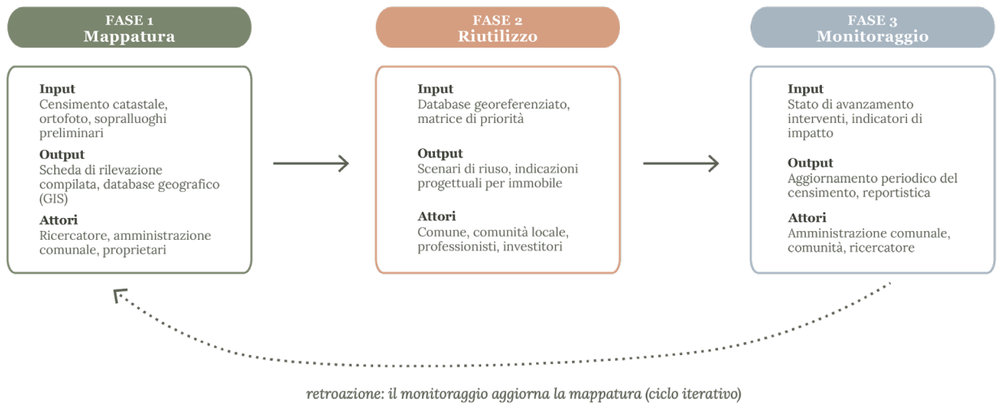
amministrazioni nell'implementazione del percorso di censimento e gestione del patrimonio abbandonato.

Linee guida strategiche per la mappatura e il riutilizzo del patrimonio abbandonato

Le linee guida strategiche costituiscono il documento di riferimento che definisce principi, obiettivi e indirizzi metodologici per le amministrazioni pubbliche e gli attori territoriali che intendono avviare processi di mappatura e valorizzazione del patrimonio abbandonato. Nelle aree interne, il patrimonio costruito e paesaggistico va inteso come una componente strutturale dell'assetto territoriale, la cui messa in valore dipende da condizioni concrete di accesso, uso, manutenzione e governo. L'avvio di percorsi di mappatura e riutilizzo richiede un approccio integrato, articolato in tre momenti fondamentali: (1) la mappatura del patrimonio abbandonato, (2) l'attivazione di processi di riuso e (3) il monitoraggio e la gestione nel lungo periodo.

Solo l'integrazione di queste fasi consente di trasformare la conoscenza del patrimonio in una base operativa per interventi effettivi e duraturi. In questa prospettiva, tali interventi possono costituire una leva concreta per uno sviluppo territoriale sostenibile e inclusivo, fondato sulla partecipazione delle comunità locali, sulla tutela ambientale e sull'innovazione sociale ed economica.

Figura n 62.
Metodologia operativa
Fonte: elaborazione dell'autrice



Fase 1. La mappatura del patrimonio abbandonato: obiettivi e approcci

La mappatura del patrimonio abbandonato rappresenta un passaggio conoscitivo e operativo fondamentale, poiché consente di quantificare il fenomeno e di comprenderne natura, distribuzione e potenzialità. Il processo prende avvio dall'identificazione e localizzazione degli immobili dismessi, costruendo una base informativa georeferenziata che permetta analisi spaziali e letture territoriali integrate; a questa si affianca la valutazione dello stato di conservazione, che distingue tra abbandono irreversibile, degrado avanzato ma recuperabile e dismissione recente, fornendo così un quadro utile alla definizione delle priorità di intervento. Parallelamente, la raccolta di informazioni storiche, culturali e sociali contribuisce a ricostruire l'evoluzione funzionale degli edifici, le ragioni dell'abbandono e il valore identitario attribuito dalle comunità locali.

La mappatura proposta in questa ricerca riguarda il patrimonio pubblico abbandonato, ma si fonda su un impianto metodologico che può essere applicato anche al patrimonio privato. L'integrazione tra fonti documentali e rilevazioni dirette consente infatti, da un lato, di individuare gli immobili potenzialmente dismessi, ricostruirne la storia proprietaria e funzionale e verificare la presenza di vincoli o trasformazioni programmate, dall'altro, di accertarne sul campo la condizione reale, rilevarne le caratteristiche fisiche e strutturali, documentarli fotograficamente e georeferenziarli con precisione, mentre le tecnologie come GIS (*Geographic Information System*) e droni ampliano ulteriormente la capacità di analisi, soprattutto in aree difficilmente accessibili.

Il coinvolgimento della comunità locale costituisce un elemento distintivo dell'approccio proposto. La mappatura partecipata consente infatti di raccogliere segnalazioni di immobili abbandonati non sempre noti all'amministrazione e persegue una duplice finalità: da un lato, integrare la conoscenza tecnica con quella locale, dall'altro, costruire senso di appartenenza al progetto, aumentando le probabilità che le successive fasi di riutilizzo vedano una partecipazione attiva della comunità e non siano percepite come interventi calati dall'alto.

Le informazioni raccolte devono confluire in un database strutturato che, per ogni sito censito, includa: codice identificativo univoco, denominazione dell'immobile con eventuali toponimi locali, localizzazione georeferenziata, dati catastali (foglio e particella), tipologia edilizia, funzione originaria e ultimo utilizzo noto, proprietà attuale (pubblica, privata o mista) con identificazione del proprietario quando possibile, stato di conservazione classificato secondo categorie predefinite, eventuali vincoli paesaggistici o culturali, valore storico culturale, opportunità di valorizzazione con ipotesi di destinazioni d'uso compatibili, documentazione fotografica geolocalizzata e un campo note per informazioni qualitative. Il database deve essere costruito secondo standard aperti e interoperabili, aggiornabile nel tempo attraverso procedure definite, consultabile da soggetti diversi secondo livelli di accesso differenziati ed esportabile per analisi successive.

Quando le risorse disponibili non consentono un censimento esaustivo immediato, è necessario definire criteri di priorità per individuare gli immobili da rilevare per primi. Tali criteri riflettono le morfologie per grado di dismissione identificate nel paragrafo dedicato alle *Morfologie per grado di dismissione*. Il primo criterio riguarda il grado di degrado: edifici pericolanti o con crolli parziali richiedono interventi urgenti per la sicurezza pubblica; immobili in abbandono avanzato ma con strutture portanti integre rappresentano priorità strategiche perché recuperabili con investimenti sostenibili; edifici in dismissione recente costituiscono la categoria più promettente per interventi preventivi rapidi e a costi contenuti.

Il secondo criterio riguarda l'importanza storica e culturale: beni vincolati o di rilevanza storico-artistica, patrimonio ecclesiastico o pubblico storico, meritano priorità per il loro valoro testimoniale, così come edifici che, pur non formalmente vincolati, svolgono una funzione identitaria per la comunità.

La posizione geografica e l'accessibilità costituiscono un ulteriore criterio e influenzano le opportunità di riutilizzo: immobili situati nei centri storici o in aree facilmente accessibili presentano maggiori possibilità di valorizzazione; edifici in contesti paesaggistici di pregio possono attrarre funzioni turistiche o culturali; edifici isolati o in aree marginali richiedono invece strategie specifiche. Infine, la proprietà e disponibilità rappresentano un criterio pragmatico: è opportuno

privilegiare inizialmente immobili di proprietà pubblica su cui l'amministrazione può intervenire direttamente, o immobili i cui proprietari manifestano disponibilità alla cessione o al partenariato, evitando situazioni proprietarie complesse – come frammentazioni, contenziosi o irreperibilità dei proprietari - che richiederebbero lunghi tempi di risoluzione.

Fase 2. Il riutilizzo del patrimonio abbandonato: principi e strategie

Come evidenziato nel Capitolo 4, il riuso del patrimonio abbandonato si colloca in un contesto complesso, segnato da dinamiche di turistificazione (cfr. *Turistificazione e trasformazione d'uso dei territori*) che rischiano di escludere i residenti permanenti (Russo, 2002; Milano, 2018) e da un'emergenza abitativa (cfr. *Emergenza abitativa e paradossi del patrimonio esistente*) che rende paradossale la presenza di centinaia di migliaia di case vuote a fronte di persone senza casa. Le strategie di riutilizzo devono quindi essere orientate a evitare la turistificazione escludente e contribuire alla risposta dell'emergenza abitativa privilegiando forme di residenzialità stabile (Balducci *et al.*, 2017).

In questo quadro, la valorizzazione del patrimonio culturale e architettonico assume un ruolo centrale: preservare l'identità storica e sociale dei territori, evitando la perdita irreversibile di testimonianze materiali - edifici, tecniche costruttive, tipologie - e immateriali - saperi, storie, significati simbolici- (Choay 1992; Settis 2010).

Il riuso rappresenta inoltre un'opportunità per rivitalizzare le economie locali attraverso la creazione di occupazione diretta (recupero, gestione) e indiretta (servizi, forniture), l'attivazione di imprenditorialità locale, l'attrazione di investimenti e la generazione di economie di prossimità (Magnanghi, 2010). Il contrasto allo spopolamento richiede la creazione di condizioni materiali (abitazioni, servizi, opportunità economiche) che trattengano la popolazione residente e attrarre nuovi abitanti (Dematteis, 2011). La promozione di modelli di sviluppo sostenibile privilegia il riuso dell'esistente rispetto al consumo di suolo, l'impiego di materiali e tecnologie eco compatibili, la valorizzazione delle risorse locali e la costruzione di economie circolari e di prossimità.

I principi fondamentali che guidano gli interventi traducono queste finalità in orientamenti operativi: la sostenibilità ambientale e sociale richiede interventi che minimizzino l'impatto ambientale privilegiando materiali naturali, tecniche a basso impatto ed efficienza energetica, che rispettino il paesaggio e il contesto storico-morfologico, che favoriscano l'inclusione sociale e la partecipazione delle comunità evitando processi di gentrificazione ed esclusione e che generino benefici diffusi sul territorio.

La flessibilità e l'adattamento presuppongono che gli edifici abbandonati raramente possano tornare alla funzione originaria: occorre quindi individuare destinazioni d'uso compatibili, progettare le nuove funzioni sulle caratteristiche fisiche degli immobili e prevedere usi temporanei o multifunzionali, sperimentabili e suscettibili di evoluzioni nel tempo. L'integrazione territoriale richiede che il riuso si colleghi alle reti e ai servizi locali esistenti, valorizzi le relazioni con il contesto paesaggistico e insediativo circostante, si coordini con altre politiche territoriali, dalla SNAI alla pianificazione urbanistica, contribuendo alla costruzione di sistemi territoriali integrati.

Gli interventi di restauro e conservazione devono preservare le caratteristiche originarie degli edifici, tutelando elementi strutturali storici (murature portanti, solai, coperture), materiali tradizionali (pietra, legno, laterizi, intonaci a calce), tipologie costruttive locali e dettagli architettonici come cornici, portali ed elementi ornamentali. In questa prospettiva è fondamentale impiegare tecniche e materiali compatibili con quelli storici, privilegiando l'uso di materiali locali e metodologie costruttive tradizionali, ed evitando interventi invasivi o irreversibili che compromettano l'autenticità del manufatto.

Le aggiunte contemporanee devono essere chiaramente distinguibili, secondo i principi del restauro conservativo – minimo intervento, reversibilità, leggibilità storica – e integrate con miglioramenti prestazionali compatibili, quali l'efficienza energetica, la sicurezza sismica e l'accessibilità, sempre nel rispetto dei valori storici e identitari dell'edificio.

Tali principi si radicano nella tradizione teorica del restauro italiano, a partire dalla riflessione di Brandi (1963), e trovano riconoscimento nei principali documenti internazionali, dalla Carta di Venezia (ICOMOS 1964) alla Dichiarazione di Nara

sull'Autenticità (1994)[3], che sottolineano l'importanza di interventi rispettosi della materia, della storia e del significato culturale dei beni.

Questi principi del restauro conservativo, tuttavia, si applicano propriamente alla quota minoritaria di patrimonio sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o dotato di un riconosciuto valore storico-artistico. Per la gran parte del patrimonio abbandonato delle aree interne (edifici rurali minori, ex scuole e uffici pubblici novecenteschi, magazzini, opifici, strutture ricettive dismesse, edifici incompiuti, manufatti che non presentano un valore culturale canonicamente inteso e non sono soggetti ad alcun regime di tutela) occorre un approccio diverso: estendere per analogia la logica della conservazione integrale (minimo intervento, intangibilità della materia, reversibilità filologica) costituisce un errore di prospettiva dalle conseguenze operative rilevanti, poiché irrigidisce la trasformabilità degli edifici, eleva i costi fino a renderli prossimi o superiori a quelli della nuova costruzione e, paradossalmente, finisce per precludere proprio quel riuso che dovrebbe garantirne la sopravvivenza. La riflessione disciplinare della tecnologia dell'architettura ha da tempo elaborato un approccio alternativo per questa categoria di beni, riconducibile alla tradizione del riuso adattivo (*adaptive reuse*) e all'approccio prestazionale al progetto di recupero. In questa prospettiva, gli edifici privi di valore culturale non sono oggetti da conservare ma risorse da usare responsabilmente: il loro valore non risiede nella materia storica, bensì nel valore d'uso che possono riacquisire attraverso nuove funzioni e nel valore ambientale che incorporano, suolo già consumato, materiali ed energia già immobilizzati, emissioni evitate rispetto alla demolizione e ricostruzione (Radogna e Vasapollo, 2026). Come sottolinea Radogna nelle sue ricerche sul patrimonio dismesso abruzzese, edifici che in passato sarebbero stati candidati alla demolizione devono oggi essere considerati capacità resilienti dei luoghi, in grado di contribuire ai processi di rigenerazione rivelando valori ambientali e d'uso anche in assenza di valore culturale (Radogna, 2022; Radogna *et al.*, 2025).

Ne discendono criteri di intervento profondamente diversi da quelli del restauro conservativo. Il progetto di riuso adattivo privilegia la flessibilità e l'adattabilità dei sistemi tecnologici e ambientali, l'impiego di soluzioni costruttive a secco e reversibili secondo la logica del *design for disassembly*, l'addizione di nuovi volumi chiaramente riconoscibili, la sostituzione selettiva dei subsistemi con prestazioni insufficienti e persino il reimpiego dei materiali provenienti da demolizioni parziali, in coerenza con i principi dell'economia circolare che considerano il costruito esistente anche come giacimento di risorse materiali (Radogna e Vasapollo, 2026). Soprattutto, il riuso non si esaurisce nella rimessa in funzione dell'edificio rispetto ai bisogni presenti, ma progetta la sua riusabilità futura in relazione a esigenze che evolveranno: le esperienze condotte dal Dipartimento di Architettura dell'Università "G. d'Annunzio" su edifici pubblici dismessi di piccoli comuni abruzzesi, come l'ex ostello e l'ex scuola di Scontrone, l'ex carcere di San Valentino in Abruzzo Citeriore, mostrano come interventi di trasformazione controllata, fondati su soluzioni reversibili e materiali ecocompatibili, possano restituire valore d'uso a manufatti privi di qualità architettonica, inserendoli in strategie di rigenerazione di scala territoriale (Radogna e Vasapollo, 2026).

Per la metodologia proposta in questa ricerca, la distinzione tra patrimonio tutelato e patrimonio privo di tutela assume dunque un valore operativo diretto e suggerisce una graduazione degli approcci di intervento articolata su tre livelli. Per i beni vincolati o di riconosciuto valore storico-culturale valgono integralmente i principi del restauro conservativo sopra richiamati. Per il patrimonio non tutelato ma dotato di valore identitario per la comunità, riconoscibile attraverso il campo "valore storico-culturale" della scheda di mappatura e le segnalazioni raccolte nei processi partecipativi, è appropriato un recupero rispettoso dei caratteri tipologici e materici, ma aperto a trasformazioni funzionali e prestazionali sostanziali. Per il patrimonio privo tanto di tutela quanto di valore identitario, infine, il riuso adattivo può

3 La Carta di Venezia, approvata in occasione del II Congresso Internazionale degli Architetti e dei Tecnici dei Monumenti Storici, definisce alcuni principi fondamentali del restauro moderno, tra cui la conservazione dell'autenticità materiale, la distinguibilità degli interventi contemporanei e il rispetto del contesto. La Dichiarazione di Nara ha successivamente ampliato questa riflessione, sottolineando come il concetto di autenticità vari in relazione ai diversi contesti culturali. Riflessione che appare particolarmente rilevante per il patrimonio delle aree interne, dove l'autenticità non si esaurisce nella qualità architettonica formale, ma si lega al rapporto tra edifici, pratiche abitative e paesaggio.

esplicarsi nella sua forma piena, includendo addizioni volumetriche, sostituzioni di subsistemi e, nei casi di irrecuperabilità, demolizioni selettive con recupero dei materiali. Questa graduazione, che la scheda di rilevazione consente di operare già in fase conoscitiva, incrociando il campo relativo ai vincoli con la valutazione del valore culturale e dello stato di conservazione, ha inoltre una rilevanza normativa: come evidenziato dalla ricerca condotta per i comuni abruzzesi, l'assenza di norme tecniche dedicate al patrimonio privo di valore produce esiti opposti e ugualmente dannosi, consentendo demolizioni ingiustificate laddove le regole mancano e impedendo l'adeguamento ai requisiti di abitabilità laddove le regole sono modellate sul patrimonio tutelato (Radogna e Vasapollo, 2026). La definizione di standard tecnici differenziati per il riuso del patrimonio non tutelato rappresenta pertanto una delle raccomandazioni che la sperimentazione consegnerà ai livelli regionale e nazionale.

Come emerso dall'analisi delle pratiche di riuso (Cap. 5), i modelli più sostenibili bilanciano funzioni turistiche con funzioni residenziali, culturali e produttive, integrando il turismo in un'economia locale diversificata (Dall'Ara e Villani, 2015; Beel *et al.*, 2017). In tal senso le cooperative di comunità (cfr. *Riuso a base sociale: le economie di comunità*) dimostrano una particolare capacità di offrire servizi integrati (Menzani e Zamagni, 2010); gli alberghi diffusi (cfr. *Riuso a base turistica: l'abitare temporaneo e l'albergo diffuso*) risultano più efficaci quando si inseriscono in un contesto abitato e contribuiscono a mantenere una presenza stabile di residenti (Dall'Ara e Villani, 2015); i progetti culturali più solidi (cfr. *Riuso a base culturale e creativa*) evitano processi di gentrificazione valorizzando il ruolo attivo delle comunità locali (Evans, 2005; Sacco, 2016, 2018). L'individuazione delle nuove funzioni deve tenere conto della struttura fisica dell'edificio, dei vincoli paesaggistici, culturali e urbanistici delle esigenze e vocazioni del territorio emerse attraverso le consultazioni oltre che della sostenibilità economica della gestione. Le possibili destinazioni d'uso comprendono funzioni culturali e sociali – come spazi per eventi, laboratori, biblioteche, spazi di coworking – funzioni residenziali (housing sociale, residenze per telelavoro, foresterie) che contribuiscono a rigenerare i territori spopolati e a promuovere una nuova vitalità locale, attività agricole e produttive

(agriturismi, laboratori di trasformazione, aziende agricole, centri di formazione), forme di turismo rurale e culturale (alberghi diffusi, bed & breakfast, ostelli e rifugi) e servizi alla comunità, come ambulatori, asili, centri per anziani o spazi polivalenti.

In tutte le fasi del processo di riutilizzo è essenziale il coinvolgimento della comunità locale, poiché nella fase di progettazione consente di raccogliere proposte e verificare il consenso attraverso workshop partecipativi e consultazioni pubbliche, nella fase di realizzazione permette, tramite cantieri partecipativi e il coinvolgimento di artigiani del territorio, di rafforzare le competenze locali e valorizzare saperi e tecniche tradizionali e nella gestione del patrimonio si concretizza nel ruolo attivo di cooperative di comunità, associazioni o imprese sociali locali, che assumono la responsabilità quotidiana delle attività, garantiscono continuità nel tempo e mantengono il progetto radicato nel tessuto sociale del territorio.

Allo stesso tempo, il recupero richiede spesso partenariati multi attore tra pubblico, privato e terzo settore, che possono assumere forme diverse: dalla concessione di immobili pubblici a operatori privati o del terzo settore con obblighi di recupero e gestione, al comodato d'uso gratuito o a canone simbolico con vincoli sulla destinazione; dai partenariati pubblico privati per investimenti congiunti, alla costituzione di imprese sociali o cooperative di comunità come soggetti gestori; fino al coinvolgimento di fondazioni di comunità o all'adozione di *community land trust* per garantire forme di proprietà collettiva permanente[4].

I progetti devono garantire una sostenibilità economica di lungo periodo, basandosi su analisi di fattibilità economico-finanziaria che valutino investimenti iniziali, costi di gestione, ricavi attesi e tempi di ritorno, su una diversificazione delle fonti di reddito che eviti dipendenze da un'unica attività e su una progressiva attuazione degli interventi, iniziando da funzioni a basso investimento e ampliandole in base alla domanda.

4 Il *community land trust* separa la proprietà del suolo, mantenuta in forma collettiva, da quella degli edifici, con l'obiettivo di garantire nel tempo l'accessibilità economica degli alloggi recuperati e limitare processi speculativi. Nelle aree interne, questo strumento potrebbe offrire una risposta al rischio di turistificazione escludente, che si verifica quando interventi di recupero finanziati con risorse pubbliche vengono poi assorbiti dal mercato privato, riducendo o vanificando l'obiettivo della residenza stabile.

Le risorse disponibili comprendono fondi pubblici europei, nazionali e regionali, affiancati da finanziamenti privati come quelli delle fondazioni bancarie, dal crowdfunding civico, dall'*impact investing* e dalle sponsorizzazioni che possono contribuire in modo significativo all'avvio e al consolidamento dei progetti. Allo stesso tempo, l'impiego di tecnologie innovative consente di ridurre i costi di gestione, migliorare l'efficienza energetica e rendere gli interventi più sostenibili, mentre reti di collaborazione tra enti locali, università, centri di ricerca e associazioni favoriscono lo scambio di competenze, l'apprendimento reciproco e la diffusione di buone pratiche (OECD, 2020). L'utilizzo di incentivi fiscali e normativi può infine rafforzare ulteriormente questi processi, facilitando il recupero e la valorizzazione del patrimonio rurale e abbandonato (MiC, 2022).

Fase 3. Monitoraggio e gestione nel lungo periodo

Il successo dei progetti di recupero si misura nella capacità delle funzioni attivate di mantenersi nel tempo, evitando che gli immobili rigenerati ricadano nuovamente in condizioni di abbandono, per tali ragioni è necessario prevedere sin dall'avvio del processo un sistema strutturato di monitoraggio, valutazione e gestione continuativa, fondato su un modello di governance chiaro e condiviso (Della Spina et al., 2022). La definizione di piani di gestione pluriennali rappresenta un passaggio essenziale: tali piani devono stabilire obiettivi di medio-lungo periodo misurabili, individuare ruoli e responsabilità degli attori coinvolti, definire le risorse economiche e umane necessarie con relativa copertura finanziaria, programmare la manutenzione ordinaria e straordinaria e prevedere indicatori di performance utili a monitorare l'andamento delle attività e a orientare eventuali aggiustamenti (OECD, 2020). Il piano deve essere realistico rispetto alle risorse disponibili, flessibile per adattarsi a cambiamenti di contesto e condiviso con tutti i soggetti coinvolti, per garantire trasparenza e accountability.

Il coinvolgimento continuo della comunità locale costituisce un elemento imprescindibile per la sostenibilità gestionale, in tal senso assemblee pubbliche periodiche, strumenti di consultazione, raccolta strutturata di suggerimenti e reclami con risposte tempestive e la valorizzazione del volontariato per alcune funzioni contribuiscono a prevenire conflitti, rafforzare il senso di appartenenza e mantenere un dialogo costante tra gestori e cittadini. La partecipazione è al contempo un dispositivo democratico e un meccanismo di manutenzione sociale, che consente di intercettare tempestivamente bisogni emergenti e di adattare le attività in modo coerente con le aspettative della comunità. Tuttavia, diventa realmente efficace solo quando implica una reale condivisione del potere decisionale, evitando forme di coinvolgimento meramente simboliche che alimentano frustrazione e sfiducia (Arnstein, 1969)[5]. I sistemi di monitoraggio e valutazione devono combinare strumenti quantitativi e qualitativi: feedback degli stakeholder attraverso questionari, interviste e focus group, indicatori di performance relativi all'utilizzo degli spazi (numero di utenti, tassi di occupazione delle strutture ricettive, ricavi generati, posti di lavoro creati) e valutazioni di impatto sociale, economico, culturale e ambientale a medio termine (Mazzucato, 2018). L'analisi dei dati raccolti deve orientare un processo di miglioramento continuo, fondato su logiche di apprendimento organizzativo (Argyris e Schön, 1978): ciò implica la possibilità di modificare la gestione quando necessario, introdurre nuove attività richieste dall'utenza, ricalibrare il modello economico qualora emergano criticità, rafforzare gli aspetti più apprezzati e intervenire tempestivamente su eventuali problemi.

In sintesi, la mappatura e il riutilizzo del patrimonio abbandonato nelle aree interne richiedono un framework integrato che coniughi rigore metodologico nella fase conoscitiva, flessibilità strategica nella fase progettuale e sostenibilità gestionale nel lungo periodo, fondato sulla partecipazione attiva delle comunità locali, considerate non semplici beneficiarie ma attori centrali dei processi di rigenerazione territoriale.

---

5 Sherry Arnstein, nel saggio A *Ladder of Citizen Participation* (1969), distingue otto livelli di coinvolgimento, dalla manipolazione e dalla terapia, forme di non partecipazione, fino al controllo cittadino, passando per consultazione, partenariato e delega di poteri. Pur risalendo a oltre cinquant'anni fa, il modello resta uno strumento utile per leggere criticamente i processi partecipativi, distinguendo tra forme sostanziali e meramente formali. Come ossera l'autrice "*The idea of citizen participation is a little like eating spinach: no one is against it in principle because it is good for you*".

BOX n. 4 - Linee guida operative per la mappatura e il riutilizzo del patrimonio abbandonato

Le linee guida operative qui presentate traducono il quadro strategico delineato nelle sezioni precedenti in un insieme di strumenti, procedure e criteri applicativi destinati a supportare le amministrazioni pubbliche nell'implementazione concreta del percorso di mappatura, riutilizzo e gestione del patrimonio abbandonato. Esse costituiscono un kit metodologico replicabile e adattabile alle specificità territoriali, volto a garantire coerenza, trasparenza e continuità lungo tutte le fasi del processo.

1. Mappatura del patrimonio abbandonato

1.1 Obiettivi

La mappatura rappresenta il primo passo del percorso e persegue finalità conoscitive e operative: identificare e localizzare gli immobili abbandonati; valutarne lo stato di conservazione; ricostruirne la storia d'uso e il valore culturale; individuare le potenzialità di riutilizzo e definire priorità di intervento. Tale fase consente di costruire una base informativa solida, indispensabile per orientare le scelte successive.

1.2 Approccio metodologico

La mappatura richiede un approccio integrato che combina:

- **ricerca documentale e archivistica**, utile a individuare immobili potenzialmente dismessi, ricostruirne la storia proprietaria e verificare vincoli o trasformazioni pianificate;
- **rilevazioni sul campo**, finalizzate ad accertare la condizione reale degli edifici, documentarne le caratteristiche fisiche e georeferenziarli con precisione, anche mediante tecnologie GIS e, ove necessario, droni per aree difficilmente accessibili;
- **coinvolgimento della comunità locale**, attraverso segnalazioni, workshop e interviste, per integrare la conoscenza tecnica con quella situata e favorire un senso di appartenenza al progetto;
- **costruzione di un database strutturato**, interoperabile e aggiornabile, contenente informazioni anagrafiche, catastali, fisiche, storiche, culturali, giuridiche e funzionali per ciascun sito censito.

1.3 Criteri di priorità

Quando le risorse non consentono un censimento esaustivo, è necessario definire criteri di selezione basati su:

- **grado di degrado,** distinguendo tra abbandono irreversibile, degrado avanzato ma recuperabile e dismissione recente;
- **valore storico e culturale**, privilegiando beni vincolati o con forte rilevanza;
- **posizione e accessibilità,** valutando le opportunità di riutilizzo in relazione al contesto territoriale;
- **proprietà e disponibilità**, favorendo immobili pubblici o privati con proprietari collaborativi, evitando situazioni giuridiche complesse.

2. Riutilizzo del patrimonio abbandonato

2.1 Obiettivi

La fase di riutilizzo mira a valorizzare il patrimonio culturale e architettonico, rivitalizzare le economie locali, contrastare lo spopolamento e promuovere modelli di sviluppo sostenibile fondati sulla tutela ambientale, sull'innovazione sociale e sulla partecipazione delle comunità.

2.2 Principi guida

Gli interventi devono essere orientati da alcuni principi fondamentali:

- **sostenibilità ambientale e sociale**, attraverso tecniche a basso impatto, efficienza energetica, inclusione sociale e prevenzione di processi di gentrificazione;
- **flessibilità e adattamento**, riconoscendo che gli edifici abbandonati difficilmente possono tornare alla funzione originaria e richiedono destinazioni d'uso compatibili e multifunzionali;
- **integrazione territoriale**, collegando il riuso alle reti di servizi, alle politiche locali e al contesto paesaggistico;
- **valorizzazione culturale,** preservando materiali, tecniche costruttive e identità locali.

2.3 Linee operative

Le linee operative per il riutilizzo includono:

- **restauro e conservazione per i beni tutelati o di riconosciuto valore storico-culturale,** con interventi rispettosi della materia storica, dell'autenticità e dei principi del restauro conservativo (minimo intervento, reversibilità, leggibilità storica);
- **riuso adattivo per il patrimonio privo di tutela**, orientato alla flessibilità funzionale e tecnologica, all'impiego di soluzioni reversibili e a secco (design for disassembly) e alla valorizzazione del valore d'uso e ambientale del costruito esistente;
- **individuazione di nuove funzioni compatibili,** quali spazi culturali e sociali, residenze temporanee o permanenti, attività agricole e produttive, strutture ricettive diffuse, servizi alla comunità;
- **partecipazione della comunità,** coinvolta nella progettazione, realizzazione e gestione per garantire radicamento sociale e continuità nel tempo;
- **partenariati pubblico–privato e terzo settore**, attraverso concessioni, comodati, cooperative di comunità, imprese sociali e fondazioni;

• **sostenibilità economica,** mediante analisi di fattibilità, diversificazione delle entrate e attuazione progressiva degli interventi;

• **utilizzo di incentivi fiscali e normativi**, per facilitare il recupero e la valorizzazione del patrimonio.

2.4 Strumenti e risorse

Le amministrazioni possono fare ricorso a:

• fondi pubblici europei, nazionali e regionali;

• finanziamenti privati, crowdfunding civico e impact investing;

• tecnologie innovative per la gestione sostenibile;

• reti di collaborazione con università, centri di ricerca e associazioni.

3. Monitoraggio e gestione nel lungo periodo

La sostenibilità degli interventi richiede un sistema di gestione continuativa che eviti il rischio di nuovo abbandono. È necessario predisporre:

• **piani di gestione pluriennali,** con obiettivi misurabili, ruoli chiari, risorse definite e strategie di manutenzione ordinaria e straordinaria;

• **meccanismi di partecipazione continua,** attraverso assemblee pubbliche, consultazioni e strumenti di ascolto attivo;

• **sistemi di monitoraggio e valutazione**, basati su indicatori quantitativi e qualitativi, analisi di impatto e feedback degli stakeholder;

• **processi di miglioramento continuo**, che consentano di adattare le attività, introdurre nuove funzioni, correggere criticità e rafforzare gli elementi più efficaci.

Kit di strumenti operativi per l'applicazione

L'elaborazione delle linee guida strategiche definisce il quadro concettuale entro cui si colloca il processo di mappatura e riutilizzo del patrimonio abbandonato; tuttavia, affinché tali indirizzi possano tradursi in pratiche efficaci, è necessario disporre di strumenti operativi che guidino in modo concreto l'azione delle amministrazioni pubbliche.

Questa sottosezione presenta il kit metodologico sviluppato a supporto dell'applicazione della metodologia, articolato attorno a tre componenti principali: la scheda di rilevazione, che costituisce lo strumento cardine per la raccolta sistematica delle informazioni; le procedure per l'organizzazione, la classificazione e l'aggiornamento dei dati, indispensabili per garantire coerenza e interoperabilità e le indicazioni per l'integrazione tecnologica attraverso sistemi informativi territoriali e piattaforme digitali, che consentono di valorizzare e rendere fruibile il patrimonio informativo prodotto.

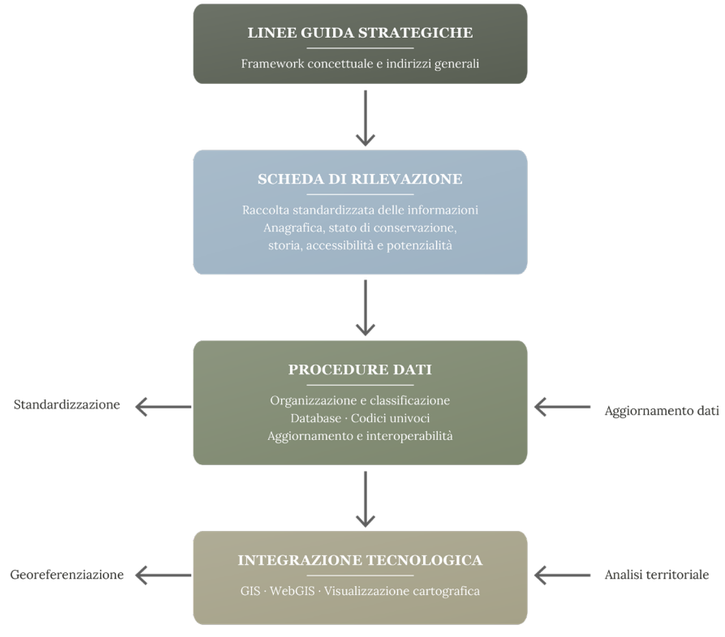


Figura n 63.
Kit di strumenti operativi
Fonte: elaborazione dell'autrice

La scheda di rilevazione come strumento centrale

La scheda di rilevazione costituisce il principale dispositivo operativo attraverso cui vengono raccolte, organizzate e rese confrontabili le informazioni relative al patrimonio abbandonato,

assumendo un ruolo cardine nel processo metodologico delineato. La sua progettazione è stata guidata da tre obiettivi operativi: (i) l'accessibilità e l'usabilità amministrativa, che garantiscono la possibilità di compilazione da parte dei tecnici comunali e degli operatori locali senza richiedere competenze specialistiche aggiuntive, assicurando chiarezza dei campi, semplicità delle istruzioni e immediatezza nella raccolta dei dati, (ii) standardizzazione, che assicura uniformità e confrontabilità dei dati e infine, la scheda è stata concepita per (iii) assicurare la compatibilità tecnologica, facilitando così la digitalizzazione dei dati e la loro integrazione in piattaforme informative territoriali.

Il processo di elaborazione della scheda ha combinato ricerca bibliografica, analisi critica di strumenti esistenti e un confronto diretto con le esigenze operative delle amministrazioni dell'area interna del Basso Sangro Trigno. Tale percorso ha permesso di individuare alcune criticità ricorrenti da evitare: l'eccessiva complessità, che rischia di comprometterne l'utilizzo; un approccio meramente catalogativo, che non orienta le decisioni; l'inadeguatezza rispetto alle risorse tecniche e organizzative disponibili nei piccoli comuni; e la mancanza di un focus specifico sul patrimonio dismesso, spesso assente negli strumenti generici di censimento edilizio.

Struttura e contenuti della scheda

La struttura risultante si articola in sei sezioni che riflettono una progressione metodologica: dall'identificazione alla valutazione del bene, dalla descrizione dello stato attuale alla proposta operativa.

La prima sezione raccoglie le informazioni generali che costituiscono l'anagrafica dell'immobile: codice identificativo univoco, denominazione con eventuali toponimi locali, localizzazione amministrativa, coordinate geografiche per georeferenziazione, dati catastali, tipologia edilizia generale, ambito edilizio specifico, superficie approssimativa. La seconda sezione approfondisce le caratteristiche fisiche, storiche e giuridiche del bene, includendo una descrizione sintetica dell'immobile, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione (con particolare attenzione a degrado e danni strutturali), la proprietà attuale e lo stato giuridico del bene. La terza sezione ricostruisce la storia e l'utilizzo del patrimonio, riportando la funzione originaria, l'ultimo utilizzo conosciuto, i motivi dell'abbandono ed eventuali interventi di recupero precedenti anche se non completati. Questa ricostruzione storica valorizza particolarmente memorie orali e le conoscenze tacite della comunità locale, risultando fondamentale per orientare scelte di riuso coerenti con l'identità dei luoghi.

La quarta sezione valuta l'accessibilità fisica e le condizioni di sicurezza: tipologia di strada e raggiungibilità, distanza dal centro abitato, condizioni di sicurezza con segnalazione di pericoli evidenti, possibilità concrete di intervento incluse eventuali limitazioni legali o pratiche quali vincoli, difficoltà logistiche o frammentazione proprietaria. La quinta sezione introduce la dimensione valutativa e propositiva includendo il valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico dell'immobile, le possibilità di recupero con indicazione delle destinazioni d'uso potenzialmente compatibili, una valutazione qualitativa della domanda potenziale e l'individuazione delle risorse attivabili per il recupero, inclusi fondi pubblici, privati o iniziative di crowdfunding civico. La sesta sezione traduce le valutazioni in indicazioni operative, proponendo interventi distinti per urgenza e tipologia, una classificazione delle priorità di intervento classificata su tre livelli gerarchici e tempistiche suggerite differenziate tra breve, medio e lungo periodo. La scheda si conclude con documentazione fotografica sistematica che documenti vista generale, dettagli del degrado, contesto paesaggistico ed elementi di pregio.

La scheda può essere utilizzata in formato cartaceo e successivamente digitalizzata, oppure direttamente su supporti digitali, o mediante form digitali gratuiti come, per esempio, Google Forms o Kobotoolbox che eliminano trascrizioni manuali e accelerano la produzione del database finale.

La scheda di mappatura è unica e può essere applicata sia a immobili pubblici sia a immobili privati: l'obiettivo è disporre di uno strumento standardizzato, ripetibile e facilmente aggiornabile, in grado di evitare duplicazioni e di garantire una base informativa omogenea per le successive fasi di analisi e riuso.

Di seguito si riporta la scheda elaborata.

Integrazione in ambiente GIS: opportunità e modalità

L'integrazione dei dati raccolti attraverso la scheda di rilevazione in un Sistema Informativo Geografico (GIS) rappresenta un passaggio opzionale ma fortemente consigliato quando competenze e risorse lo permettono, poiché la digitalizzazione delle informazioni e la loro organizzazione in un formato coerente — basato su codici identificativi univoci, campi standardizzati e coordinate geografiche in formato decimale — costituisce la base per un utilizzo più avanzato e completo del patrimonio informativo prodotto dal censimento.

L'ambiente GIS amplifica in modo significativo l'utilità della mappatura, consentendo di svolgere analisi territoriali, supportare la pianificazione strategica e comunicare i risultati in maniera più immediata ed efficace. La visualizzazione spaziale permette infatti di individuare rapidamente concentrazioni territoriali, pattern ricorrenti e relazioni con elementi rilevanti del contesto, mentre le analisi di prossimità rendono possibile valutare l'accessibilità degli immobili, la distanza dai servizi essenziali o il loro grado di isolamento. L'integrazione con layer relativi a vincoli paesaggistici, culturali o ambientali consente inoltre di comprendere con maggiore precisione le opportunità e le criticità legate al riuso.

La produzione cartografica rappresenta un ulteriore valore aggiunto, poiché permette di generare mappe tematiche, rappresentazioni georeferenziate e carte tecniche utili per report, presentazioni pubbliche, documenti di pianificazione e progetti di rigenerazione. In questo modo il GIS diventa uno strumento di supporto alle decisioni, facilitando l'individuazione di aree prioritarie per gli interventi, la valutazione di strategie territoriali integrate e il coordinamento con gli strumenti di pianificazione esistenti.

Pur non essendo indispensabile, l'integrazione GIS può trasformare qualitativamente le potenzialità del censimento: anche un albo gestito con strumenti più semplici mantiene piena validità metodologica, ma quando competenze e risorse lo consentono l'adozione di un GIS amplia in modo significativo la capacità di analisi, la qualità della pianificazione e l'efficacia della comunicazione pubblica.

SCHEDA DI MAPPATURA
DEL PATRIMONIO ABBANDONATO / SOTTOUTILIZZATO

Lo scopo di questa scheda di mappatura è raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di costruire una banca dati a livello locale e regionale che faciliti azioni di valorizzazione, recupero e gestione.

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo
Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento

Nome del sito / struttura
Nome storico, se esistente, o nome attribuito

Comune

Provincia

Regione

Coordinate geografiche (lat/long)
Per mappatura GIS

Dati catastali

Tipo di patrimonio
Es. edificio residenziale, industriale, ecclesiastico, spazio aperto

Ambito edilizio

Superficie

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica
Dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati

Data di costruzione
Se conosciuta, o approssimazione

Stato di conservazione
Livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione

Proprietario attuale
Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto

Stato giuridico del bene
Proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica
Ruolo del bene nel passato: abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola...

Ultimo utilizzo conosciuto
Anno e tipo di utilizzo

Motivi dell'abbandono
Crisi economica, spopolamento, cambiamenti produttivi, catastrofi naturali...

Eventuali interventi di recupero precedenti
Restauri o recuperi già effettuati, se noti

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito
Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati

Condizioni di sicurezza
Rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti

Possibilità di intervento
Vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico
Perché il sito è rilevante e merita attenzione

Possibilità di recupero e riutilizzo
Uso residenziale, culturale, turistico...

Potenziali risorse per il recupero
Fonti di finanziamento, partenariati, progetti già in corso

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti
Consolidamento strutturale, conservazione, sensibilizzazione...

Priorità di intervento
Bassa · Media · Alta

Tempistiche suggerite
Indicazioni sui tempi necessari

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1	*Foto n. 2*

8.4 APPLICAZIONE METODOLOGICA

Dopo aver sviluppato il framework teorico-metodologico (linee guida strategiche e kit di strumenti operativi), questa fase applicativa documenta la sua sperimentazione nel contesto del Basso Sangro Trigno consentendo di testare empiricamente la metodologia, verificandone l'effettiva utilizzabilità, identificando criticità operative e validando l'ipotesi che tecnici comunali con competenze ordinarie possano condurre autonomamente censimenti sistematici del patrimonio abbandonato.

Selezione del caso studio

La scelta del territorio e del comune su cui condurre la sperimentazione ha seguito criteri insieme pragmatici e di rappresentatività territoriale. Come approfondito nel Capitolo 6, l'area interna del Basso Sangro Trigno costituisce uno dei contesti più emblematici delle dinamiche di marginalizzazione che caratterizzano molte aree interne italiane: un territorio composto da trentotto comuni della provincia di Chieti, segnato da dinamiche demografiche critiche, processi di spopolamento di lunga durata, fragilità economica strutturale e, al contempo, da un patrimonio ambientale e culturale di grande valore. In questo quadro, Colledimacine è stato selezionato come caso studio operativo attraverso un processo che ha combinato criteri di opportunità e di rappresentatività.

Un primo elemento determinante è stato la disponibilità istituzionale: tra i comuni dell'area SNAI contattati nel corso della ricerca, Colledimacine è stato l'unico a manifestare una disponibilità concreta alla collaborazione. Questa difficoltà di coinvolgimento, tutt'altro che episodica, riflette una criticità strutturale delle aree interne, dove amministrazioni con organici ridotti, sovraccarico burocratico e scarsità cronica di tempo e risorse faticano a partecipare a iniziative di ricerca applicata, anche quando potenzialmente utili per il territorio[6].

La scelta di Colledimacine è quindi anche il risultato di un capitale

6 Il problema del coinvolgimento e della limitata capacità di risposta dei piccoli comuni agli input esterni è ampiamente documentato nella letteratura sulle aree interne, Lucatelli *et al.* (2022) evidenziano come tale debolezza rappresenti un limite strutturale della SNAI che non è riuscita a ridurre il divario di capacità amministrativa tra i comuni.

sociale progettuale reso possibile dall'impegno del sindaco Andrea Schina, la cui disponibilità ha rappresentato un fattore abilitante essenziale per l'avvio della sperimentazione. Accanto alla disponibilità istituzionale, Colledimacine presenta caratteristiche che lo rendono un caso rappresentativo delle dinamiche delle aree interne ultraperiferiche: dimensione demografica estremamente contenuta[7], ridotta estensione territoriale e concentrazione del patrimonio edilizio lo rendono un contesto favorevole alla sperimentazione. Il comune è stato segnato da un processo di spopolamento di lunga durata, dagli oltre cinquecento abitanti degli anni Cinquanta agli attuali 149, con un indice di vecchiaia tra i più elevati dell'area, che ha prodotto un progressivo abbandono di edifici pubblici e privati, rendendo il tema del patrimonio dismesso particolarmente rilevante.

Pur essendo un caso altamente rappresentativo, Colledimacine presenta limiti di generalizzabilità: la metodologia potrebbe richiedere adattamenti in comuni più grandi, con frazioni diffuse o con assetti amministrativi più complessi, inoltre, la forte motivazione dell'amministrazione locale ha costituito un fattore facilitante non sempre replicabile. Questi limiti non riducono tuttavia il valore della sperimentazione, che va intesa come un test in condizioni estreme, utile per valutare la robustezza e la trasferibilità della metodologia, temi che saranno ripresi nella discussione finale (Capitolo 9).

Delimitazione del campo di indagine

Il campo di applicazione della sperimentazione è stato circoscritto al patrimonio di proprietà pubblica comunale, escludendo il patrimonio privato e quello appartenente ad altri enti pubblici (Stato, Regione, Provincia, enti ecclesiastici). Questa scelta, dettata da esigenze di fattibilità operativa, ha permesso di lavorare su un insieme di immobili per i quali l'amministrazione dispone di documentazione completa e accesso diretto, evitando le complessità legate all'identificazione dei proprietari privati, alle autorizzazioni per i sopralluoghi e alle frequenti situazioni di frammentazione proprietaria che caratterizzano molte

7 149 abitanti secondo ISTAT (dato al 31 dicembre 2025).

aree interne. Il patrimonio pubblico, inoltre, rappresenta un ambito strategico per l'azione amministrativa, poiché consente interventi diretti, definizione di destinazioni d'uso e attivazione di partnership, mentre sul patrimonio privato le opzioni di intervento sono più limitate.

Questa delimitazione ha reso la sperimentazione sostenibile nei tempi e nelle risorse, pur configurando un censimento parziale, che non restituisce quindi il quadro dell'abbandono nella sua complessità. In molti comuni delle aree interne, infatti, il patrimonio privato inutilizzato è quantitativamente più rilevante di quello pubblico.

Tale limite, tuttavia, era previsto e coerente con l'obiettivo della sperimentazione, che mirava a testare la metodologia – scheda, procedure, tempi e competenze necessarie – più che a produrre un inventario esaustivo. L'estensione futura al patrimonio privato richiederà integrazioni metodologiche specifiche (discusse nel Cap. 9) ma potrà basarsi sugli strumenti affinati e testati in questa prima applicazione.

All'interno del patrimonio pubblico comunale, sono stati definiti criteri operativi per identificare quali immobili rientrano nella categoria "dismessi o sottoutilizzati" da censire:

- edifici che non ospitano più la funzione originaria: immobili costruiti o acquisiti per funzioni specifiche (scuole, alloggi popolari, sedi amministrative, centri culturali) che non svolgono più tale funzione e non sono stati riconvertiti ad altri usi;
- edifici chiusi e non accessibili al pubblico: immobili che non risultano più accessibili, che non ospitano attività o presenze stabili;
- edifici con utilizzo sporadico o parziale: immobili aperti solo occasionalmente per eventi sporadici o il cui utilizzo riguarda solo porzioni limitate mentre altre parti risultano inutilizzate.

Sono stati invece esclusi dal censimento le infrastrutture viarie (strade, ponti, piazze), le reti tecnologiche (acquedotti, fognature, illuminazione pubblica), le aree scoperte non edificate (terreni,

boschi comunali) e i ruderi[8] non più identificabili come edifici. La focalizzazione è sul patrimonio edilizio in senso stretto: volumi chiusi e definiti che costituivano o potrebbero costituire spazi abitabili o utilizzabili.

Questi criteri, pur richiedendo alcune precisazioni applicative nei casi più compromessi, hanno fornito orientamenti operativi sufficientemente chiari per guidare l'identificazione degli immobili da censire.

Fasi operative della sperimentazione

La sperimentazione si è svolta tra luglio 2025 e gennaio 2026 attraverso un processo articolato in cinque fasi principali che hanno visto il progressivo coinvolgimento dell'amministrazione comunale, il test degli strumenti metodologici e la validazione dei risultati.

Figura n 64. Cronoprogramma della sperimentazione
Fonte: elaborazione dell'autrice

Fase 1: Primo contatto e avvio della collaborazione (luglio 2025)

La fase iniziale ha comportato l'individuazione e il contatto con i comuni dell'area SNAI Basso Sangro-Trigno per presentare il progetto di ricerca e raccogliere disponibilità alla collaborazione. Sono stati contattati tutti i comuni attraverso comunicazioni formali inviate ai sindaci, presentando gli obiettivi della ricerca, la metodologia proposta e i benefici attesi per l'amministrazione (costruzione di un albo del patrimonio pubblico dismesso, supporto per candidature a finanziamenti, acquisizione di strumenti metodologici replicabili).

La risposta è stata nella maggioranza dei casi assente o negativa, con amministrazioni che citavano mancanza di tempo, carenze di personale, sovraccarico di adempimenti, o semplicemente non rispondevano alle sollecitazioni. Questa difficoltà di coinvolgimento costituisce in sé un dato significativo: evidenzia che i piccoli comuni delle aree interne, pur potenzialmente interessati a strumenti che potrebbero facilitare la gestione del patrimonio, sono strutturalmente in difficoltà nel dedicare risorse anche a collaborazioni che potrebbero generare benefici.

La disponibilità di Colledimacine è quindi risultata preziosa e ha consentito di procedere con la sperimentazione.

Il primo incontro con l'amministrazione di Colledimacine (fine luglio 2025) ha visto la partecipazione del sindaco e del responsabile dell'ufficio tecnico.

L'incontro è stato finalizzato alla presentazione dettagliata del progetto di ricerca, esplicitandone obiettivi, metodologia, tempi e impegno richiesto all'amministrazione. È stato inoltre utile a raccogliere prime informazioni sugli immobili pubblici dismessi sulla base delle indicazioni fornite dal sindaco e dal tecnico e a concordare modalità e tempi della collaborazione definendo ruoli, responsabilità e calendario degli step successivi, oltre a verificare la disponibilità effettiva e formale dell'amministrazione.

L'esito dell'incontro è stato molto positivo: l'amministrazione ha manifestato interesse concreto, ha fornito una prima lista informale di circa 10-12 immobili pubblici potenzialmente dismessi o sottoutilizzati e ha concordato di dedicare tempo e risorse alla sperimentazione nei mesi successivi. Il sindaco ha esplicitato così la motivazione: "*Il comune dispone di diversi edifici che oggi non trovano un utilizzo e sui quali non abbiamo una visione complessiva. Un censimento sistematico ci permetterebbe di capire con precisione quali beni possediamo, in che condizioni si trovano e quali interventi risultano prioritari. Sarebbe inoltre uno strumento utile per orientarci nella ricerca di finanziamenti e opportunità di recupero*".

Questa motivazione conferma che le amministrazioni percepiscono l'utilità di strumenti di censimento quando questi sono presentati non come adempimenti burocratici astratti ma come dispositivi operativi che rispondono a bisogni concreti di conoscenza e gestione.

8 Nel lessico tecnico-giuridico, lo status di rudere è generalmente riferito a manufatti gravemente compromessi, caratterizzati da un crollo parziale o esteso delle strutture verticali e/o orizzontali, e dalla perdita di elementi strutturali essenziali, tali da richiedere interventi di ricostruzione o di trasformazione radicale dell'organismo edilizio.

Fase 2: Sopralluogo esplorativo e test preliminare della scheda (agosto-settembre 2025)

La seconda fase ha comportato sopralluoghi congiunti sul territorio di Colledimacine con la partecipazione del sindaco e dei tecnici comunali. Gli obiettivi erano di verificare lo stato effettivo degli immobili segnalati nella ricognizione preliminare, individuare eventuali ulteriori immobili dismessi non menzionati inizialmente, testare una prima bozza della scheda di rilevazione e raccogliere feedback sulla comprensibilità, completezza e funzionalità dello strumento.

I sopralluoghi si sono svolti nel corso dei mesi di agosto e settembre 2025, durante i quali sono stati visitati tutti gli edifici pubblici abbandonati preventivamente individuati. Il percorso nel centro storico ha consentito di identificare visivamente gli immobili, osservarne dall'esterno lo stato di conservazione e le principali caratteristiche, nonché raccogliere informazioni contestuali grazie alle narrazioni del sindaco relative alla storia degli edifici, agli utilizzi passati, ai motivi dell'abbandono e alle vicende proprietarie. Durante questa fase è stata utilizzata una prima bozza della scheda di rilevazione elaborata sulla base dell'analisi degli strumenti esistenti e del framework teorico.

La scheda non è stata compilata collegialmente durante i sopralluoghi, ma è stata impiegata come riferimento operativo per verificare la chiarezza dei campi, la disponibilità delle informazioni necessarie e l'effettiva praticabilità dello strumento in condizioni reali di lavoro, permettendo di individuare alcuni aspetti da affinare prima della consegna definitiva ai tecnici comunali.

Sulla base delle osservazioni emerse, la scheda è stata messa a punto attraverso il chiarimento di campi potenzialmente ambigui, l'aggiunta di esempi esplicativi, la semplificazione di sezioni risultate troppo complesse e l'inserimento di voci ritenute mancanti, come quella relativa alla data di dismissione. È stata inoltre rivista la formattazione per rendere più intuitiva la sequenza di compilazione.

Questo processo di affinamento, condotto prima dell'avvio del test, ha rappresentato un passaggio cruciale per garantire che lo strumento risultasse effettivamente adatto all'uso da parte dell'amministrazione comunale. L'approccio adottato, ispirato ai criteri della ricerca azione, ha permesso di calibrare la scheda sulle esigenze operative dei potenziali utilizzatori, evitando soluzioni calate dall'alto e favorendo una maggiore aderenza alle condizioni reali dei piccoli comuni. In questo senso, la co progettazione dello strumento insieme agli utilizzatori finali si è rivelata determinante[9]: la scheda è stata progressivamente modellata attraverso un dialogo continuo con l'amministrazione, assicurando che rispondesse in modo concreto alle loro competenze tecniche, ai loro vincoli e alle loro necessità operative.

Fase 3: Test applicativo autonomo da parte dei tecnici comunali (settembre-novembre 2025)

La fase centrale e più significativa della sperimentazione ha riguardato il test operativo in cui i tecnici comunali hanno compilato autonomamente le schede per tutti gli immobili pubblici dismessi identificati.

Dopo aver ricevuto la versione affinata della scheda, insieme a brevi istruzioni introduttive che ne illustravano gli obiettivi e fornivano indicazioni generali per la compilazione, è stato concordato un calendario per la riconsegna (settembre-novembre), lasciando all'amministrazione la flessibilità necessaria per organizzare i sopralluoghi secondo le proprie disponibilità, integrando così il lavoro tra le attività ordinarie.

Nel corso del periodo previsto, i tecnici hanno proceduto a: organizzare i sopralluoghi pianificando le visite in momenti compatibili con altre attività lavorative; compilare le schede durante o immediatamente dopo i sopralluoghi; consultare documentazione comunale (catasto, inventari, delibere) per informazioni non ricavabili dall'osservazione diretta; realizzare documentazione fotografica degli immobili; e confrontarsi internamente tra loro e con il sindaco per valutazioni qualitative (valore storico-culturale, potenzialità di riuso, priorità).

Questa modalità di test, svolta in condizioni reali di lavoro e senza supervisione esterna continuativa, è stata essenziale per verificare l'effettiva applicabilità della metodologia in un contesto amministrativo ordinario. Il censimento ha richiesto

9 Va precisato che questa collaborazione ha riguardato la fase di progettazione dello strumento, non la compilazione della scheda, che non è stata svolta in modo collegiale.

complessivamente circa 25-30 ore complessive distribuite su due mesi e mezzo (settembre-novembre) inclusi sopralluoghi, compilazione schede, consultazione documentazione, confronti interni. Questo dato conferma che la principale barriera non è la complessità tecnica, bensì la disponibilità di tempo da poter dedicare, confermando quanto emerso nell'analisi delle cause dell'abbandono (cfr. *Cause e dinamiche dell'abbandono*) circa la limitata disponibilità di risorse tecniche nei piccoli comuni.

Al termine del periodo concordato i tecnici hanno consegnato 11 schede complete, una per ciascun immobile censito e la qualità della compilazione è risultata generalmente buona: informazioni chiare e coerenti, descrizioni testuali comprensibili, fotografie documentative allegate. Questo risultato costituisce la principale validazione empirica della metodologia: dimostrando come tecnici comunali con competenze ordinarie possono effettivamente utilizzare lo strumento sviluppato per condurre in autonomia un censimento sistematico, producendo dati di qualità sufficiente per gli scopi operativi previsti.

Fase 4. Assegnazione della priorità di intervento: dalla valutazione qualitativa alla griglia multi-criteriale

Uno degli obiettivi del censimento è fornire all'amministrazione elementi per stabilire priorità di intervento tra gli immobili censiti. Poiché non tutti gli immobili richiedono interventi immediati, né l'amministrazione dispone delle risorse per intervenire simultaneamente su tutto il patrimonio, è essenziale disporre di criteri che orientino le decisioni su dove concentrare attenzione e investimenti.

Nella sperimentazione, la priorità di intervento è stata assegnata dai tecnici comunali in modo qualitativo su tre livelli (Alta, Media, Bassa) sulla base di una valutazione complessiva che considerava:

- urgenza strutturale: immobili pericolanti o con rischi per la sicurezza pubblica;
- valore storico-culturale: edifici di particolare rilevanza identitaria o architettonica;
- potenzialità di riuso: immobili per cui esistono idee concrete e domanda potenziale;
- disponibilità di opportunità: presenza di bandi o progetti in corso che potrebbero finanziare interventi.

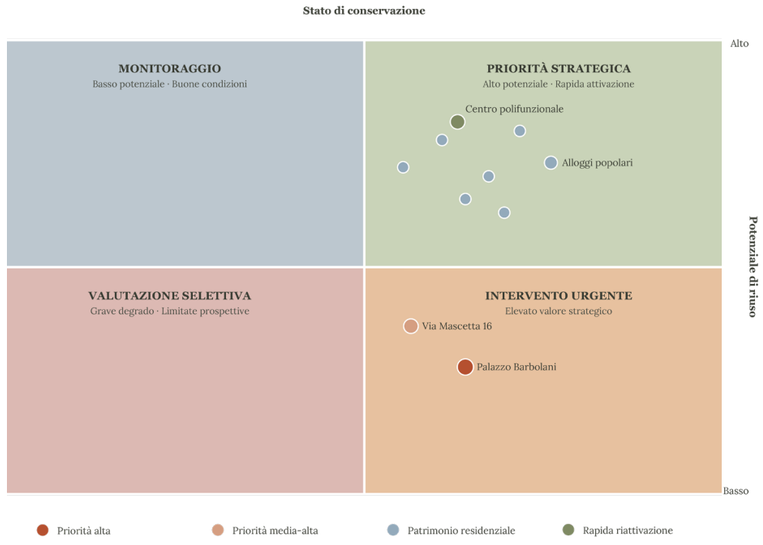


Figura n 65.
Matrice delle priorità di intervento.
Fonte: elaborazione dell'autrice sulla base del censimento

Questo approccio, flessibile e adattabile, non richiede calcoli complessi o valutazioni quantitative ed è in grado di valorizzare il giudizio esperto dei tecnici e degli amministratori; tuttavia, presenta limiti in termini di soggettività delle valutazioni, generando problemi in termini di comparabilità tra contesti diversi. Per rendere il processo più strutturato, oggettivo e soprattutto replicabile, è stata predisposta una griglia di valutazione multi-criteriale che consente di attribuire punteggi in base ai diversi fattori e ottenere un giudizio complessivo di priorità. Il Box n. 5 illustra nel dettaglio i criteri utilizzati, i punteggi associati a ciascuno e la modalità di calcolo del punteggio finale, attraverso il quale viene definito il livello di priorità dell'intervento.

BOX 5 – Griglia di prioritarizzazione degli interventi
Criterio 1 – Urgenza strutturale (peso: 30%)
• Crollo imminente o struttura pericolante: 5 punti
• Degrado avanzato con danni strutturali significativi: 4 punti
• Degrado moderato, strutture ancora integre: 3 punti
• Buone condizioni strutturali: 2 punti
• Condizioni ottime: 1 punto

Criterio 2 – Valore storico-culturale (peso: 25%)
• Edificio vincolato con alto valore architettonico: 5 punti
• Edificio di pregio non vincolato ma rilevante: 4 punti
• Edificio con qualche interesse storico: 3 punti
• Edificio comune senza particolare valore: 2 punti
• Edificio recente senza valore storico: 1 punto

Criterio 3 – Potenzialità di riuso (peso: 25%)
• Funzione chiara identificata con domanda certa: 5 punti
• Diverse funzioni possibili con domanda probabile: 4 punti
• Alcune possibilità di riuso da verificare: 3 punti
• Potenzialità limitate: 2 punti
• Scarse possibilità di riuso: 1 punto

Criterio 4 – Accessibilità e localizzazione (peso: 10%)
• Centro storico, ottima accessibilità: 5 punti
• Buona accessibilità, localizzazione favorevole: 4 punti
• Accessibilità discreta: 3 punti
• Accessibilità difficoltosa: 2 punti
• Area isolata, accesso molto difficile: 1 punto

Criterio 5 – Disponibilità di risorse (peso: 10%)
• Finanziamento già disponibile o molto probabile: 5 punti
• Bandi specifici accessibili: 4 punti
• Possibilità di finanziamento generiche: 3 punti
• Difficoltà a reperire finanziamenti: 2 punti
• Nessuna opportunità evidente: 1 punto

Calcolo del punteggio complessivo:
Ad ogni immobile, si assegna un punteggio per ciascun criterio.
Il punteggio complessivo si calcola sommando i punteggi parziali moltiplicati per i pesi:
Punteggio totale = (Urgenza × 0,30) + (Valore × 0,25) + (Potenzialità × 0,25) + (Accessibilità × 0,10) + (Risorse × 0,10)
Il punteggio totale varia da 1 (minimo) a 5 (massimo). Sulla base di questo punteggio si può classificare la priorità:
• Punteggio ≥ 4,0: **Priorità ALTA**
• Punteggio 3,0-3,9: **Priorità MEDIA**
• Punteggio < 3,0: **Priorità BASS**A

Fase 5. Riutilizzo e monitoraggio
Sebbene la sperimentazione fosse focalizzata sul censimento, il processo ha attivato una riflessione preliminare sulle possibili strategie di riutilizzo degli immobili individuati. Questa discussione, pur non traducendosi in progetti operativi, ha permesso di verificare la capacità della scheda di orientare valutazioni concrete sulle destinazioni d'uso e sulle condizioni necessarie per attivarle.

Per Palazzo Barbolani, edificio di maggior pregio e complessità, sono emerse ipotesi di valorizzazione prevalentemente culturale (come museo, spazio espositivo o residenza artistica) con eventuali integrazioni turistico-ricettive solo in via complementare e subordinata, oppure di uso polifunzionale.
I principali vincoli riguardano l'elevato fabbisogno di investimento, la necessità di partnership per la gestione e la presenza di vincoli storico architettonici. Le strategie prospettate includono un consolidamento strutturale urgente, la ricerca di finanziamenti specifici per il patrimonio culturale e l'attivazione di collaborazioni con soggetti del terzo settore.

Figura n 66.
Palazzo Barbolani
Fonte: Sangro Aventino Turismo

Per il centro polifunzionale, caratterizzato da minore complessità e da spazi già idonei, sono state ipotizzate funzioni comunitarie (sala eventi, laboratori, coworking), servizi alla persona o attività ricreative. Gli interventi necessari risultano più contenuti e i costi stimati più sostenibili. La strategia suggerita prevede la messa in sicurezza dell'edificio, il coinvolgimento della comunità nella definizione delle funzioni e la ricerca di finanziamenti dedicati ai piccoli comuni.

Figura n 67.
Centro Polifunzionale
Fonte: foto di A. Schina

Per gli alloggi popolari, di dimensioni ridotte, sono state considerate opzioni di housing sociale, foresteria temporanea o inserimento in progetti di ricettività diffusa. Le criticità principali riguardano la debolezza del mercato immobiliare locale, i costi di ristrutturazione e la frammentazione delle unità. Le strategie prospettate includono un recupero graduale, la destinazione prioritaria alla residenza permanente e l'esplorazione di modelli cooperativi di gestione.

Figura n 68.
Alloggi Popolari
Fonte: foto di A. Schina

Nel complesso, questo esercizio ha confermato che il censimento non si limita a produrre una fotografia dell'esistente, ma costituisce una base conoscitiva utile per orientare scenari di riuso realistici, valutandone costi, vincoli e opportunità.

La fase di monitoraggio e gestione nel lungo periodo non è ancora stata avviata, poiché il censimento è stato completato di recente, tuttavia, durante la sperimentazione sono emerse alcune indicazioni su come l'amministrazione intenda utilizzare e aggiornare l'albo nel tempo. Il sindaco ha espresso la volontà di procedere alla costituzione formale di un'"Albo del Patrimonio Pubblico Dismesso del Comune di Colledimacine" attraverso una delibera di Giunta, per riconoscere ufficialmente il censimento svolto e istituire l'albo come strumento permanente dell'ente. Questo passaggio formale rappresenta un elemento importante per consolidare l'utilizzo dello strumento all'interno delle pratiche amministrative.

L'amministrazione prevede inoltre di rendere l'albo pubblico attraverso la pubblicazione sul sito istituzionale, garantendo così trasparenza e accessibilità sia alla cittadinanza sia a potenziali soggetti interessati a collaborare a iniziative di recupero.

Per quanto riguarda l'aggiornamento, l'intenzione è di procedere con una revisione periodica, almeno biennale, che consenta di verificare lo stato degli immobili censiti, individuare eventuali nuovi edifici dismessi e rimuovere quelli recuperati, tale attività sarà integrata nelle funzioni ordinarie dell'ufficio tecnico, per garantire continuità nel tempo senza richiedere risorse aggiuntive.

Inoltre, l'amministrazione prevede di utilizzare le schede prodotte come base documentale per la partecipazione a bandi di finanziamento che richiedono l'identificazione puntuale degli immobili oggetto di intervento. La disponibilità di un albo aggiornato consentirà di rispondere con maggiore rapidità alle opportunità di finanziamento, superando una delle criticità più frequenti nei piccoli comuni: la difficoltà di predisporre in tempi brevi la documentazione necessaria.

Infine, i risultati dello studio potrebbero essere condivisi con gli altri comuni dell'area, al fine di promuovere azioni analoghe di censimento del patrimonio e diffondere strumenti operativi che possano costituire un bene comune, aprendo la strada a forme di coordinamento sovracomunale nella gestione e valorizzazione del patrimonio pubblico.

8.5 RISULTATI: CARATTERIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO DISMESSO DI COLLEDIMACINE

Il censimento condotto a Colledimacine ha identificato 11 immobili di proprietà comunale in stato di abbandono o significativo sottoutilizzo, tutti localizzati nel centro storico del comune. Questo dato, apparentemente modesto in termini assoluti, acquisisce un peso considerevole se rapportato alla dimensione demografica del comune: per una popolazione di 149 abitanti, 11 edifici pubblici dismessi configurano una quota rilevante del patrimonio pubblico complessivo, testimoniando come lo spopolamento prolungato

abbia prodotto un eccesso strutturale di patrimonio rispetto alle capacità gestionali e al fabbisogno della comunità residente. La superficie totale censita ammonta a 2.330 mq complessivi di superficie coperta, con una marcata eterogeneità dimensionale. La concentrazione di tutti gli immobili nel centro storico non è casuale: riflette i processi di spopolamento che hanno colpito con maggiore intensità il nucleo storico originario, dove si localizzavano sia l'edilizia residenziale pubblica del dopoguerra sia il patrimonio monumentale, e configura al tempo stesso un problema, degrado concentrato nell'area di maggior valore identitario e un'opportunità, ovvero la possibilità di strategie di rigenerazione spazialmente concentrate, con economie di scala per interventi multipli e visibilità immediata dei risultati.

Distribuzione tipologica e stato di conservazione

Dal punto di vista tipologico, il patrimonio censito si articola in tre categorie principali. Gli alloggi popolari costituiscono la componente quantitativamente dominante, con 9 unità pari all'82% del totale, localizzate principalmente in Piazza Clemente di Leo e in Via Mascetta. Si tratta di edilizia residenziale pubblica realizzata negli anni Cinquanta nell'ambito delle politiche abitative del dopoguerra: unità di dimensioni ridotte, tipologia a schiera o in piccoli edifici plurifamiliari, tecnologia costruttiva semplice con muratura portante e solai in latero-cemento, prive di elementi architettonici di particolare pregio.

Lo stato di conservazione è generalmente compromesso, con coperture degradate, infissi mancanti o deteriorati, intonaci con distacchi diffusi e interni in condizioni precarie. La dismissione si è prodotta in modo progressivo e continuato: alcuni alloggi sono stati abbandonati recentemente, tra il 2020 e il 2023, quando gli ultimi inquilini anziani sono deceduti o si sono trasferiti, altri risultano dismessi da più tempo, a partire dagli anni Duemila. Questa scansione temporale testimonia un processo di spopolamento ancora in corso, non un fenomeno concluso.

Figura n 69.
Alloggi Popolari
Fonte: foto di A. Schina

Palazzo Barbolani rappresenta l'immobile di maggiore rilevanza storica, architettonica e dimensionale, con i suoi 1.800 mq pari al 77% della superficie totale censita. Edificato tra il 1860 e il 1890, appartenne al conte Raffaele Vulsse Barbolani e costituisce un elemento fortemente identitario per la comunità: simbolo del passato del paese, riferimento visivo nel centro storico, oggetto di memorie e narrazioni locali. La tipologia architettonica è quella del palazzo nobiliare, con struttura in pietra locale a vista, articolazione su tre livelli fuori terra, portale d'ingresso monumentale, finestre con cornici in pietra e corte interna. Lo stato di conservazione presenta una condizione paradossale ed emblematica: l'involucro esterno è stato parzialmente ristrutturato, probabilmente negli anni Novanta, mentre gli interni risultano completamente compromessi, con crolli parziali di solai, assenza di coperture interne, vegetazione infestante e danneggiamento degli elementi strutturali portanti. La scheda lo classifica come "pericolante", richiedendo consolidamento strutturale urgente come prerequisito per qualsiasi ipotesi di rifunzionalizzazione. Questa contraddizione testimonia una storia di recupero non completato: il comune ha investito risorse limitate per ristrutturare l'esterno, ma non è riuscito a portare a termine il recupero degli interni per insufficienza di fondi, con il risultato che il palazzo, dismesso da oltre quarant'anni, continua a degradarsi nonostante l'intervento parziale.

Il centro polifunzionale, con i suoi 300 mq su due livelli, è l'edificio pubblico più recente tra quelli censiti, costruito nei primi anni Novanta e dismesso nel 2016 a seguito di danni alle coperture causati da eventi atmosferici e dalla contestuale mancanza di gestori disponibili. Rispetto agli altri immobili censiti, presenta uno stato di conservazione meno compromesso, con strutture portanti apparentemente integre e problematiche circoscritte

principalmente alla copertura e agli impianti e si configura pertanto come il candidato più immediato per un intervento di recupero.

Figura n 70.
Individuazione degli edifici censiti nel comune di Colledimacine
Fonte: elaborazione dell'autrice

Priorità di intervento e potenzialità di riuso

La classificazione delle priorità di intervento, elaborata attraverso la griglia multi-criteriale descritta nel paragrafo precedente, individua tre immobili ad alta priorità: Palazzo Barbolani, per il rischio di degrado irreversibile e per il suo valore simbolico per la comunità; il centro polifunzionale, per le elevate potenzialità di utilizzo effettivo e per la relativa accessibilità degli investimenti necessari; l'alloggio di Via Mascetta n. 16, per le sue caratteristiche peculiari legate alla vicenda proprietaria. Gli alloggi popolari ricadono prevalentemente in priorità media, con alcuni casi di priorità alta per quelli con danni strutturali più gravi.

Le potenzialità di riuso si differenziano significativamente per ciascuna tipologia: per gli alloggi popolari, le destinazioni più compatibili comprendono forme di housing sociale a canone contenuto per nuovi residenti, foresterie temporanee o inserimento in progetti di ricettività diffusa, la scelta della destinazione dovrebbe tuttavia privilegiare la residenzialità permanente rispetto agli usi turistici stagionali, per evitare i rischi di turistificazione escludente già evidenziati nell'analisi delle pratiche di riuso. Per Palazzo Barbolani emergono ipotesi culturali e polifunzionali, subordinate alla ricerca di partenariati e finanziamenti specifici; per il centro polifunzionale, la configurazione esistente orienta verso destinazioni comunitarie con tempi di avvio relativamente contenuti.

Un caso merita un approfondimento specifico per le implicazioni metodologiche che comporta, ovvero l'alloggio di Via Mascetta n. 16, di soli 30 mq, è passato al patrimonio comunale per assenza di eredi della proprietaria originaria: una dinamica destinata ad aumentare in un contesto demografico caratterizzato da invecchiamento estremo e spopolamento continuato, in cui l'emigrazione delle generazioni più giovani ha interrotto la trasmissione intergenerazionale del patrimonio all'interno delle comunità di origine. Il comune si trova così a ereditare immobili che non ha scelto di acquisire, spesso in cattive condizioni e senza risorse per recuperarli adeguatamente.

La scheda segnala inoltre che l'alloggio è stato oggetto di un precedente "recupero e rifacimento totale" che non si è tuttavia tradotto in un utilizzo effettivo, essendo l'immobile nuovamente in stato di abbandono. Questa dinamica evidenzia un principio metodologico fondamentale: il recupero fisico-edilizio, per produrre risultati duraturi, deve essere accompagnato da un progetto d'uso concreto che identifichi la funzione, individui un gestore disponibile e ne verifichi la sostenibilità economica nel tempo. In assenza di queste condizioni, il rischio è quello di generare patrimonio ristrutturato ma privo di destinazione, con

dispersione di risorse pubbliche e un effetto scoraggiante sulle prospettive di interventi futuri[10].

Validazione metodologica e implicazioni operative

L'analisi delle 11 schede compilate autonomamente dai tecnici comunali fornisce indicazioni rilevanti sulla qualità del processo di raccolta dati e sulla tenuta della metodologia in condizioni operative reali. La compilazione risulta completa per tutti gli immobili censiti, confermando che il livello di dettaglio richiesto è adeguato alle informazioni disponibili e alle competenze ordinarie dei tecnici, i quali hanno potuto fare ricorso esclusivamente a fonti accessibili come archivi comunali, catasto, sopralluoghi diretti, conoscenza contestuali, senza necessità di ricerche archivistiche complesse o consulenze specialistiche esterne. Il censimento ha richiesto complessivamente 25-30 ore distribuite su due mesi e mezzo, a conferma che la principale barriera all'implementazione non risiede nella complessità tecnica della metodologia, bensì nella disponibilità di tempo da poter dedicare, elemento coerente con quanto emerso nell'analisi delle fragilità amministrative dei piccoli comuni delle aree interne.

Alcune criticità emerse nella compilazione orientano verso possibili integrazioni future. Il campo relativo alla stima delle risorse necessarie per il recupero è risultato il più difficile da compilare in modo puntuale: le risposte generiche ottenute riflettono l'impossibilità di quantificare economicamente gli interventi in assenza di progettazioni di dettaglio, e una possibile integrazione potrebbe prevedere griglie di stima parametrica per tipologia di intervento e stato di conservazione. Anche la documentazione fotografica è risultata disomogenea tra gli immobili, suggerendo la necessità di indicazioni operative più esplicite riguardo al numero minimo di fotografie e alle tipologie di inquadrature standard da adottare. Nonostante questi margini di miglioramento, il feedback raccolto presso i tecnici è stato

10 Il fenomeno del patrimonio recuperato ma senza una reale destinazione d'uso è documentato in diversi contesti italiani ed europei e alcune analisi dell'ANCE segnalano come, soprattutto nelle aree interne, una parte degli interventi di recupero finanziati con risorse pubbliche non arrivino a un utilizzo stabile e duraturo. Molto spesso, a pochi anni dal completamento dei lavori, gli edifici tornano in condizioni di sottoutilizzo, dimostrando come solo il recupero fisico, senza politiche strutturate e modelli di gestione adeguati, non sia sufficiente a garantire la continuità d'uso.

esplicitamente positivo, con apprezzamenti per la chiarezza della struttura, l'utilità degli esempi esplicativi e la capacità della scheda di stimolare riflessioni sistematiche su immobili conosciuti ma mai analizzati in modo organico.

I risultati del censimento producono implicazioni operative concrete per l'amministrazione, che dispone ora di una base conoscitiva strutturata sul proprio patrimonio pubblico abbandonato, di uno strumento per la prioritizzazione degli interventi e di documentazione già predisposta per candidature a bandi di finanziamento. La visione complessiva del patrimonio dismesso consente inoltre di elaborare strategie territoriali integrate, dall'aggregazione degli alloggi popolari in forme di ricettività diffusa, al coordinamento tra il recupero di Palazzo Barbolani e iniziative culturali, fino alla connessione tra il centro polifunzionale e i servizi alla comunità, che sarebbero difficilmente perseguibili in assenza di una conoscenza sistematica e comparabile degli immobili.

Figura n 71. Caratterizzazione del patrimonio pubblico censito.
Fonte: elaborazione dell'autrice sulla base del censimento

9. PROSPETTIVE FUTURE: VERSO UN MODELLO REPLICABILE

La sperimentazione condotta a Colledimacine, documentata nel capitolo precedente (capitolo 8), ha fornito evidenze empiriche sulla fattibilità e l'utilità della metodologia proposta per il censimento del patrimonio pubblico abbandonato.

Tuttavia, il passaggio da un'esperienza localizzata a un modello generalizzabile e replicabile in contesti diversi richiede una riflessione critica sui limiti della sperimentazione, sulle condizioni necessarie per la scalabilità, e sulle strategie che i diversi livelli di policy making dovrebbero adottare per facilitare la diffusione dello strumento.

Questo capitolo si articola in tre sezioni principali. La prima (cfr. *Limiti della sperimentazione e criticità operative*) analizza criticamente i limiti metodologici e operativi della sperimentazione, identificando gli ambiti che richiedono ulteriori sviluppi e le estensioni necessarie per applicazioni più complete. La seconda sezione (cfr. *Il ruolo della pianificazione intercomunale e la governance territoriale*) affronta la dimensione intercomunale e di governance territoriale, argomentando che la scala comunale singola è inadeguata per politiche efficaci e proponendo modelli di cooperazione sovracomunale. La terza sezione (cfr. *Raccomandazioni per i diversi livelli di policy making*) formula raccomandazioni operative per i diversi livelli di policy making – comunale, intercomunale, regionale e nazionale – finalizzate a creare condizioni sistemiche favorevoli all'adozione diffusa della metodologia.

L'obiettivo complessivo del capitolo è trasformare l'evidenza empirica particolare in un framework strategico generale che possa orientare politiche pubbliche, guidare altre amministrazioni nella replica della metodologia, e contribuire alla costruzione di un approccio nazionale più coerente e coordinato alla questione del patrimonio abbandonato.

9.1 LIMITI DELLA SPERIMENTAZIONE E CRITICITÀ OPERATIVE

Ogni ricerca empirica presenta limiti legati alle scelte metodologiche, al contesto di applicazione e alle risorse disponibili e la sperimentazione condotta a Colledimacine non fa differenza. L'analisi critica di questi limiti non diminuisce il valore del lavoro svolto ma, al contrario, ne aumenta il rigore scientifico, consentendo di definire con maggiore precisione le condizioni di validità dei risultati e di orientare i futuri sviluppi.

Questa sezione esamina dunque i principali limiti emersi, fornendo indicazioni utili per perfezionare l'approccio adottato e favorirne l'applicazione in altri contesti.

Limitazione al patrimonio pubblico comunale

La scelta di circoscrivere il censimento al solo patrimonio di proprietà pubblica rappresenta una limitazione significativa rispetto all'obiettivo più ampio di mappare il fenomeno dell'abbandono nel suo complesso. Secondo stime dell'Istituto Nazionale di Urbanistica (Osservatorio Patrimonio Culturale Privato, 2022), il patrimonio privato dismesso rappresenta tra il 70% e l'85% del totale nei piccoli comuni appenninici e il censimento condotto a Colledimacine, seppure accurato nel proprio perimetro, intercetta solo una parte del problema, restituendo un quadro inevitabilmente parziale e sottodimensionato.

Questo comporta diverse implicazioni: (i) il patrimonio pubblico presenta caratteristiche tipologiche specifiche che non rispecchiano la varietà del patrimonio abbandonato complessivo. Gli 11 immobili censiti a Colledimacine sono prevalentemente alloggi popolari anni '50, un palazzo storico e un centro polifunzionale recente, mentre mancano le tipologie più comuni del patrimonio privato: case rurali sparse, piccole abitazioni del centro storico, edifici agricoli, botteghe artigiane.

Di conseguenza, il censimento condotto - limitato al patrimonio pubblico per ragioni di risorse - non consente di intervenire sull'intero degrado urbano, poiché l'abbandono privato continua a generare criticità, rischi e una persistente percezione di trascuratezza. Inoltre, la focalizzazione sul patrimonio pubblico esclude dalla sperimentazione una delle cause sistemiche più significative dell'abbandono: la frammentazione proprietaria derivante da successioni non risolte, comproprietà tra numerosi eredi e situazioni giuridiche complesse. L'estensione dello strumento al patrimonio privato richiederà integrazioni specifiche per gestire ricerche catastali, rintracciamento di proprietari emigrati e situazioni di conflitto tra comproprietari ed eredi.

Caso studio su singolo comune e limiti di scalabilità

La sperimentazione condotta su un unico comune potrebbe ridurre la possibilità di valutare la scalabilità della metodologia e di verificarne l'applicabilità in contesti diversi. Colledimacine presenta caratteristiche molto specifiche – popolazione estremamente ridotta (149 abitanti), assetto monocentrico, spopolamento avanzato, economia locale fragile – che non riflettono l'eterogeneità dei comuni delle aree interne.

In contesti con caratteristiche differenti potrebbero emergere sfide operative non intercettate dalla sperimentazione, comuni con più frazioni, per esempio, richiederebbero sopralluoghi più complessi e tempi più lunghi; realtà demograficamente più consistenti (1.000–3.000 abitanti) potrebbero disporre di un patrimonio pubblico molto più ampio, imponendo una gestione per fasi; territori meno marginali potrebbero presentare dinamiche di abbandono più recenti e immobili in condizioni migliori; la presenza di flussi turistici rilevanti potrebbe generare tensioni tra usi residenziali e turistici.

La sperimentazione su un solo comune non ha inoltre permesso di testare aspetti essenziali della dimensione intercomunale: il coordinamento tra amministrazioni, la gestione di albi aggregati e le forme di cooperazione necessarie per strategie di rigenerazione su scala più ampia. L'ambito sovracomunale è quello più adeguato a censimenti e politiche di riuso, ma non è stato possibile verificarne l'operatività.

Gli undici immobili censiti hanno consentito di validare la metodologia nella sua configurazione minima, testando la scheda e le procedure di base, non è stato però possibile valutarne la sostenibilità in contesti con patrimoni molto più estesi o in condizioni istituzionali più complesse, caratterizzate da minore disponibilità amministrativa, resistenze culturali o carenze di personale.

Questo limite non indebolisce la metodologia: ne chiarisce piuttosto le condizioni di applicabilità e indica gli adattamenti necessari per una futura estensione su scala più ampia.

Arco temporale limitato e sostenibilità nel tempo

La sperimentazione si è svolta in un arco temporale di circa sei mesi (luglio 2025 – gennaio 2026), un periodo sufficiente per testare la metodologia di censimento e verificarne la fattibilità operativa nella sua fase iniziale, ma troppo breve per valutare aspetti essenziali legati alla sostenibilità nel tempo, soprattutto considerando che uno dei principali rischi degli albi del patrimonio abbandonato è la loro rapida obsolescenza in assenza di aggiornamenti costanti. In questo senso, la sperimentazione ha permesso di definire in modo chiaro le procedure per la costruzione dell'albo, ma non ha potuto testare empiricamente i meccanismi di aggiornamento periodico, l'emersione di nuovi immobili dismessi, la cancellazione di quelli recuperati o, più in generale, la capacità dell'amministrazione di mantenere nel lungo periodo l'impegno organizzativo e gestionale richiesto da uno strumento di questo tipo.

Allo stesso modo, il tempo limitato non ha consentito di osservare come e quanto gli strumenti metodologici proposti verranno effettivamente utilizzati dall'amministrazione, sia nella definizione delle priorità operative e nella candidatura a finanziamenti pubblici, sia nell'attivazione di partenariati con soggetti privati o del terzo settore, sia infine nella comunicazione con la cittadinanza, con la conseguenza che l'efficacia applicativa della metodologia rimane, almeno in parte, da verificare attraverso un uso prolungato e attraverso risultati concreti che potranno emergere solo nel medio periodo.

Occorre inoltre considerare che gli effetti più significativi delle politiche di riuso del patrimonio abbandonato si manifestano su orizzonti temporali lunghi, spesso compresi tra i cinque e i dieci anni. Va tuttavia precisato che il recupero edilizio difficilmente costituisce di per sé l'innesco di processi di rinascita socioeconomica: più frequentemente, è la riattivazione economica, demografica e sociale del territorio a creare le condizioni entro cui il riuso degli edifici diventa possibile e sostenibile. La metodologia proposta va quindi intesa non come leva autonoma di rigenerazione, ma come strumento di supporto a processi più ampi, la cui efficacia potrà essere valutata solo attraverso sistemi di monitoraggio che ne seguano l'evoluzione nel medio-lungo periodo.

Criticità operative emerse

Accanto ai limiti metodologici strutturali, la sperimentazione

ha evidenziato alcune criticità operative che, pur non compromettendo i risultati, richiedono affinamenti per applicazioni future.

Una delle difficoltà più evidenti riguarda la stima dei costi di recupero: i tecnici comunali hanno fornito valutazioni molto generiche ("investimento significativo", "costi elevati", "oltre un milione di euro"), dichiarando l'impossibilità di formulare stime attendibili in assenza di progetti preliminari e computi metrici aggiornati. Questo limite conferma che lo strumento opera a un livello di approfondimento intermedio, utile per orientare decisioni strategiche ma non sostitutivo degli studi di fattibilità tecnico-economica. Per migliorare l'omogeneità e la comparabilità dei dati sarebbe opportuno integrare la metodologia con griglie parametriche basate su costi al metro quadro differenziati per tipologia edilizia, stato di conservazione e natura dell'intervento.

Analogamente problematica si è rivelata la rilevazione dei tempi di compilazione.

L'assenza di misurazioni sistematiche durante la fase applicativa rappresenta un limite della ricerca, poiché le stime temporali fornite dai tecnici (30–60 minuti per immobile) hanno carattere puramente indicativo e non consentono di valutare la sostenibilità operativa del metodo nei comuni con patrimoni immobiliari estesi. Per una pianificazione più affidabile, appare necessaria l'introduzione di strumenti di rilevazione puntuale che permettano alle amministrazioni di quantificare con precisione il fabbisogno di risorse umane e i tempi di lavoro necessari.

Queste criticità non riducono la validità della metodologia, ma ne chiariscono la natura incrementale: l'obiettivo non mirava alla costruzione di un albo compiuto, ma alla verifica delle procedure necessarie per renderne possibile la futura realizzazione in modo sistematico e trasferibile da parte delle pubbliche amministrazioni. Le problematiche emerse rappresentano elementi conoscitivi essenziali per orientare l'evoluzione dello strumento verso forme più robuste e istituzionalizzabili.

Estensione al patrimonio privato: considerazioni metodologiche

L'estensione della metodologia al patrimonio privato abbandonato rappresenta un passaggio necessario per completare il quadro conoscitivo, ma introduce sfide specifiche che richiedono

integrazioni metodologiche significative. Questa sottosezione analizza le principali criticità e anticipa alcune considerazioni che saranno poi approfondite nelle raccomandazioni operative.

Sfide specifiche del patrimonio privato

Il primo ostacolo riguarda l'identificazione certa dei proprietari. A differenza del patrimonio pubblico, per il quale la proprietà è chiara e documentata, nel patrimonio privato è spesso necessario effettuare ricerche catastali per identificare intestatari formali, verificare che gli intestatari catastali corrispondano ai proprietari effettivi (spesso i dati catastali sono obsoleti con proprietari deceduti mai aggiornati), ricostruire successioni ereditarie per identificare tutti i comproprietari in caso di eredità non formalizzate, e rintracciare proprietari emigrati attraverso registri anagrafici che potrebbero non essere aggiornati. Questa fase preliminare di identificazione proprietaria può richiedere tempi e competenze significative, configurandosi come ostacolo principale all'estensione.

La frammentazione proprietaria costituisce una delle cause principali della persistenza dell'abbandono. Situazioni di comproprietà tra numerosi eredi, con posizioni divergenti o con alcuni soggetti irreperibili, generano stalli giuridici difficilmente superabili. Il censimento deve quindi identificare tutti i comproprietari con relative quote, rilevare la disponibilità di ciascuno verso progetti di riuso, registrare eventuali contenziosi e segnalare situazioni che potrebbero richiedere interventi giurisdizionali.

Un'ulteriore criticità riguarda l'accesso agli immobili, infatti, a differenza del patrimonio pubblico, a cui l'amministrazione può accedere liberamente, per il patrimonio privato l'accesso agli immobili richiede autorizzazione formale dei proprietari, che potrebbero essere irreperibili o non collaborativi e in assenza di autorizzazione, il censimento deve limitarsi all'osservazione esterna, con inevitabili lacune informative.

Integrazioni metodologiche necessarie

L'implementazione di un censimento del patrimonio edilizio privato abbandonato richiede l'adozione di protocolli rigorosi, in linea con quanto evidenziato dalla letteratura sulla complessità

proprietaria e sulla frammentazione dei diritti reali in Italia. La ricerca catastale sistematica, la ricostruzione delle catene di successione e il rintracciamento dei proprietari attraverso anagrafe comunale e registri nazionali, inclusa l'AIRE, costituiscono passaggi indispensabili per affrontare quella "opacità proprietaria" che rappresenta uno dei principali ostacoli alla rigenerazione del patrimonio privato (Urbani, 2017). Tali procedure devono tuttavia mantenere un equilibrio tra accuratezza e sostenibilità operativa, evitando indagini sproporzionate rispetto agli obiettivi del censimento.

La scheda di rilevazione necessita di campi specifici per il patrimonio privato, in coerenza con le pratiche di monitoraggio sperimentate in diversi contesti europei (Empty Homes Programme, UK, Leegstandbeheer, NL), includendo l'esito del contatto con i proprietari, la disponibilità all'accesso, l'apertura a forme di cessione o partenariato e l'indicazione di eventuali situazioni proprietarie complesse.

Per gli immobili non accessibili internamente, la compilazione basata su osservazione esterna deve essere accompagnata da una esplicita dichiarazione di mancata verifica degli spazi interni. Tale attenzione alla trasparenza e alla qualità dei processi valutativi è coerente con l'approccio promosso dal Piano Nazionale per la Rigenerazione Urbana Sostenibile, che richiama la necessità di strumenti tecnici adeguati, procedure rigorose e standard affidabili per garantire interventi efficaci e responsabili nel governo del territorio (CNAPPC, 2017).

Parallelamente, la gestione dei dati personali richiede un impianto conforme al Regolamento (UE) 2016/679 e alle linee guida del Garante per la protezione dei dati personali, che sottolineano l'importanza di informative trasparenti, registri dei trattamenti e procedure di anonimizzazione per la pubblicazione di dati aggregati. Sebbene tali adempimenti possano apparire burocratici, essi costituiscono una condizione essenziale per la legittimità giuridica del censimento e per la sua accettabilità sociale.

In questo contesto di governance urbana, il coinvolgimento dei proprietari privati è fondamentale e l'attivazione di strumenti incentivanti, soprattutto nei contesti segnati da elevata inerzia proprietaria, può configurarsi come una possibile strategia di successo: informazioni su bandi e finanziamenti, servizi di assistenza tecnica gratuita e possibili agevolazioni fiscali rappresentano leve essenziali per evitare che l'adesione resti marginale e che si riproducano i limiti degli albi volontari già sperimentati in Italia.

Data la complessità dell'estensione al patrimonio privato, un approccio graduale appare opportuno, esso dovrebbe configurarsi in fasi: la fase 1 prevederebbe il completamento del censimento del patrimonio pubblico come base conoscitiva iniziale (già sperimentato); la fase 2 consisterebbe nello sperimentare l'estensione al patrimonio privato su campione limitato di immobili (10-15 unità) per testare procedure e identificare criticità operative. Se la sperimentazione risulterà efficace, la fase 3 dovrebbe prevedere l'estensione progressiva al patrimonio privato abbandonato identificabile, infine la fase 4 dovrebbe introdurre aggiornamenti periodici che integreranno sia patrimonio pubblico, sia quello privato. Questo approccio incrementale favorisce un apprendimento progressivo e l'adattamento della metodologia sulla base dei riscontri operativi, riduce i blocchi dovuti alle complessità del patrimonio privato e permette lo sviluppo graduale di competenze operative.

Strumenti di supporto amministrativo

L'analisi delle criticità operative emerse nella sperimentazione – dalla difficoltà di standardizzare le procedure alla necessità di garantire aggiornamenti costanti dell'albo – conferma che l'obiettivo del presente lavoro non è la formalizzazione di un albo compiuto, bensì la definizione di un processo metodologico che consenta alle amministrazioni di costruirlo e gestirlo autonomamente nel tempo. In questa prospettiva, la disponibilità di strumenti amministrativi chiari e replicabili rappresenta una condizione essenziale per trasformare la metodologia proposta in una pratica istituzionale stabile, sostenibile e trasferibile ad altri contesti.

Un primo elemento riguarda la formalizzazione del processo attraverso atti deliberativi.

Prima di avviare operativamente il censimento, è utile che l'amministrazione formalizzi la decisione attraverso una delibera (di Giunta o Consiglio a seconda delle competenze definite dallo Statuto comunale) che individui le finalità del censimento

esplicitando obiettivi conoscitivi e operativi, definisca l'ambito territoriale e tipologico, identifichi i soggetti responsabili, preveda le risorse dedicate, autorizzi l'accesso alla documentazione, stabilisca tempi indicativi di realizzazione e preveda le modalità di pubblicazione dei risultati. Questo passaggio non ha un valore meramente procedurale: legittima il lavoro dei tecnici, facilita l'accesso alle informazioni necessarie e rende trasparente l'impegno dell'ente verso la cittadinanza. Al termine del censimento, una seconda delibera dovrebbe approvare i risultati e costituire formalmente l'albo come strumento permanente dell'amministrazione, definire le modalità di pubblicazione (sito web comunale, consultazione presso uffici, eventuale piattaforma digitale), stabilire procedure di aggiornamento (frequenza, responsabilità, modalità), identificare utilizzi previsti dell'albo ed eventualmente istituire una commissione per il monitoraggio e il suo aggiornamento periodico.

Per facilitare l'adozione da parte di altre amministrazioni, sarebbe utile che enti sovracomunali (Regioni, Province) o associazioni di categoria (ANCI) predispongano modelli tipo modificabili e adattabili secondo specificità locali.

Accanto agli atti deliberativi, risulta fondamentale definire un protocollo di aggiornamento periodico che eviti l'obsolescenza dell'albo, definendo la frequenza delle verifiche (almeno biennale per patrimonio in aree con dinamiche lente, annuale per contesti più dinamici), le responsabilità operative (responsabile ufficio tecnico, figura specifica, eventuale commissione) e le modalità con cui controllare lo stato degli immobili già censiti, individuare eventuali nuovi casi di abbandono e rimuovere dall'albo gli edifici recuperati o alienati.

Il sistema dovrebbe garantire la tracciabilità delle modifiche, registrando data e autore di ogni aggiornamento e conservando le versioni precedenti dell'albo per consentire confronti nel tempo. È inoltre utile produrre periodicamente dati sintetici sull'evoluzione del patrimonio censito e comunicare gli aggiornamenti in modo trasparente, attraverso la pubblicazione della versione aggiornata sul sito comunale, l'informazione agli stakeholder territoriali interessati (GAL, cooperative di comunità) e momenti periodici di restituzione pubblica.

Infine, per rendere il processo più omogeneo e sostenibile, è utile che l'amministrazione disponga di modelli operativi standardizzati come moduli per la segnalazione da parte dei cittadini, schede semplificate per le verifiche periodiche, checklist per i sopralluoghi e modelli di comunicazione ai proprietari – soprattutto in caso di estensione al patrimonio privato – che contribuirebbero a ridurre l'eterogeneità delle pratiche e a garantire coerenza nella raccolta delle informazioni. Nel loro insieme, questi strumenti amministrativi non costituiscono un fine in sé, ma rappresentano l'infrastruttura organizzativa necessaria affinché il metodo proposto possa essere adottato, mantenuto e replicato nel tempo, permettendo di trasformare un'attività sperimentale in una procedura istituzionalizzata che sostiene la costruzione e l'evoluzione dell'albo anche in contesti caratterizzati da risorse limitate o da competenze tecniche non specialistiche.

9.2 IL RUOLO DELLA PIANIFICAZIONE INTERCOMUNALE E LA GOVERNANCE TERRITORIALE

La sperimentazione condotta a Colledimacine ha mostrato con chiarezza che la scala comunale, soprattutto nei piccoli centri delle aree interne, non rappresenta un livello adeguato ad affrontare in modo efficace e sistemico la questione del patrimonio dismesso. Tale limite non riguarda soltanto la scarsità di risorse tecniche ed economiche, ma riflette una condizione strutturale più ampia: la frammentazione amministrativa, la debolezza istituzionale e la difficoltà di costruire strategie territoriali coerenti in contesti caratterizzati da popolazioni ridotte, organici minimi e capacità progettuali discontinue. La letteratura sulla governance territoriale sottolinea da tempo come le politiche di sviluppo locale e di rigenerazione richiedano scale di intervento più ampie, che colgano le interdipendenze tra comuni e valorizzino complementarità funzionali (Pileri, 2015; Dematteis e Governa, 2005).

In questa prospettiva, la dimensione intercomunale rappresenta un'opportunità e una condizione necessaria, per trasformare il censimento del patrimonio abbandonato in uno strumento strategico di pianificazione e sviluppo. La cooperazione sovracomunale consente infatti di superare i limiti della frammentazione, di condividere risorse e competenze, di costruire visioni territoriali integrate e di accedere a finanziamenti che

richiedono massa critica e capacità amministrativa adeguata.
Le sezioni che seguono approfondiscono le ragioni di questa necessità, i modelli di governance disponibili e le modalità attraverso cui un albo intercomunale può diventare un'infrastruttura conoscitiva e operativa per politiche territoriali più efficaci.

Oltre il comune singolo: la necessità della scala intercomunale

I piccoli comuni delle aree interne italiane presentano limiti strutturali che rendono difficile la gestione autonoma di processi complessi come il censimento del patrimonio dismesso. La ridotta dotazione di personale, spesso composta da poche unità chiamate a coprire funzioni eterogenee, limita infatti la possibilità di dedicare tempo e competenze a iniziative strategiche; la letteratura sulla capacità amministrativa[11] dei piccoli comuni evidenzia come la scarsità di risorse umane e la mancanza di specializzazione costituiscano uno dei principali ostacoli alla progettazione e alla gestione di politiche di rigenerazione (Barca, 2012). A questa fragilità organizzativa si somma quella economica: bilanci comunali molto contenuti rendono difficile investire in tecnologie, formazione o consulenze specialistiche, con la conseguenza che molte amministrazioni non dispongono degli strumenti necessari per affrontare in modo sistematico la questione del patrimonio dismesso.
La frammentazione amministrativa contribuisce ulteriormente a indebolire la capacità di azione, poiché ciascun comune tende a operare entro i propri confini, con il rischio di duplicare iniziative, competere per risorse limitate e non valorizzare le complementarità territoriali.
Numerose esperienze di sviluppo locale mostrano come la scala comunale singola non sia sufficiente per costruire sistemi territoriali in grado di attrarre investimenti, generare economie di scala o sostenere iniziative di rigenerazione complesse (Trigilia, 2005), evidenziando la necessità di un livello di intervento più ampio e coordinato.
La sperimentazione condotta a Colledimacine conferma empiricamente questi limiti: anche un censimento relativamente contenuto richiede un impegno significativo in termini di tempo e competenze, difficilmente sostenibile da amministrazioni con organici minimi. Se si estende il ragionamento a un insieme più ampio di comuni, emerge con chiarezza la necessità di un approccio intercomunale che consenta di condividere carichi di lavoro, strumenti e competenze, superando i vincoli strutturali che caratterizzano la scala comunale singola.

Modelli di governance per la cooperazione intercomunale

La cooperazione intercomunale può assumere forme istituzionali e organizzative differenti, ciascuna con un diverso grado di formalizzazione e stabilità. La scelta del modello più adeguato dipende dal contesto territoriale, dalla maturità delle relazioni tra amministrazioni e dalla disponibilità di risorse. Le convenzioni intercomunali rappresentano la forma più semplice e immediata di collaborazione: consentono ai comuni di condividere metodologie, strumenti e personale tecnico senza creare nuove strutture amministrative. Questa flessibilità le rende particolarmente adatte alle fasi iniziali, quando l'obiettivo principale è avviare un percorso comune senza vincoli troppo stringenti.
Modelli più strutturati, come le Unioni di Comuni, offrono invece una cornice istituzionale stabile, dotata di organi propri e di un bilancio autonomo. La letteratura evidenzia come tali forme di cooperazione possano rafforzare la capacità amministrativa dei piccoli comuni, migliorare l'efficienza dei servizi e favorire l'accesso a finanziamenti che richiedono massa critica e continuità gestionale (Baldini *et al.*, 2009). In questi casi, la gestione del censimento e dell'albo del patrimonio dismesso può essere assunta come funzione associata, con un ufficio tecnico unico in grado di garantire competenze specialistiche difficilmente reperibili a livello comunale.
Nel contesto specifico delle aree interne, e in particolare nelle aree già incluse nella Strategia Nazionale per le Aree Interne, la cooperazione intercomunale non rappresenta un'opzione

11 Il concetto di capacità amministrativa è stato progressivamente elaborato nella letteratura sulla governance territoriale come una componente centrale della qualità istituzionale, riferita alle competenze tecniche delle amministrazioni, alla loro efficienza organizzativa e alla capacità di ideare, gestire e portare a termine politiche pubbliche complesse. Gli studi sulla qualità del governo regionale mostrano come nei contesti europei permangano forti divari istituzionali tra territori, con conseguenze dirette sulla gestione delle politiche di coesione (Charron *et al.*, 2014), è stato evidenziato come territori dotati di amministrazioni più solide tendono a tradurre le risorse disponibili in risultati di sviluppo più consistenti, mentre contesti istituzionalmente meno strutturati incontrano maggiori difficoltà nel farlo (Rodríguez-Pose & Garcilazo, 2015).

aggiuntiva, ma una condizione strutturale del funzionamento istituzionale. Le aree SNAI dispongono infatti di assetti di governance multilivello già consolidati – comitati di pilotaggio, comuni capofila, uffici di coordinamento – che costituiscono un'infrastruttura organizzativa preziosa per sostenere processi complessi come il censimento del patrimonio dismesso. I risultati osservabili in questi contesti dimostrano che la collaborazione sovracomunale è praticabile ed efficace nel coordinare politiche integrate e nel mobilitare risorse significative (Barca *et al.*, 2014), rendendo naturale l'estensione del censimento a una scala territoriale più ampia. Accanto alle strutture SNAI, anche i GAL[12], attivi da decenni nello sviluppo rurale, rappresentano un riferimento consolidato per forme di governance territoriale che aggregano comuni, imprese e società civile in strategie condivise (Gargano, 2021). In molte regioni, inoltre, programmi e piattaforme digitali sovracomunali forniscono metodologie, strumenti e supporto tecnico ai comuni, creando un ambiente istituzionale favorevole all'adozione di modelli uniformi di censimento e alla costruzione di basi dati integrate.

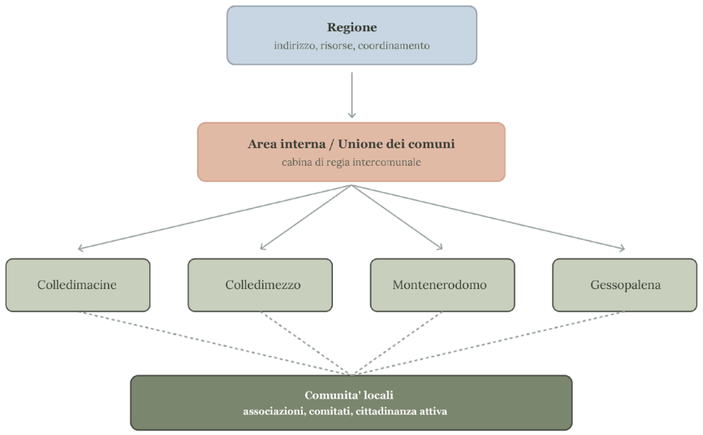


Figura n 72. Schema di governance intercomunale proposto. Fonte: elaborazione dell'autrice.

12 GAL, Gruppi di Azione Locale: organismi nati nell'ambito della politica di sviluppo rurale europea (approccio LEADER) che promuovono partenariati pubblico-privati, progettazione locale partecipata e gestione di misure per lo sviluppo territoriale, finanziando e coordinando interventi integrati a scala sub-regionale.

L'albo intercomunale: struttura e funzionamento

Indipendentemente dal modello di governance adottato, la costituzione di un albo intercomunale rappresenta l'obiettivo strategico per massimizzare l'utilità dello strumento: un albo aggregato consente infatti di superare la frammentazione delle informazioni, di costruire una base conoscitiva omogenea e di individuare pattern territoriali che non emergerebbero da albi comunali isolati.

La struttura dell'albo dovrebbe prevedere un database unico, con campi standardizzati e un sistema di codifica che identifichi univocamente ciascun immobile, garantendo al tempo stesso la possibilità di integrare informazioni specifiche per singoli comuni. La consultazione dovrebbe avvenire su più livelli, consentendo sia una visione d'insieme del patrimonio dismesso a scala territoriale, sia l'analisi dettagliata dei singoli comuni. La gestione operativa richiede un coordinamento tecnico stabile, responsabile della manutenzione della piattaforma, del supporto ai comuni e della produzione di report periodici. La governance dell'albo dovrebbe articolarsi su due livelli: una cabina di regia politica, composta dai sindaci o loro delegati, incaricata di definire gli indirizzi strategici e un coordinamento tecnico, formato dai responsabili degli uffici tecnici, che garantisca coerenza metodologica e operativa.

Questo modello multilivello è coerente con le indicazioni della letteratura sulla governance collaborativa, che sottolinea come strutture ibride possano integrare leadership politica e competenze tecniche (Ansell & Gash, 2008)[13].

Integrazione con la pianificazione di area vasta

L'albo intercomunale non deve essere concepito come uno strumento isolato, ma come parte integrante degli strumenti di pianificazione territoriale, la sua integrazione con i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, con i Piani Paesaggistici

13 Ansell e Gash propongono un modello che individua alcune condizioni che rendono più favorevoli i processi decisionali multi-attore: una leadership capace di facilitare il confronto, regole del gioco chiare e la costruzione graduale di fiducia tra i partecipanti. Un aspetto centrale è il fatto che il processo si sviluppa nel tempo, attraverso confronto e apprendimento reciproco, permettendo agli attori di definire obiettivi condivisi e forme di coordinamento più stabili. Questo approccio è stato poi ripreso in diversi ambiti della governance territoriale, soprattutto in contesti europei segnati da una forte frammentazione istituzionale, come nel caso delle politiche per le aree rurali e montane.

e con le strategie di area vasta consente di amplificarne l'utilità e di orientare le politiche pubbliche verso il riuso del patrimonio esistente.

L'albo può costituire una base conoscitiva fondamentale per individuare aree prioritarie di intervento, orientare investimenti pubblici, supportare politiche di contenimento del consumo di suolo – in accordo con quanto stabilito dall'Agenda Globale 2030[14] - e costruire strategie territoriali integrate.

La disponibilità di dati aggiornati e georeferenziati sul patrimonio dismesso rappresenta un valore aggiunto per la pianificazione, come mostrano recenti esperienze di integrazione tra ambienti HBIM[15] e GIS per la gestione del patrimonio costruito (Pozzoni *et al.*, 2024). Tale base informativa, se integrata con strumenti di area vasta, può favorire la costruzione di politiche di rete che valorizzino le complementarità tra comuni e promuovano progetti intercomunali di rigenerazione, turismo, cultura e servizi. In questo senso, l'albo può diventare un dispositivo di coordinamento tra politiche settoriali diverse, contribuendo a costruire una visione territoriale condivisa.

Dalla frammentazione al sistema: strategie territoriali di riuso

La scala intercomunale consente di superare la logica degli interventi puntuali e di costruire strategie territoriali di riuso basate su reti di luoghi, funzioni e servizi, facendo in modo che il patrimonio dismesso possa diventare una risorsa strategica se inserito in progetti integrati che coinvolgono più comuni e che valorizzano vocazioni territoriali complementari. Esperienze come gli alberghi diffusi, le cooperative di comunità e le reti culturali intercomunali mostrano come la dimensione sovracomunale sia in grado di generare economie di scala, maggiore visibilità e capacità di attrarre investimenti.

L'albo intercomunale può costituire la base conoscitiva per costruire tali strategie, individuando cluster di immobili, corridoi territoriali di abbandono o opportunità di riuso tematico. In questo modo, il patrimonio dismesso non viene più considerato come un insieme di problemi puntuali, ma come una risorsa territoriale diffusa che può alimentare progetti di sviluppo locale fondati sulla cooperazione e sulla complementarità.

Il ruolo degli enti di area vasta

Gli enti di area vasta – Province, Unioni di Comuni, aree SNAI – possono svolgere un ruolo decisivo nel coordinare il censimento, nel supportare i comuni e nel garantire la continuità del processo nel tempo. In tal senso la letteratura sulla governance multilivello evidenzia come questi enti siano fondamentali per colmare il divario tra livello locale e regionale, facilitando il coordinamento e la circolazione delle informazioni. Il loro coinvolgimento può assumere forme diverse: supporto tecnico, gestione della piattaforma informativa, coordinamento degli aggiornamenti, promozione dell'albo presso investitori e istituzioni, integrazione con strumenti di pianificazione.

In contesti caratterizzati da forte frammentazione amministrativa, il ruolo degli enti di area vasta diventa essenziale per garantire stabilità, continuità e capacità operativa, essi possono fungere da intermediari istituzionali, facilitando la cooperazione tra comuni e assicurando che il censimento e l'albo intercomunale non rimangano iniziative episodiche, ma si consolidino come strumenti permanenti di governance territoriale.

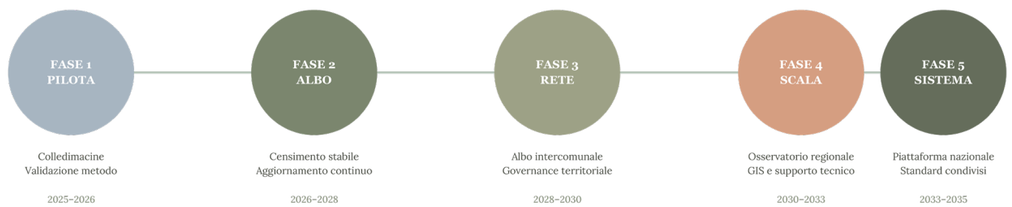


Figura n 73.
Roadmap di implementazione del modello proposto
Fonte: elaborazione dell'autrice.

14 L'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite, adottata nel 2015, include tra i suoi 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) l'Obiettivo 11 "Città e comunità sostenibili", che promuove città più inclusive, sicure, resilienti e sostenibili, e l'Obiettivo 15 "Vita sulla terra", che riguarda il contenimento del consumo di suolo.

15 Il termine HBIM (Heritage Building Information Modelling) indica l'uso delle metodologie BIM applicate agli edifici esistenti, storici o di interesse monumentale. Consiste nella creazione di modelli tridimensionali parametrici che integrano alla geometria del modello dati sui materiali, sulla storia e sullo stato di conservazione. L'integrazione tra HBIM e GIS permette di collegare la scala del singolo edificio a quella del territorio, rendendo possibile l'uso di queste informazioni sia per interventi puntuali di conservazione sia per strategie più ampie di gestione del patrimonio. Si tratta di strumenti che richiedono competenze specifiche e risorse scarsamente disponibili, ma che stanno diventando progressivamente più accessibili anche per amministrazioni meno strutturate, grazie alla diffusione di soluzioni open source e alla semplificazione delle tecniche di rilievo. Per una rassegna degli sviluppi di queste metodologie applicate anche al patrimonio rurale si veda Moyano *et al.* (2021).

9.3 RACCOMANDAZIONI PER I DIVERSI LIVELLI DI POLICY MAKING

La sperimentazione condotta a Colledimacine e l'analisi sviluppata nelle sezioni precedenti tentano di mostrare che la costruzione di un modello replicabile per il censimento e la gestione del patrimonio dismesso richiede un impegno coordinato di tutti i livelli di governo. Nessun comune, soprattutto nelle aree interne, può affrontare da solo la complessità del fenomeno; allo stesso tempo, nessuna politica regionale o nazionale può risultare efficace senza un radicamento locale solido e senza la capacità delle amministrazioni di tradurre gli strumenti in pratiche quotidiane.

Le raccomandazioni che seguono non costituiscono un elenco prescrittivo di misure, ma delineano un quadro strategico multilivello che individua le condizioni necessarie affinché la metodologia proposta possa essere adottata, adattata e resa sostenibile nel tempo.

Figura n 74. Raccomandazioni di policy per livello istituzionale. Fonte: elaborazione dell'autrice.

Livello	Azione prioritaria	Orizzonte	Priorità
Comunale	Istituzionalizzare il censimento · Integrare l'albo nel PUG/PRG	1–3 anni	Alta
Intercomunale	Albo condiviso · Strategie territoriali integrate	2–5 anni	Molto alta
Regionale	Linee guida, GIS regionale · Supporto tecnico e finanziario	3–5 anni	Alta
Nazionale	Legge quadro nazionale · Piattaforma unitaria e integrazione SNAI	5–10 anni	Strategica

Raccomandazioni per il livello comunale

Il livello comunale rappresenta il punto di partenza imprescindibile per qualsiasi politica di gestione del patrimonio dismesso, poiché anche nei contesti più fragili i comuni restano gli attori che conoscono più da vicino il territorio, le sue dinamiche e le sue criticità. In questa prospettiva, la prima raccomandazione riguarda la necessità di considerare il censimento non come un progetto straordinario da attivare solo in presenza di opportunità specifiche, ma come una pratica ordinaria di governo del territorio, integrata stabilmente nelle attività dell'amministrazione. Dal lavoro sul campo è emerso che la metodologia è sostenibile anche in amministrazioni con organici minimi, purché l'attività sia riconosciuta formalmente, programmata con continuità e inserita nella routine dell'ufficio tecnico; la formalizzazione attraverso atti deliberativi, l'individuazione di un referente interno e la previsione di un tempo minimo dedicato diventano quindi condizioni essenziali per evitare che il censimento rimanga un'iniziativa episodica destinata a perdere efficacia nel tempo.

Un secondo ambito riguarda l'integrazione dell'albo negli strumenti urbanistici e regolamentari, poiché esso non dovrebbe essere percepito come un archivio separato, ma come una componente della conoscenza territoriale che informa e orienta le scelte di pianificazione. Il suo inserimento nel PUG o nel PRG, il riferimento nelle Norme Tecniche di Attuazione e il coordinamento con strumenti settoriali consentono di trasformare il censimento in un dispositivo che guida le politiche comunali verso il riuso del patrimonio esistente, contribuendo al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione dei centri abitati.

Un ulteriore elemento riguarda la necessità di garantire risorse minime ma stabili, poiché, pur non richiedendo investimenti ingenti, la sostenibilità del censimento nel tempo dipende dalla disponibilità di fondi per la manutenzione della piattaforma digitale, per la formazione del personale e per eventuali consulenze tecniche. In questo senso, la capacità di intercettare finanziamenti esterni – regionali, nazionali o europei – rappresenta un fattore decisivo, soprattutto per i comuni più piccoli, che spesso dispongono di margini di bilancio estremamente ridotti.

Infine, il livello comunale deve valorizzare il ruolo della comunità locale, riconoscendo che la partecipazione dei cittadini, delle associazioni e degli attori economici può contribuire alla raccolta di informazioni e alla definizione di idee di riuso, alla costruzione di partenariati e alla legittimazione delle scelte pubbliche. La trasparenza nella comunicazione dei risultati, la condivisione dell'albo e l'apertura di spazi di confronto rappresentano strumenti fondamentali per trasformare il censimento in un processo

collettivo e non in un'attività esclusivamente tecnica, rafforzando così il legame tra amministrazione e comunità e aumentando le possibilità che il patrimonio censito diventi oggetto di progetti condivisi e sostenibili.

Raccomandazioni per il livello intercomunale

Il livello intercomunale rappresenta la scala più efficace per affrontare in modo sistemico il patrimonio abbandonato nelle aree interne, come discusso nella sezione 9.2. In questi contesti, la cooperazione tra comuni è una condizione necessaria per superare la frammentazione amministrativa, condividere competenze e risorse e costruire strategie territoriali che valorizzino complementarità e vocazioni locali. Le raccomandazioni si concentrano sulla promozione di forme stabili di aggregazione, sulla costruzione di albi intercomunali e sulla definizione di strategie integrate di sviluppo.

Un primo ambito riguarda il rafforzamento o l'attivazione di forme di cooperazione già presenti nei territori, valorizzando Unioni di Comuni, GAL, cooperative di comunità o promuovendo convenzioni laddove tali strutture non siano operative. Superare logiche competitive e campanilismi, spesso radicati nei piccoli comuni, è fondamentale per riconoscere che la cooperazione genera vantaggi collettivi, riduce i costi, amplia la capacità amministrativa e consente di affrontare problemi che travalicano i confini comunali. Le esperienze positive presenti nel territorio, analizzate nel capitolo 5, possono svolgere un ruolo dimostrativo importante, contribuendo a costruire fiducia e a consolidare pratiche collaborative.

La costituzione di albi intercomunali è un passaggio strategico: aggregare i dati provenienti da più comuni consente di costruire una base conoscitiva più ampia e articolata, rivelando pattern territoriali non emergenti da albi isolati e orientando politiche di riuso oltre la dimensione comunale. La creazione di piattaforme digitali condivise, l'individuazione di un comune capofila o di un ente sovracomunale per il coordinamento e la definizione di regole comuni per la gestione e l'aggiornamento dell'albo garantiscono coerenza metodologica, continuità nel tempo e una distribuzione equilibrata delle responsabilità operative.

La cooperazione intercomunale deve tradursi in strategie integrate che trasformino il patrimonio dismesso in risorsa per progetti di rete, valorizzando le complementarità tra comuni e rafforzando l'identità territoriale. L'elaborazione di Piani Strategici Intercomunali dedicati al patrimonio dismesso può definire una visione condivisa, individuare vocazioni specifiche, selezionare progetti prioritari e stabilire modalità di coordinamento e monitoraggio. L'albo intercomunale assume così il ruolo di piattaforma per la costruzione di visioni comuni e per la candidatura congiunta a finanziamenti che richiedono massa critica e adeguata capacità amministrativa.

La condivisione di competenze e risorse, come servizi tecnici associati, formazione congiunta del personale, acquisti condivisi di tecnologie e consulenze, permette di superare la frammentazione, ridurre i costi e aumentare la qualità delle competenze disponibili. In territori con organici ridotti e competenze distribuite in modo disomogeneo, la cooperazione intercomunale diventa uno strumento di *capacity building* che rafforza la resilienza amministrativa e sostiene processi complessi come il recupero del patrimonio dismesso.

Infine, nelle aree già incluse nella Strategia Nazionale per le Aree Interne, la cooperazione intercomunale trova un ulteriore punto di forza nella presenza di strutture di governance multilivello già operative.

L'integrazione del censimento nelle strategie SNAI, il coordinamento con le altre linee di intervento e l'utilizzo delle risorse dedicate possono contribuire a consolidare il ruolo dell'albo come strumento trasversale, in dialogo con le politiche per i servizi, la mobilità, il digitale e lo sviluppo locale. Il livello intercomunale è dunque una dimensione strategica che trasforma il patrimonio dismesso in leva di sviluppo territoriale condiviso.

Raccomandazioni per il livello regionale

Il livello regionale svolge un ruolo cruciale nel creare condizioni favorevoli all'adozione diffusa della metodologia di censimento e, più in generale, nel coordinare gli sforzi necessari a sostenere politiche di riuso del patrimonio dismesso su scala territoriale ampia, senza tuttavia sostituirsi alle amministrazioni comunali. Le regioni rappresentano infatti il livello intermedio della governance multilivello: da un lato traducono gli indirizzi

nazionali in strumenti operativi, dall'altro supportano i comuni attraverso norme, risorse e competenze, contribuendo a ridurre le disuguaglianze territoriali e a garantire standard minimi di qualità.

Un primo ambito di intervento riguarda la dimensione normativa. In molte regioni italiane manca ancora un quadro legislativo specifico dedicato agli albi del patrimonio dismesso, con il risultato che le pratiche di censimento si sviluppano in modo disomogeneo e spesso episodico. L'adozione di leggi regionali che riconoscano formalmente il censimento come strumento di interesse pubblico, definiscano standard metodologici minimi, stabiliscano obblighi o incentivi per i comuni e prevedano forme di semplificazione procedurale per gli immobili censiti rappresenta un passaggio fondamentale per consolidare la metodologia e integrarla nelle politiche territoriali. Tali norme dovrebbero inoltre essere coordinate con le legislazioni regionali in materia urbanistica, di rigenerazione urbana, di consumo di suolo, di politiche abitative e di sviluppo delle aree interne e montane, con l'obiettivo di costruire un quadro coerente e integrato.

Accanto alla dimensione normativa, è essenziale il supporto tecnico. Le regioni possono svolgere un ruolo determinante nel mettere a disposizione strumenti operativi che facilitino il lavoro dei comuni, soprattutto di quelli più piccoli. Linee guida dettagliate, modelli di schede e database, procedure operative standardizzate, indicazioni per l'integrazione con sistemi GIS e template per atti amministrativi costituiscono un patrimonio di strumenti che può ridurre significativamente i costi organizzativi e aumentare l'omogeneità dei dati raccolti. La creazione di piattaforme GIS regionali, in grado di aggregare i dati comunali e restituire una visione territoriale d'insieme, rappresenta un ulteriore elemento di rafforzamento, poiché consente analisi più approfondite e facilita la programmazione regionale.

Il supporto tecnico dovrebbe essere accompagnato da programmi strutturati di formazione e la possibilità per tecnici e amministratori di partecipare a percorsi formativi continuativi, di confrontarsi con esperienze eccellenti, di partecipare a reti regionali e nazionali e di accedere a servizi di assistenza tecnica dedicati contribuisce a rafforzare le competenze locali e a garantire la sostenibilità nel tempo delle attività di censimento e gestione dell'albo. In territori caratterizzati da organici ridotti e competenze distribuite in modo disomogeneo, questo tipo di supporto rappresenta una condizione essenziale per evitare che la metodologia rimanga confinata a pochi comuni più attrezzati.

Un ulteriore ambito riguarda il sostegno finanziario. Attraverso bandi dedicati, premialità nei programmi ordinari e l'utilizzo dei fondi strutturali europei, le regioni possono finanziare sia i censimenti sia i progetti di recupero, promuovere la costituzione di albi intercomunali e sostenere iniziative pilota che dimostrino la fattibilità di interventi complessi. La capacità delle regioni di orientare le risorse verso progetti coerenti con le strategie territoriali rappresenta un elemento decisivo per garantire continuità e sostenibilità nel tempo, soprattutto in territori dove i bilanci comunali non consentono investimenti significativi.

Infine, le regioni possono svolgere un ruolo importante nel monitoraggio e nella diffusione delle conoscenze. La creazione di Osservatori regionali dedicati al patrimonio dismesso, che raccolgano dati, documentino buone pratiche, producano report periodici e facilitino il networking tra amministrazioni, contribuisce a costruire un sistema informativo stabile e aggiornato che orienta le politiche regionali sulla base di evidenze e non di percezioni.

L'integrazione del censimento nelle strategie regionali per le aree interne e nei Piani Paesaggistici può inoltre rafforzare la coerenza tra politiche settoriali e favorire interventi più efficaci e coordinati, trasformando il patrimonio dismesso in una leva strategica per contrastare lo spopolamento, sostenere politiche abitative, promuovere forme di ospitalità diffusa e valorizzare il patrimonio culturale e produttivo locale.

Raccomandazioni per il livello nazionale

Il livello nazionale riveste una responsabilità decisiva nel creare un quadro normativo coerente, nel garantire risorse adeguate e nel coordinare politiche che, per loro natura, superano i confini regionali, poiché senza un impegno strutturato dello Stato la frammentazione normativa e la disomogeneità territoriale rischiano di perpetuarsi, compromettendo la possibilità di costruire una strategia unitaria per il censimento e il riuso del patrimonio dismesso nelle aree interne. In questa prospettiva,

le raccomandazioni rivolte al livello nazionale riguardano la definizione di standard comuni, l'integrazione del censimento nelle politiche nazionali per le aree interne, il sostegno finanziario e tecnico alle amministrazioni locali e la semplificazione delle procedure che oggi ostacolano gli interventi di recupero.

Un primo ambito di intervento riguarda la necessità di definire standard nazionali condivisi, poiché l'attuale quadro normativo – caratterizzato da regioni che hanno legiferato in modo autonomo e da altre prive di strumenti specifici – produce approcci difficilmente comparabili e ostacola la costruzione di un sistema informativo omogeneo. L'adozione di una legge quadro nazionale[16] potrebbe fornire una cornice unitaria, definendo principi comuni, metodologie minime, criteri di interoperabilità dei dati e modalità di pubblicazione e aggiornamento degli albi, lasciando alle regioni la possibilità di adattare tali indicazioni alle proprie specificità e contribuendo così a ridurre la frammentazione che oggi caratterizza il panorama nazionale.

Accanto alla dimensione normativa, il livello nazionale può svolgere un ruolo fondamentale nell'integrare il censimento del patrimonio dismesso nelle politiche per le aree interne, in particolare nella Strategia Nazionale per le Aree Interne (SNAI), rendendo il censimento un'azione obbligatoria per tutte le aree SNAI, destinando una quota delle risorse alla sua realizzazione e inserendo indicatori specifici nei sistemi di monitoraggio, per consolidare il ruolo dell'albo come strumento trasversale e rafforzare la coerenza delle politiche territoriali. La previsione di premialità per progetti intercomunali, per interventi coerenti con gli albi e per iniziative che integrano il recupero del patrimonio con altre linee strategiche contribuirebbe inoltre a rafforzare la dimensione cooperativa delle politiche pubbliche.

Principi guida trasversali

Al di là delle specificità dei diversi livelli di governo, alcune raccomandazioni assumono un valore trasversale e definiscono un insieme di principi che possono rendere più solido e sostenibile l'intero processo di censimento, gestione e riuso del patrimonio dismesso, configurandosi non come misure puntuali ma come orientamenti generali che suggeriscono un approccio, una postura istituzionale e un metodo di lavoro. Un primo principio riguarda l'adozione di un approccio incrementale e realistico: il recupero del patrimonio abbandonato richiede tempi lunghi e non può essere affrontato come un intervento immediato o totalizzante, risultando più efficace procedere per passi successivi, avviando progetti pilota circoscritti, consolidando progressivamente le competenze acquisite e ampliando il raggio d'azione solo quando le condizioni operative lo consentono. In questa prospettiva, un albo parziale ma operativo è preferibile a un albo perfetto ma continuamente rinviato, e la gradualità nell'estensione al patrimonio privato – iniziando da un campione limitato per poi ampliarne la copertura – rappresenta una strategia pragmatica che evita blocchi e irrigidimenti[17].

Un secondo principio riguarda la centralità della dimensione locale, poiché le metodologie devono essere sufficientemente flessibili da adattarsi alle specificità dei contesti, valorizzando la conoscenza esperta dei tecnici comunali, degli amministratori e delle comunità locali. I livelli superiori di governo dovrebbero quindi fornire strumenti e supporto senza imporre soluzioni standardizzate, riconoscendo che la diversità territoriale costituisce una risorsa e non un ostacolo, e che la co progettazione con gli attori locali rappresenta un elemento essenziale per la riuscita delle politiche di rigenerazione.

Un terzo principio riguarda l'integrazione tra settori e livelli istituzionali: il patrimonio dismesso è infatti una questione intrinsecamente trasversale, che interseca urbanistica, paesaggio, politiche sociali, sviluppo economico e dinamiche demografiche, rendendo necessario un coordinamento che eviti frammentazioni e sovrapposizioni e che inserisca l'albo all'interno di strategie

16 Il DDL Rigenerazione Urbana introduce definizioni operative, semplificazioni procedurali e incentivi per il recupero del patrimonio esistente, ma non affronta la questione degli albi del patrimonio dismesso, né prevede indirizzi per il censimento per le amministrazioni locali, risultando come un'occasione persa per definire una cornice unitaria di intervento. Si veda ANCE (2024), Audizione presso la Commissione 8° del Senato sul DDL Rigenerazione Urbana, per una lettura critica del provvedimento.

17 Il principio dell'incrementalismo nelle politiche pubbliche (Lindblom, 1959) descrive come le decisioni avvengano spesso attraverso aggiustamenti progressivi, piuttosto che mediante pianificazioni complessive. Applicato alle politiche di rigenerazione territoriale, suggerisce che interventi circoscritti e flessibili possano risultare più efficaci nel tempo, perché consentono adattamenti, correzioni e apprendimento.

territoriali più ampie, che dialoghino con la pianificazione urbanistica e con la programmazione degli investimenti pubblici.
Un quarto principio riguarda infine la sostenibilità e la visione di lungo periodo, poiché la rigenerazione del patrimonio dismesso richiede continuità oltre i cicli elettorali, programmazioni pluriennali, risorse stabili e meccanismi di monitoraggio che consentano di adattare le strategie nel tempo, valorizzando la capacità delle amministrazioni di costruire visioni condivise e di privilegiare impatti strutturali rispetto a risultati immediati.
Infine, la trasparenza – intesa come pubblicazione dei dati, comunicazione dei progressi e valutazione continua dei risultati – rappresenta una condizione essenziale per costruire fiducia, rafforzare la responsabilità pubblica e sostenere nel tempo il rapporto tra istituzioni e comunità.

Il livello nazionale può inoltre promuovere la creazione di una piattaforma informativa unitaria, che aggregare i dati provenienti dagli albi regionali e comunali e di restituire una visione complessiva del fenomeno, offrendo mappe interattive, statistiche aggregate, schede sintetiche degli immobili, casi studio e opportunità di finanziamento, facilitando così l'incontro tra domanda e offerta e la costruzione di un ecosistema informativo stabile, accessibile e aggiornato.
Accanto agli strumenti normativi e finanziari, il livello nazionale può sostenere il recupero del patrimonio dismesso attraverso politiche fiscali mirate, prevedendo sgravi fiscali per gli immobili privati iscritti negli albi e messi a disposizione per progetti di riuso, crediti d'imposta per interventi di recupero e procedure semplificate per le donazioni di immobili abbandonati a enti pubblici o del terzo settore, incentivando la partecipazione dei proprietari privati e ampliando la base degli immobili effettivamente disponibili per progetti di rigenerazione.
Un ulteriore ambito riguarda il sostegno alla ricerca e all'innovazione, poiché il finanziamento di progetti sperimentali, la creazione di reti di competenza tra università e centri di ricerca e la promozione di tecnologie innovative per il censimento e il recupero – dall'intelligenza artificiale ai droni, dai sensori ai modelli economici, finanziari e innovativi – possono contribuire a sviluppare soluzioni replicabili e a rafforzare la capacità delle

amministrazioni di affrontare un fenomeno complesso e in continua evoluzione.
Infine, il livello nazionale può intervenire su un tema particolarmente rilevante per le aree interne, ovvero il rapporto tra turismo e residenzialità, poiché – come discusso nel capitolo 4 – la conversione turistica del patrimonio residenziale rischia di aggravare la scarsità di alloggi per residenti permanenti, ostacolando la rivitalizzazione demografica dei territori. L'introduzione di limiti agli affitti brevi, la previsione di quote residenziali nei progetti finanziati con fondi pubblici e la definizione di criteri di accessibilità economica possono contribuire a mantenere un equilibrio tra attrattività turistica e diritto all'abitare, evitando che la valorizzazione del patrimonio dismesso si traduca in nuove forme di pressione abitativa.

9.4 VERSO UN "PATTO PER IL PATRIMONIO DISMESSO"

La complessità del patrimonio dismesso nelle aree interne richiede un impegno coordinato e continuativo da parte di tutti i livelli di governo e dei molteplici attori territoriali coinvolti. In questa prospettiva, è possibile immaginare la sottoscrizione di un "Patto per il Patrimonio Dismesso", inteso come cornice di impegni condivisi che orienti l'azione pubblica verso obiettivi comuni e rafforzi la coerenza delle politiche.[18]
Il Patto potrebbe articolarsi in un insieme di responsabilità differenziate ma complementari: allo Stato spetterebbe il compito di definire un quadro normativo unitario, semplificare le procedure autorizzative, destinare risorse dedicate e promuovere una piattaforma nazionale di raccolta e diffusione dei dati; alle Regioni quello di adottare normative coerenti, attivare osservatori territoriali, sostenere economicamente i programmi di censimento e fornire supporto tecnico ai comuni;

18 Nel panorama europeo esistono strumenti simili al Patto proposto: in Francia, i *Contrats de ville* nell'ambito della *politique* de la ville costituiscono un modello consolidato di governance multilivello tra Stato, regioni e collettività locali, fondato su impegni reciproci verificabili e risorse condivise; in Scozia, i *Local Outcome Improvement Plans* (LOIP) previsti dal *Community Empowerment (Scotland) Act 2015* formalizzano accordi tra enti locali e comunità per obiettivi territoriali condivisi, con meccanismi di rendicontazione pubblica che rafforzano la responsabilità istituzionale. In entrambi i casi, l'efficacia risiede nella capacità di costruire una visione condivisa tra attori diversi, trasformando la cooperazione in struttura stabile di governance che rappresenta la condizione decisiva per il successo di qualsiasi patto territoriale (Putnam, 1993).

ai Comuni quello di integrare il censimento nelle pratiche ordinarie di governo del territorio, aggiornare periodicamente gli albi e promuovere progetti di recupero in partenariato con attori pubblici e privati; alle comunità locali, infine, il ruolo di contribuire con conoscenze, memoria storica e partecipazione attiva ai processi di progettazione e gestione.

Per garantire l'efficacia del Patto, sarebbe necessario prevedere meccanismi di monitoraggio basati su report periodici, indicatori condivisi e momenti pubblici di verifica, per valutare i progressi compiuti, individuare criticità ricorrenti e aggiornare le strategie sulla base delle evidenze raccolte. Una cabina di regia nazionale, composta da rappresentanti delle amministrazioni centrali, delle Regioni, degli enti locali, delle aree SNAI e del mondo della ricerca, potrebbe coordinare l'attuazione del Patto, facilitare la cooperazione tra i diversi livelli istituzionali e promuovere la diffusione di conoscenze e buone pratiche.

In questo modo, il Patto assumerebbe la funzione di un dispositivo di governance multilivello che garantisce continuità, visione e coerenza alle politiche di censimento e riuso del patrimonio dismesso, trasformando un insieme di iniziative frammentate in una strategia condivisa e orientata al lungo periodo.

Maria Lai, *Legarsi alla montagna*, Ulassai, 8-9 settembre 1981.
Fotografia di Piero Berengo Gardin

CONCLUSIONI

Nella pagina precedente A*Black Pine at Night*, Passo delle Capannelle, Pizzoli, Abruzzo, Italy.
Fotografia di M. Kenna, 2016

La ricerca ha preso avvio da una domanda centrale: è possibile sviluppare una metodologia operativa per il censimento del patrimonio edilizio pubblico abbandonato nelle aree interne che sia rigorosa sul piano conoscitivo, sostenibile sul piano amministrativo e trasferibile su scala intercomunale e regionale?
Al termine dal percorso, la risposta che emerge dalla sperimentazione condotta è affermativa, ma con le cautele e le precisazioni che ogni ricerca empirica impone.
Sul piano del rigore conoscitivo, la metodologia sviluppata ha dimostrato di essere in grado di produrre dati accurati e sistematici sul patrimonio pubblico abbandonato, restituendo per ciascun immobile una caratterizzazione quantitativa e qualitativa sufficientemente dettagliata da supportare decisioni amministrative informate. La scheda di rilevazione progettata consente di raccogliere informazioni sullo stato di conservazione, sul regime proprietario, sulla superficie, sulla destinazione d'uso originaria e sul potenziale di riuso, costruendo una base conoscitiva che le amministrazioni locali non possiedono nella maggior parte dei casi e che rappresenta il presupposto indispensabile per qualsiasi politica di rigenerazione.
Sul piano della sostenibilità amministrativa, la sperimentazione a Colledimacine ha dimostrato che il processo di censimento è gestibile dai tecnici comunali nell'ambito delle loro competenze ordinarie, senza necessità di investimenti economici aggiuntivi o di competenze specialistiche straordinarie, un risultato tutt'altro che scontato in contesti caratterizzati da amministrazioni locali strutturalmente sottodotate di risorse umane e finanziarie (Carrosio, 2019). Sul piano della trasferibilità, i risultati sono più parziali: la sperimentazione su un unico comune non ha consentito di testare pienamente la replicabilità del modello in contesti diversi, e le condizioni di Colledimacine, un comune di 128 abitanti con un patrimonio pubblico relativamente limitato e un'amministrazione disponibile alla collaborazione, non riflettono l'eterogeneità dei comuni delle aree interne italiane. Questa limitazione, discussa in dettaglio nel Capitolo 9, non inficia la validità del modello ma ne delimita il perimetro di validità, indicando le direzioni in cui la ricerca deve essere ulteriormente sviluppata.

Alla prima domanda accessoria, *quali siano le morfologie, le cause e le dimensioni dell'abbandono edilizio nelle aree interne abruzzesi, e in che misura gli strumenti normativi e di pianificazione oggi disponibili sono adeguati ad affrontarlo*, la ricerca ha offerto una risposta articolata. L'analisi condotta nei Capitoli 3 e 7 ha restituito un quadro dell'abbandono come fenomeno multidimensionale e stratificato, la cui piena comprensione richiede di intrecciare dinamiche demografiche, economiche, normative e culturali che si sono sedimentate nel territorio nel corso di decenni. Gli strumenti normativi oggi disponibili, dalla classificazione SNAI agli albi regionali degli immobili inutilizzati, si sono rivelati inadeguati non per mancanza di volontà politica, ma per l'assenza di una cornice definitoria condivisa e di standard operativi uniformi che rendano i dati comparabili e utilizzabili su scala sovralocale (Barca et al., 2014; Salzano, 1998).

Alla seconda domanda accessoria, *se una scheda di rilevazione progettata per essere gestita dai tecnici comunali sia in grado di produrre dati sufficientemente completi e affidabili*, la risposta emersa dalla sperimentazione è sostanzialmente positiva, con alcune precisazioni importanti. La scheda sviluppata si è rivelata comprensibile e utilizzabile sul campo, producendo dati di qualità sufficiente per le finalità del censimento. Tuttavia, la sua applicazione ha evidenziato alcune aree di miglioramento, in particolare nella valutazione dello stato strutturale degli edifici — un aspetto che richiede competenze tecniche specifiche non sempre disponibili nei piccoli comuni — e nella gestione delle situazioni di incertezza proprietaria, frequenti nel patrimonio pubblico di comuni con storie amministrative complesse.

Alla terza domanda secondaria, *quali condizioni istituzionali, normative e di governance siano necessarie perché un approccio sperimentato a livello comunale possa essere adottato sistematicamente a scala intercomunale e regionale*, la ricerca ha risposto attraverso un'analisi delle condizioni abilitanti e dei nodi critici che ostacolano la scalabilità del modello. Come argomentato nel Capitolo 9, le condizioni necessarie riguardano almeno tre dimensioni: la disponibilità di un quadro normativo regionale che renda obbligatorio e standardizzato il censimento del patrimonio abbandonato, superando la volontarietà che caratterizza gli albi attualmente previsti dalla LR 58/2023 dell'Abruzzo; la costruzione

di forme stabili di cooperazione intercomunale che consentano di condividere competenze tecniche e risorse amministrative; e l'attivazione di meccanismi di supporto regionale e nazionale che accompagnino le amministrazioni locali nel processo di censimento, fornendo formazione, strumenti e incentivi adeguati.

Le tre ipotesi di ricerca formulate nell'introduzione hanno trovato nel complesso conferma empirica, sia pure con le sfumature che la complessità del fenomeno impone. La prima ipotesi, ovvero che l'abbandono non sia un esito inevitabile ma il prodotto di processi sistemici affrontabili con strumenti operativi mirati, è stata confermata tanto dall'analisi teorica quanto dalla sperimentazione sul campo: laddove le amministrazioni dispongono di strumenti conoscitivi adeguati e di volontà politica, il patrimonio abbandonato può essere trasformato in risorsa per la rigenerazione. La seconda ipotesi (che la scala intercomunale rappresenti la dimensione minima efficace per politiche di rigenerazione) è stata confermata dall'analisi dei limiti strutturali dei singoli comuni e dalla letteratura sulle politiche di sviluppo locale nelle aree interne (Barca *et al.*, 2014; Carrosio, Faccini, 2018). La terza ipotesi (che la produzione sistematica di conoscenza costituisca una condizione preliminare irrinunciabile per politiche *evidence based*) è stata confermata con forza dalla sperimentazione: in assenza di dati affidabili sul patrimonio abbandonato, qualsiasi politica di rigenerazione rischia di essere frammentaria, episodica e difficilmente valutabile nei suoi effetti (Healey, 1997).

Contributi originali della ricerca

La ricerca contribuisce al dibattito scientifico esistente su tre piani distinti, ciascuno dei quali apporta elementi di originalità rispetto alla letteratura disponibile. Sul piano conoscitivo, il primo contributo originale riguarda la sistematizzazione del fenomeno dell'abbandono edilizio nelle aree interne abruzzesi come oggetto di analisi autonomo e strutturato. Se la letteratura sulle aree interne italiane ha prodotto negli ultimi anni contributi significativi sulle dinamiche demografiche, economiche e di governance (Barca *et al.*, 2014; De Rossi, 2018; Carrosio, 2019), la questione specifica del patrimonio edilizio abbandonato è rimasta ai margini del dibattito scientifico, trattata prevalentemente come effetto collaterale dello spopolamento piuttosto che come fenomeno con proprie

logiche, morfologie e dinamiche (Oteri, 2019). La presente ricerca contribuisce a colmare questa lacuna, proponendo una lettura dell'abbandono come fenomeno multidimensionale che intreccia dimensioni demografiche, economiche, normative e culturali, e restituendo per la prima volta una mappatura sistematica delle morfologie dell'abbandono nell'area del Basso Sangro Trigno. In questo senso, il lavoro si inserisce e contribuisce a un filone di ricerca emergente che, a partire da prospettive disciplinari diverse — dall'urbanistica alla geografia rurale, dalla storia dell'architettura alle politiche pubbliche — sta progressivamente costruendo un quadro interpretativo più coerente del fenomeno dell'abbandono nelle aree interne italiane ed europee (Varagnoli *et al.*, 2020; Bartolomucci, 2020).

Il secondo contributo conoscitivo riguarda l'analisi critica degli strumenti normativi e di pianificazione disponibili per affrontare il patrimonio abbandonato nelle aree interne. La ricerca ha condotto una ricognizione sistematica del quadro regolativo esistente a livello nazionale e regionale, evidenziando con precisione le lacune definitorie, le incoerenze normative e i limiti operativi che ostacolano politiche efficaci. In particolare, l'analisi ha messo in luce come l'assenza di una definizione giuridica nazionale condivisa di "bene abbandonato" produca conseguenze operative rilevanti, impedendo la costruzione di censimenti affidabili e comparabili e rendendo difficile l'elaborazione di politiche mirate (Salzano, 1998). Questo contributo ha una valenza che va oltre il caso abruzzese, poiché le lacune identificate caratterizzano il quadro normativo italiano nel suo complesso e rappresentano un nodo critico che qualsiasi riforma del settore dovrà affrontare.

Sul piano metodologico, il contributo principale della ricerca consiste nello sviluppo di una metodologia originale per il censimento del patrimonio pubblico abbandonato nelle aree interne, progettata specificamente per essere applicabile con le risorse ordinarie delle amministrazioni comunali. Questo rappresenta un elemento di novità significativo rispetto agli strumenti esistenti, che nella maggior parte dei casi richiedono competenze specialistiche, risorse economiche aggiuntive o il coinvolgimento di soggetti esterni — condizioni difficilmente soddisfabili nei piccoli comuni delle aree interne (INU, 2022). La metodologia proposta si distingue per tre caratteristiche specifiche: la semplicità operativa, che la rende accessibile a tecnici comunali senza formazione specialistica in materia di patrimonio abbandonato; la completezza informativa, che consente di raccogliere dati sufficientemente dettagliati da supportare decisioni amministrative e politiche di rigenerazione; e la scalabilità, che ne permette l'applicazione tanto a livello del singolo comune quanto, con gli adattamenti necessari, a scala intercomunale e regionale. La validazione empirica della metodologia attraverso la sperimentazione a Colledimacine costituisce un ulteriore elemento di originalità: a differenza di molte proposte metodologiche che rimangono sul piano teorico, la presente ricerca ha sottoposto gli strumenti proposti a una verifica sul campo, raccogliendo evidenze empiriche sulla loro efficacia e identificando con precisione le aree di miglioramento.

Un contributo metodologico aggiuntivo riguarda l'applicazione dell'approccio della ricerca-azione al tema del patrimonio abbandonato nelle aree interne. Se questo approccio è consolidato in altri ambiti della ricerca urbanistica e delle politiche pubbliche (Healey, 1997), la sua applicazione sistematica alla questione specifica del censimento e della valorizzazione del patrimonio dismesso nelle aree interne rappresenta una novità relativamente inedita nel contesto italiano. La ricerca ha dimostrato che l'approccio della ricerca-azione è particolarmente fecondo in questo contesto, poiché consente di superare la distanza tra produzione accademica e capacità operative delle amministrazioni locali, restituendo a queste ultimi strumenti immediatamente utilizzabili e contribuendo al rafforzamento della loro capacità istituzionale.

Sul piano strategico, il contributo originale della ricerca consiste nella formulazione di un framework di raccomandazioni per la scalabilità del modello di censimento, articolato sui diversi livelli di governo e fondato su un principio di gradualità e realismo operativo. La proposta di un "Patto per il Patrimonio Dismesso" come strumento di coordinamento multilivello rappresenta un contributo propositivo che va oltre la dimensione tecnica del censimento, affrontando la questione della governance come condizione necessaria per trasformare pratiche sperimentali isolate in politiche pubbliche sistemiche e durature. In questo senso, la ricerca si inserisce nel dibattito più ampio sulla riforma

delle politiche per le aree interne italiane (Barca *et al.*, 2014; De Rossi, 2018), contribuendo con una proposta concreta che integra la dimensione conoscitiva — il censimento — con quella istituzionale — la governance multilivello — e quella operativa — gli strumenti per le amministrazioni locali. Questa integrazione tra le tre dimensioni rappresenta forse il contributo più originale della ricerca nel suo complesso: non un censimento fine a sé stesso, non una proposta istituzionale astratta, ma un sistema coerente in cui conoscenza, governance e operatività si sostengono reciprocamente nella prospettiva di trasformare il patrimonio abbandonato da problema a risorsa per la rigenerazione delle aree interne italiane.

Limiti della ricerca

Ogni ricerca empirica presenta limiti legati alle scelte metodologiche, al contesto di applicazione e alle risorse disponibili, e la presente ricerca non fa eccezione. L'analisi critica di questi limiti non diminuisce il valore del lavoro svolto ma, al contrario, ne definisce con maggiore precisione il perimetro di validità e orienta i futuri sviluppi verso le direzioni più produttive.

Il primo e più significativo limite riguarda la circoscrizione del censimento al solo patrimonio di proprietà pubblica comunale. Come documentato nel Capitolo 9, questa scelta, motivata da ragioni di fattibilità operativa e di accessibilità dei dati, esclude dalla sperimentazione la porzione quantitativamente più rilevante del patrimonio abbandonato nelle aree interne: secondo stime dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, nei piccoli comuni appenninici il patrimonio privato dismesso rappresenta tra il 70% e l'85% del totale. Il censimento condotto a Colledimacine intercetta dunque solo una parte del problema, restituendo un quadro inevitabilmente parziale e sottodimensionato. Questa limitazione ha implicazioni sia quantitative che qualitative: il patrimonio pubblico presenta caratteristiche tipologiche specifiche, prevalentemente alloggi popolari, edifici scolastici dismessi, ex sedi di uffici comunali, che non rispecchiano la varietà del patrimonio abbandonato complessivo, nel quale le tipologie più diffuse sono le abitazioni rurali sparse, le piccole case del centro storico e gli edifici agricoli. Politiche di rigenerazione basate unicamente sul patrimonio pubblico rischiano pertanto di intervenire solo su una parte del degrado urbano, mentre l'abbandono privato continua a generare criticità, rischi strutturali e una persistente percezione di trascuratezza che penalizza l'immagine complessiva dei paesi (Varagnoli *et al.*, 2020).

Il secondo limite riguarda la sperimentazione su un unico comune. Colledimacine è un caso emblematico per alcune caratteristiche — spopolamento avanzato, assetto monocentrico, disponibilità dell'amministrazione alla collaborazione — ma presenta condizioni molto specifiche che non riflettono l'eterogeneità dei comuni delle aree interne italiane. In contesti con caratteristiche differenti potrebbero emergere sfide operative non intercettate dalla sperimentazione: comuni con più frazioni richiederebbero sopralluoghi più complessi e tempi più lunghi; realtà demograficamente più consistenti potrebbero disporre di un patrimonio pubblico molto più ampio, imponendo una gestione per fasi e priorità; territori con flussi turistici rilevanti potrebbero presentare tensioni tra usi residenziali e turistici che la metodologia non è attrezzata ad affrontare in modo esplicito. La sperimentazione su un unico comune non ha inoltre consentito di testare aspetti essenziali della dimensione intercomunale — il coordinamento tra amministrazioni, la condivisione di dati e competenze, la costruzione di visioni territoriali integrate — che pure costituiscono una delle raccomandazioni centrali della ricerca. Questa limitazione suggerisce la necessità di sperimentazioni pilota in contesti diversificati prima di proporre una generalizzazione su larga scala del modello (Schön, 1983).

Il terzo limite riguarda la dimensione temporale della sperimentazione. Il censimento condotto a Colledimacine rappresenta una fotografia del patrimonio pubblico abbandonato in un momento specifico, ma non consente di valutare la stabilità nel tempo dei dati raccolti né l'efficacia degli strumenti proposti nel supportare processi di rigenerazione effettiva. Il passaggio dalla conoscenza all'azione — dal censimento all'effettivo recupero e riuso degli immobili censiti — richiede tempi e condizioni che esulano dall'orizzonte temporale di una ricerca dottorale, e i cui esiti dipendono da fattori istituzionali, economici e politici che la ricerca può influenzare solo in parte (Healey, 1997). La validazione piena della metodologia richiederebbe pertanto un monitoraggio longitudinale che verifichi in che misura i dati

prodotti dal censimento siano stati effettivamente utilizzati dalle amministrazioni per orientare politiche e decisioni di investimento.

Il quarto limite riguarda la questione della frammentazione proprietaria del patrimonio privato abbandonato, che costituisce una delle cause sistemiche più significative dell'abbandono nelle aree interne e che la presente ricerca non ha potuto affrontare in modo diretto. La complessità delle situazioni giuridiche legate a successioni non risolte, comproprietà tra numerosi eredi e proprietari emigrati o irreperibili rappresenta un nodo critico che qualsiasi estensione della metodologia al patrimonio privato dovrà affrontare con strumenti specifici — ricerche catastali, procedure di mediazione tra comproprietari, meccanismi di acquisizione pubblica — che richiedono competenze giuridiche e amministrative che vanno ben oltre quelle ordinariamente disponibili nei piccoli comuni. Questo limite non riguarda solo la metodologia proposta, ma riflette una lacuna più profonda del sistema normativo italiano, che non dispone di strumenti efficaci per sbloccare il patrimonio privato abbandonato in mano a proprietari non interessati o impossibilitati a intervenire.

Il quinto limite, infine, riguarda la dimensione partecipativa della ricerca. Se la sperimentazione ha incluso momenti di confronto con l'amministrazione comunale e una sessione di restituzione partecipata dei risultati, il coinvolgimento delle comunità residenti — e in particolare dei potenziali nuovi abitanti, dei giovani locali e delle realtà associative presenti sul territorio — è rimasto limitato. Una ricerca-azione pienamente coerente con i propri principi epistemologici avrebbe dovuto includere un processo partecipativo più strutturato, che integri le conoscenze tacite delle comunità locali nella costruzione della metodologia e nella valutazione dei risultati. Questa limitazione indica la necessità, per gli sviluppi futuri della ricerca, di prestare maggiore attenzione alla dimensione partecipativa, riconoscendo nelle comunità residenti soggetti attivi dei processi di rigenerazione territoriale.

Riflessioni conclusive

Riabitare le aree interne è un processo che richiede orizzonti temporali lunghi, scelte strategiche coraggiose e una volontà politica che trascenda i confini comunali e i cicli brevi della

programmazione ordinaria. Non si tratta di territori residuali ai margini del sistema insediativo nazionale, ma di un'area vasta e morfologicamente complessa che ospita una quota rilevante della popolazione, custodisce un patrimonio culturale e ambientale di rilevanza straordinaria e svolge funzioni ecologiche e paesaggistiche fondamentali per l'intera penisola. Affrontare la questione delle aree interne — e, al suo interno, quella specifica del patrimonio edilizio abbandonato — significa dunque confrontarsi con una delle contraddizioni strutturali del modello di sviluppo italiano: quella tra un Paese che riconosce il proprio patrimonio culturale come risorsa identitaria e strategica e che al tempo stesso ne consente il progressivo degrado per mancanza di strumenti normativi adeguati, risorse finanziarie sufficienti e volontà politica di intervenire in modo sistematico. Questa contraddizione non si esaurisce nella dimensione fisica del patrimonio costruito, ma si intreccia con le dinamiche più ampie dell'emergenza abitativa e della turistificazione analizzate nel corso della ricerca. Il patrimonio abbandonato delle aree interne si colloca al crocevia di questi processi: costituisce una risorsa potenziale per rispondere ai bisogni abitativi insoddisfatti, ma rappresenta anche il terreno su cui rischia di riprodursi la logica estrattiva che ha contribuito a generare l'abbandono originario, quando il recupero viene orientato alla valorizzazione turistica piuttosto che alla residenzialità permanente.

Affrontare questa sfida richiede politiche integrate che agiscano su più fronti: facilitare l'accesso al patrimonio abbandonato per la residenzialità permanente attraverso incentivi fiscali e meccanismi di acquisizione pubblica agevolata; regolare gli usi turistici per tutelare la funzione residenziale, limitando le conversioni verso la locazione breve e introducendo quote residenziali minime nei progetti che beneficiano di finanziamenti pubblici; sviluppare forme di housing sociale nei paesi recuperando edifici pubblici dismessi in partenariato con il terzo settore; sperimentare modelli innovativi di accesso all'abitare (cooperative di abitanti, community land trust, cohousing) in grado di superare la dicotomia tradizionale tra proprietà e affitto.

Il nesso tra turistificazione ed emergenza abitativa evidenzia come entrambi i fenomeni siano espressione di una medesima crisi nella governance del patrimonio edilizio delle aree interne:

affrontarla richiede un ripensamento delle priorità territoriali che metta al centro la funzione abitativa rispetto alla valorizzazione turistica e alla rendita immobiliare, riconoscendo che il recupero fisico del patrimonio, senza il ritorno di una presenza umana stabile, rischia di produrre territori esteticamente restaurati ma socialmente svuotati.

La presente ricerca ha operato su un piano specifico e circoscritto: quello degli strumenti operativi per il censimento del patrimonio pubblico abbandonato nelle aree interne. Si tratta di un contributo parziale, ma fondato sulla premessa che la produzione di conoscenza sistematica e affidabile costituisca il presupposto necessario, ancorché non sufficiente, per qualsiasi politica di rigenerazione *evidence based*. In assenza di dati affidabili su cosa esiste, dove si trova, in che condizioni versa e a chi appartiene, qualsiasi intervento rischia di restare frammentario, episodico e difficilmente valutabile nei suoi effetti. Il censimento non è quindi un fine in sé, ma una condizione abilitante: il primo stadio di un processo che dalla conoscenza deve condurre all'azione, dall'azione alla trasformazione e dalla trasformazione alla rigenerazione.

Questo processo non può essere ricondotto alla sola dimensione tecnica della pianificazione urbanistica, né può essere governato esclusivamente attraverso politiche nazionali elaborate indipendentemente dai contesti locali. Richiede la costruzione di un sistema di governance multilivello in cui istituzioni, comunità, ricercatori e professionisti operino su orizzonti temporali compatibili con la complessità dei processi di rigenerazione territoriale, condividendo conoscenze, responsabilità e risorse. Richiede amministrazioni locali dotate della capacità di leggere il proprio patrimonio come risorsa strategica, e istituzioni nazionali capaci di riconoscere nelle aree interne non una questione residuale ma una priorità per la coesione territoriale del Paese. Richiede, in ultima analisi, il superamento di quella gerarchia interpretativa che ha a lungo confinato i centri urbani nel ruolo di luoghi della modernità e del futuro, e le aree interne in quello del passato e del declino (De Rossi, 2018; Viesti, 2021).

La questione delle aree interne rimanda, più in profondità, a un problema strutturale che riguarda il modello di sviluppo territoriale del Paese nel suo complesso. La SNAI ha introdotto un cambio di paradigma rilevante, spostando l'asse interpretativo dalla geografia ai diritti di cittadinanza (Barca *et al.*, 2014), ma la sua attuazione ha rivelato i limiti di un approccio che privilegia il rafforzamento dei servizi rispetto alla questione fisica del patrimonio costruito. Colmare questa lacuna richiede una politica nazionale per il patrimonio dismesso nelle aree interne che integri in modo coerente la dimensione conoscitiva, quella normativa e quella operativa — ciò che questa ricerca ha tentato di abbozzare con la proposta del "Patto per il Patrimonio Dismesso".

È in questa prospettiva che il concetto di margine elaborato da Kevin Lynch in *The Image of the City* (1960) acquista per questa ricerca un significato che va oltre la metafora urbana: Lynch osserva come i margini urbani possano trasformarsi da barriere invalicabili in soglie di connessione, a condizione che vengano strutturati in relazione ai territori adiacenti e resi attraversabili materialmente e visivamente. Questa lettura risuona anche per i margini territoriali di cui questa ricerca si è occupata: le aree interne, i paesi abbandonati, i paesaggi dell'Appennino abruzzese, anch'essi possono cessare di essere confini tra ciò che è considerato rilevante e ciò che non lo è, tra ciò che ha prospettiva e ciò che è percepito come destinato alla scomparsa, a condizione che vengano strutturati in relazione ai territori adiacenti, resi accessibili a nuovi abitanti, nuove economie e nuove visioni, e riconosciuti non come residui del passato ma come risorse per lo sviluppo futuro.

Il patrimonio abbandonato delle aree interne rappresenta, in questa prospettiva, un insieme di potenzialità non ancora attivate: edifici che hanno ospitato funzioni vitali per le comunità locali, insediamenti che si sono formati e trasformati nel tempo, paesaggi che hanno sostenuto economie e culture oggi profondamente mutate. Restituire a questo patrimonio una funzione, un uso e una prospettiva non si limita al recupero edilizio: rappresenta un atto di riequilibrio territoriale per comunità segnate da decenni di disinvestimento sistematico.

È su questa premessa che la ricerca ha costruito il proprio contributo: nella convinzione che produrre conoscenza affidabile sia il primo passo per orientare politiche efficaci e che politiche efficaci siano la condizione necessaria per trasformare il patrimonio abbandonato da problema strutturale a risorsa concreta per la rigenerazione delle aree interne.

Sviluppi futuri della ricerca

I limiti emersi nel corso della ricerca consentono di individuare le principali direttrici lungo le quali il lavoro potrà essere ulteriormente sviluppato, articolate in quattro ambiti di ricerca distinti e tra loro complementari, ciascuno dei quali identifica una specifica prospettiva di approfondimento e di estensione dei risultati conseguiti.

Una prima direttrice riguarda l'estensione della metodologia al patrimonio privato abbandonato. Come evidenziato nei Capitoli 3 e 9, il patrimonio privato dismesso rappresenta la componente quantitativamente prevalente dell'abbandono nelle aree interne, stimata tra il 70% e l'85% del totale (INU, 2022); la sua esclusione dalla sperimentazione costituisce pertanto il principale limite della ricerca. L'applicazione della metodologia a questa tipologia di patrimonio richiede alcune integrazioni sostanziali: in primo luogo, appare necessario definire procedure standardizzate per la ricerca catastale e l'identificazione dei proprietari, tenendo conto delle frequenti situazioni di comproprietà ereditaria e dei casi di soggetti emigrati o irreperibili; in secondo luogo, occorre sviluppare strumenti di mediazione e di incentivazione capaci di favorire il coinvolgimento dei proprietari privati nei processi di recupero e riuso, superando un'impostazione fondata esclusivamente su strumenti coercitivi; infine, risulta opportuno elaborare criteri di valutazione del potenziale di riuso che considerino congiuntamente le condizioni fisiche degli immobili, le dinamiche del mercato locale e le aspettative delle comunità residenti. In questa prospettiva, le esperienze dei Land Banks nordamericani (Mallach, 2010) e i meccanismi di acquisizione pubblica del patrimonio abbandonato sperimentati in alcuni contesti europei costituiscono riferimenti utili da approfondire e adattare al contesto italiano.

Una seconda linea di approfondimento concerne la sperimentazione della metodologia in contesti territoriali differenziati, con l'obiettivo di verificarne la replicabilità e di calibrare gli strumenti operativi in funzione delle diverse condizioni locali. La realizzazione di una sperimentazione coordinata su un campione di comuni selezionati in base a caratteristiche eterogenee (dimensione demografica, assetto morfologico, intensità dei flussi turistici e capacità amministrativa) consentirebbe di valutare la robustezza della metodologia e di individuare gli adattamenti necessari nei diversi contesti applicativi. In tale prospettiva, la scala intercomunale appare il livello più appropriato per le future sperimentazioni: la costruzione di censimenti coordinati tra più comuni, sostenuti dal supporto tecnico di soggetti sovralocali, quali unioni di comuni, comunità montane o agenzie regionali di sviluppo, permetterebbe infatti di superare i limiti strutturali delle amministrazioni di minori dimensioni e di disporre di basi conoscitive sufficientemente estese da sostenere strategie territoriali integrate (Carrosio, Faccini, 2018). Il Basso Sangro Trigno, grazie alla consolidata esperienza maturata come area pilota della Strategia Nazionale per le Aree Interne e alla rete di relazioni istituzionali sviluppata nel ciclo di programmazione 2014-2020, costituisce un contesto particolarmente idoneo per sperimentare tale passaggio di scala.

Un terzo ambito di sviluppo riguarda l'evoluzione digitale della metodologia. La sperimentazione condotta a Colledimacine si è basata su strumenti volutamente essenziali, costituiti da una scheda di rilevazione cartacea e un database elementare, che hanno dimostrato la propria efficacia in un contesto caratterizzato da limitate risorse organizzative e finanziarie. L'adozione di strumenti digitali offre tuttavia rilevanti possibilità di sviluppo: la realizzazione di piattaforme condivise per la raccolta, l'archiviazione e la visualizzazione dei dati relativi al patrimonio abbandonato consentirebbe di ridurre l'attuale frammentazione delle informazioni, rendendo i dati accessibili e confrontabili su scala regionale e nazionale. L'integrazione con i sistemi informativi territoriali già disponibili (catasto, SIT regionali e banche dati ISTAT) potrebbe inoltre diminuire sensibilmente tempi e costi del censimento, automatizzando l'acquisizione dei dati esistenti e concentrando l'attività dei tecnici comunali sulle verifiche di campo. Esperienze quali il Sistema Informativo Nazionale Federato delle Infrastrutture (SINFI) e le piattaforme regionali di open data offrono, sotto questo profilo, modelli di riferimento significativi, pur nella consapevolezza che la qualità e la completezza delle informazioni disponibili nelle aree interne risultano ancora spesso insufficienti e richiedono investimenti sistematici di aggiornamento (ISPRA, 2023).

Una quarta direttrice riguarda la valutazione degli impatti delle

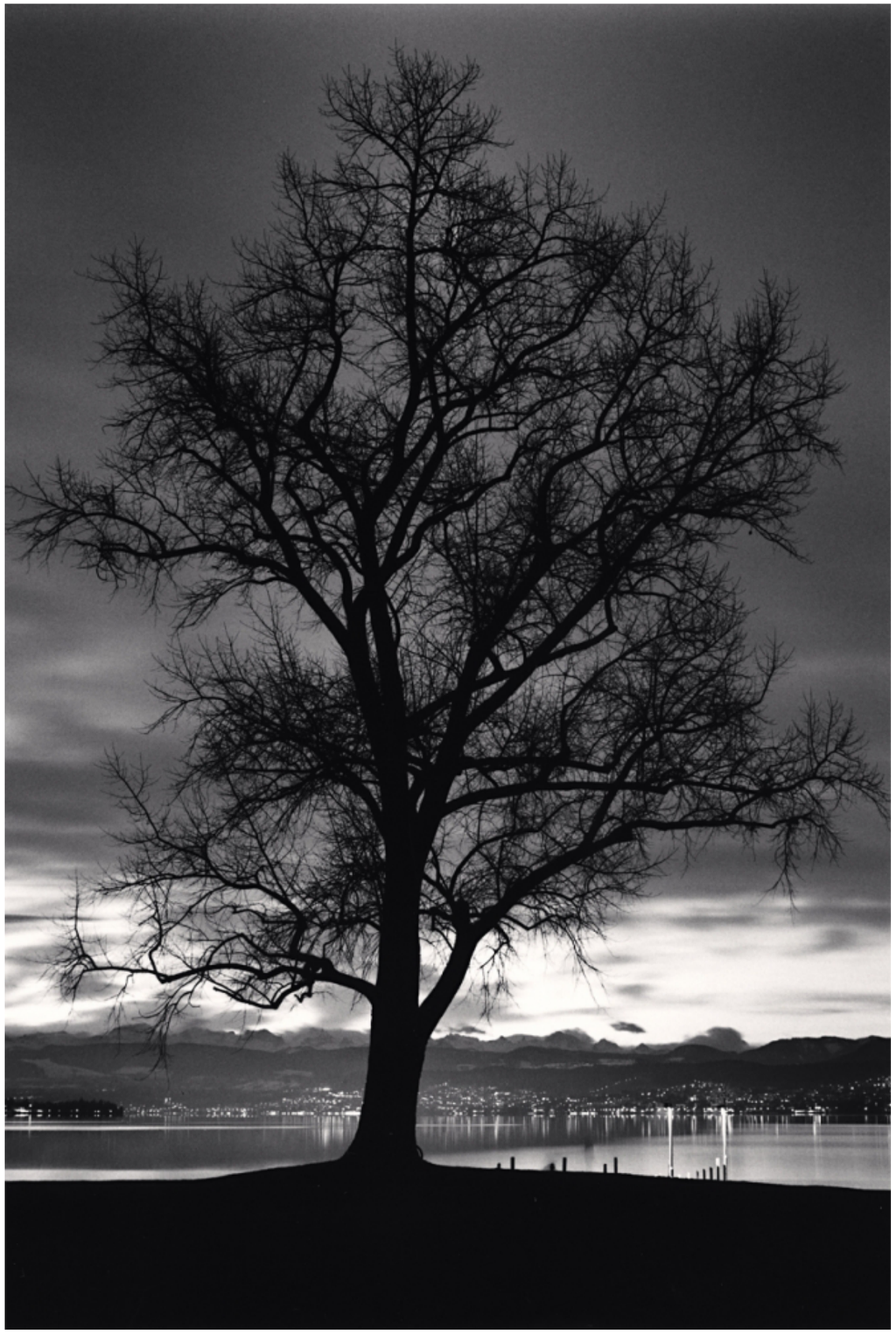
politiche di recupero del patrimonio abbandonato. Questa ricerca si è concentrata sulla costruzione della base conoscitiva, attraverso il censimento, e sulla definizione di indicazioni di governance, senza affrontare gli effetti che gli interventi di recupero producono nel medio e lungo periodo sotto il profilo demografico, economico, sociale e ambientale. La definizione di un framework di valutazione degli impatti rappresenta pertanto uno degli ambiti di ricerca più rilevanti, anche alla luce della limitata attenzione che tale tema ha ricevuto nella letteratura esistente. La disponibilità di evidenze empiriche solide costituisce infatti una condizione essenziale per orientare le decisioni pubbliche e valutare l'efficacia delle diverse strategie di intervento (Healey, 1997). In questa prospettiva, studi longitudinali in grado di seguire nel tempo l'evoluzione dei comuni che hanno avviato processi di recupero del patrimonio dismesso, confrontandoli con contesti territoriali analoghi privi di interventi, potrebbero fornire indicazioni utili sia sulle ricadute delle politiche adottate sia sulle condizioni che ne favoriscono il successo.

Accanto a questi quattro ambiti di approfondimento, la ricerca suggerisce una riflessione di carattere più generale sul ruolo che una conoscenza sistematica del patrimonio abbandonato può assumere nell'evoluzione delle politiche per le aree interne italiane. La Strategia Nazionale per le Aree Interne ha rappresentato un passaggio significativo nel riconoscimento delle specificità di questi territori, ma la sua attuazione ha evidenziato le difficoltà di tradurre gli indirizzi strategici in strumenti operativi capaci di incidere in modo continuativo sui processi di declino territoriale (De Rossi, 2018).

La costruzione di basi conoscitive omogenee e aggiornate sul patrimonio dismesso costituisce una condizione preliminare per la definizione di politiche più efficaci, fondate su dati affidabili, sostenute da adeguati strumenti di coordinamento tra i diversi livelli istituzionali e supportate da risorse coerenti con la complessità della sfida.

In questa prospettiva, una politica nazionale per il patrimonio dismesso nelle aree interne potrebbe rappresentare un importante strumento per contrastare lo spopolamento e promuovere processi di rigenerazione territoriale durevoli. Per tradurre questa intenzione in interventi concreti, la disponibilità di basi conoscitive solide dovrà accompagnarsi a una chiara assunzione di responsabilità politica, che riconosca il patrimonio abbandonato come una questione strategica per il futuro delle aree interne e ne garantisca continuità nell'azione pubblica.

Il perseguimento di questo obiettivo richiede un percorso di ricerca, sperimentazione e consolidamento istituzionale che eccede necessariamente i limiti del presente lavoro, il cui intento è quello di mettere a disposizione un impianto metodologico suscettibile di essere verificato, adattato e ulteriormente sviluppato in differenti contesti territoriali.



BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

Introduzione

Barca, F., Casavola, P., Lucatelli, S. (2014). Strategia nazionale per le Aree interne: definizione, obiettivi, strumenti e governance. Materiali Uval, n. 31, Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica.

Barca, F., McCann, P., & Rodríguez-Pose, A. (2012). The case for regional development intervention: Place-based versus place-neutral approaches. Journal of Regional Science, 52(1), 134–152. https://doi.org/10.1111/j.1467-9787.2011.00756.x

Borghi, E. (2017). Piccole Italie. Le aree interne e la questione territoriale. Donzelli Editore, Roma.

Carrosio, G. & Faccini, A. (2018). Le mappe della cittadinanza nelle aree interne. In A. De Rossi (Ed.), Riabitare l'Italia: Le aree interne tra abbandoni e riconquiste (pp. 79–104). Donzelli Editore, Roma.

Carrosio, G., (2019). I margini al centro. L'Italia delle aree interne tra fragilità e innovazione, Donzelli Editore, Roma.

Corboz, A. (1983). Le territoire comme palimpseste. Diogenes, 31, 121: 14-35. DOI: 10.1177/039219218303112102 2.

Corboz, A. (1985). Il territorio come palinsesto. Casabella, 516, 22–27. https://bardinipeyron.it/wp-content/uploads/2015/11/CORBOZ-ILL-TERRITORIO-COME-PALINSESTO-lowres.pdf

Curci, F., Zanfi, F. (2018). Il costruito, tra abbandoni e riusi. In A. De Rossi (a cura di), Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste, pp. 207–232. Donzelli Editore, Roma.

De Rossi, A. (a cura di) (2018). Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste, Donzelli Editore, Roma.

Dematteis, G. (2016). La città ha bisogno della montagna. La montagna ha diritto alla città. Scienze del Territorio, 4, 10–17. https://doi.org/10.13128/Scienze_Territorio-19410

Dodds, R., & Butler, R. (Eds.). (2019). Overtourism: Issues, realities and solutions. De Gruyter.

Edensor, T. (2005). Industrial ruins: Spaces, aesthetics and materiality. Journal of Material Culture, 10(3), 313–335. https://doi.org/10.1177/1359183505057647

Forester, J. (1999). The deliberative practitioner: Encouraging participatory planning processes. MIT Press.

Friedmann, J. R. P., & Weaver, C. (1978). Territory and function: the evolution of regional planning. Edward Arnold.

Gravari-Barbas, M., & Guinand, S. (Eds.). (2017). Tourism and gentrification in contemporary metropolises: International perspectives. Introodution. Routledge. https://doi.org/10.4324/9781315629759

Healey, P. (1997). Collaborative planning: Shaping places in fragmented societies. Macmillan.

Iammarino, S., Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2019). Regional inequality in Europe: Evidence, theory and policy implications. Journal of Economic Geography, 19(2), 273–298. https://doi.org/10.1093/jeg/lby021

ISPRA. (2023). Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2023. Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente. https://www.snpambiente.it/notizie/snpa/consumo-di-suolo-dinamiche-territoriali-e-servizi-ecosistemici-edizione-2023/

ISTAT. (2024). Statistica focus: demografia delle aree interne. Istituto Nazionale di Statistica. https://www.istat.it/wp-content/uploads/2024/07/STATISTICA-FOCUS-DEMOGRAFIA-DELLE-AREE-INTERNE_26_07.pdf

Junaid, M., Ferretti, M., & Marinelli, G. (2025). Innovazione e soluzioni sostenibili per la mobilità nelle aree rurali: un'analisi comparativa dei casi di studio in Europa. Sostenibilità, 17(3), 871. https://doi.org/10.3390/su17030871

Lewin, K. (1946). Action research and minority problems. Journal of Social Issues, 2(4), 34–46. https://doi.org/10.1111/j.1540-4560.1946.tb02295.x

Lucatelli, S., Luisi, D., & Tantillo, F. (Eds.). (2022). L'Italia lontana. Una politica per le aree interne. Donzelli Editore, Roma.

Mangialardi, G. (2023). Territori marginali tra disagi e contrazione: Prospettive di riuso del patrimonio del sud Salento. Contesti. Città, Territori, Progetti, 1, 119–138. https://doi.org/10.36253/contest-14425

Milano, C., Cheer, J. M., & Novelli, M. (Eds.). (2019). Overtourism: Excesses, discontents and measures in travel and tourism. CABI. https://doi.org/10.1079/9781786399823.0000

Oteri, A. M. (2019). Architetture in territori fragili. Criticità e nuove prospettive per la cura del patrimonio costruito. ArcHistoR, 11, 168-205. http://pkp.unirc.it/ojs/index.php/archistor/article/view/432

Palerm Salazar, J. M. (2021). Observar, interpretar, proyectar. Necesidad de un nuevo marco operativo sobre el paisaje. In M. Frank & M. Pilutti Namer (a cura di), La Convenzione Europea del Paesaggio vent'anni dopo (2000-2020). Ricezione, criticità, prospettive (pp. 61-68). Venezia: Edizioni Ca' Foscari. doi: http://doi.org/10.30687/978-88-6969-562-9/003

Regione Abruzzo. (2023). Legge regionale 20 dicembre 2023, n. 58. Nuova legge urbanistica sul governo del territorio. Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo, n. 50. http://www2.consiglio.regione.abruzzo.it/leggi_tv/abruzzo_lr/2023/lr23058/Intero.asp

Regione Emilia-Romagna. (2017). Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24. Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio. Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, n. 349.

Rodríguez-Pose, A. (2018). The revenge of the places that don't matter (and what to do about it). Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, 11(1), 189–209. https://doi.org/10.1093/cjres/rsx024

Romano, B., & Zullo, F. (2016). Half a century of urbanization in southern European lowlands: a study on the Po Valley (Northern Italy). Urban Research and Practice, 9(2), 109–130. https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1077885

Rossi-Doria, M. (1958). 10 anni di politica agraria nel Mezzogiorno, Edizioni Laterza, Bari.

Schön, D. A. (1983). The reflective practitioner: How professionals think in action. Basic Books.

Varagnoli, C., Serafini, L., Verazzo, C. (2020). I luoghi dell'abbandono. I centri minori dell'Abruzzo e del Molise. ArcHistoR. Extra n. 7/2020, 260-291. DOI: https://doi.org/10.14633/AHR221

Capitolo 1

Barbera, F., Cersosimo, D., De Rossi, A. (a cura di) (2022). Contro i borghi. Il Belpaese che dimentica i paesi. Donzelli, Roma.

Barca, F. (2006). Italia frenata. Paradossi e lezioni della politica per lo sviluppo. Donzelli Editore, Roma.

Barca, F. (2009). An Agenda for a Reformed Cohesion Policy. A place-based approach to meeting European Union challenges and expectations. Independent Report prepared at the request of Danuta Hübner, Commissioner for Regional Policy. https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/regi/dv/barca_report_/barca_report_en.pdf

Barca, F., Carrosio, G. (2018). Le aree interne: un laboratorio di sviluppo locale. In De Rossi, A. (a cura di), Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste. Donzelli, Roma.

Barca, F., Casavola, P., Lucatelli, S. (2014). Strategia nazionale per le Aree interne: definizione, obiettivi, strumenti e governance. Materiali Uval, n. 31, Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica.

Beccattini, G., (2015). La coscienza dei luoghi. Il territorio come soggetto corale. Donzelli Editore, Roma

Bevilacqua, P. (1993). Breve storia dell'Italia meridionale. Dall'Ottocento a oggi. Donzelli Editore, Roma

Billari, F. C., Graziani, R., & Melilli, E. (2012). Stochastic population forecasts based on conditional expert opinions. Journal of the Royal Statistical Society: Series A (Statistics in Society), 175(2), 491–511. https://doi.org/10.1111/j.1467-985X.2011.01015.x

Bonifazi, C. (2013). L'Italia delle migrazioni. Il Mulino, Bologna

Bosworth, G., Atterton, J. (2012). Entrepreneurial In-migration and Neoendogenous Rural Development. Rural Sociology, 77(2), pp. 254-279. https://doi.org/10.1111/j.1549-0831.2012.00079.x

Carrosio, G., (2019). I margini al centro. L'Italia delle aree interne tra fragilità e innovazione, Donzelli, Roma 2020

Carrosio, G., & Faccini, A. (2018). Le mappe della cittadinanza nelle aree interne. In A. De Rossi (Ed.), Riabitare l'Italia: Le aree interne tra abbandoni e riconquiste (pp. 79–104). Donzelli Editore, Roma.

Cersosimo, D., Donzelli, C., (2000). Mezzo giorno. Realtà, rappresentazioni e tendenze del cambiamento meridionale. Donzelli Editore, Roma.

Cersosimo, D, Donzelli, C. (a cura di) (2020). Manifesto per riabitare l'Italia. Donzelli Editore, Roma

Comitato per la Geografia del Consiglio Nazionale delle Ricerche e dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria. (1932–1938). Lo spopolamento montano in Italia: Indagine geografico-economico-agraria (Vols. 1–8). Tipografia Failli, Roma.

Copus, A. K. (2001). From Core-periphery to Polycentric Development: Concepts of Spatial and Aspatial Peripherality. European Planning Studies, 9(4), pp. 539-552. https://doi.org/10.1080/713666491

Crescenzi, R., Holman, N., & Orrù', E. (2017). Why do they return? Beyond the economic drivers of graduate return migration. The Annals of Regional Science, 59(3), 603–627. DOI: https://doi.org/10.1007/s00168-016-0762-9

De Rossi, A. (a cura di) (2018). Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste, Donzelli, Roma 2018

Di Ciommo, F., & Shiftan, Y. (2017). Transport equity analysis. Transport Reviews, 37(2), 139–151. https://doi.org/10.1080/01441647.2017.1278647

Golini, A., Mussino, A., Savioli, M. (2000). Il malessere demografico in Italia: una ricerca sui comuni italiani. Il Mulino, Bologna.

Keeble, D., Owens, P. L., & Thompson, C. (1982). Regional accessibility and economic potential in the European community. Regional Studies, 16(6), 419–432. https://doi.org/10.1080/09595238200185421

Kaldor, N. (1970). The case for regional policies. Scottish Journal of Political Economy, 17(3), 337–348. https://doi.org/10.1111/j.1467-9485.1970.tb00712.x

Lanzani, A., & Curci, F. (2018). Le Italie in contrazione tra crisi e opportunità. In A. De Rossi (Ed.), Riabitare l'Italia: Le aree interne tra abbandoni e riconquiste, pp. 79–107. Donzelli Editore, Roma.

Lucatelli, S. (2016). Strategia Nazionale per le Aree Interne: Un punto a due anni dal lancio della Strategia. Agriregionieuropa, 12*(45). https://agriregionieuropa.eu/it/content/article/31/45/strategia-nazionale-le-aree-interne-un-punto-due-anni-dal-lancio-della

Lucatelli, S., Luisi, D., & Tantillo, F. (Eds.) (2020). L'Italia lontana. Una politica per le aree interne. Donzelli, Editrore. Roma

Magnaghi, A. (2010). Il progetto locale: Verso la coscienza di luogo. Bollati Boringhieri, Torino.

Mitchell, C. J. A. (2004). Making Sense of Counterurbanization. Journal of Rural Studies, 20(1), pp. 15-34. https://doi.org/10.1016/S0743-0167(03)00031-7

Myrdal, G. (1957). Economic Theory and Underdeveloped Regions. Duckworth, London.

Naldi, L., Nilsson, P., Westlund, H., & Wixe, S. (2015). What is smart rural development? Journal of Rural Studies, 40, 90–101. https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2015.06.006

Partridge, M. D., Rickman, D. S., Ali, K., & Olfert, M. R. (2008). Lost in space: Population growth in the American hinterlands and small cities. Journal of Economic Geography, 8(6), 727–757. https://doi.org/10.1093/jeg/lbn038

Rossi Doria, M. (1958). Dieci anni di politica agraria nel Mezzogiorno. Laterza, Bari.

Scrofani, L., & Accordino, F. (2024). La classificazione delle aree interne siciliane mediante la revisione dei criteri e degli indicatori SNAI. Rivista Geografica Italiana, 2(2024), 63–83. https://doi.org/10.3280/rgioa2-2024oa17809

Settis, S., (2010). Paesaggio, costituzione e cemento, Einaudi, Torino 2010

Trigilia, C. (2005). Sviluppo locale: Un progetto per l'Italia. Laterza, Roma-Bari.

Trigilia, C., Ramella, F. (Eds.) (2008). Reti sociali e innovazione. Il Mulino, Bologna.

United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. (2019). World Urbanization Prospects: The 2018 Revision (ST/ESA/SER.A/420). https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2018-Report.pdf

Urso, G., Modica, M., & Faggian, A. (2019). Resilience and Sectoral Composition Change of Italian Inner Areas in Response to the Great Recession. Sustainability, 11(9), 2679. https://doi.org/10.3390/su11092679

Vendemmia V., Pucci P., Beria P. (2022). Per una geografia delle aree marginali in Italia. Una riflessione critica sulla classificazione delle aree interne. Archivio di Studi Urbani e Regionali, 53, n. 133: 29-55. DOI: https://doi.org/10.3280/asur2022-133002

Viazzo, P. P., & Zanini, R. C. (2014). "Approfittare del vuoto"? Prospettive antropologiche su neo-popolamento e spazi di creatività culturale in area alpina. Journal of Alpine Research, Revue de géographie alpine, 102(3). https://doi.org/10.4000/rga.2476

Vicarelli, G., Bronzini, M. (2018). La sanità digitale: dimensioni di analisi e prospettive di ricerca, in "Politiche Sociali, Social Policies", 2018(2), pp. 147-162. https://www.rivisteweb.it/doi/10.7389/90591

Capitolo 2

Agenzia per la Coesione Territoriale. (2015). Schema Risultati Attesi. Indicatori di Risultato e Azioni. Roma: Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica.

Barbera, F. (2015). Il capitale sociale nelle aree interne: coesione o frammentazione? In F. Cersosimo & C. Donzelli (Eds.), Mezzo giorno. Realtà, rappresentazioni e tendenze del cambiamento meridionale (pp. 201-225). Roma: Donzelli Editore.

Barbera, F. (2021). Ripensare lo sviluppo locale nelle aree interne: oltre la retorica della marginalità. Meridiana, 101, 9-34.

Barca, F. (2009). An Agenda for a Reformed Cohesion Policy. A place-based approach to meeting European Union challenges and expectations. Independent Report prepared at the request of Danuta Hübner, Commissioner for Regional Policy. https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/regi/dv/barca_report_/barca_report_en.pdf

Barca, F., Casavola, P., Lucatelli, S. (2014). Strategia nazionale per le Aree interne: definizione, obiettivi, strumenti e governance. Materiali Uval, n. 31, Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica.

Bevilacqua, P. (2012). Precedenti storici e caratteristiche del declino delle aree interne. Intervento al seminario Nuove strategie per la programmazione 2014-2020 della politica regionale: le aree interne, Palazzo Rospigliosi, Roma.

Brenner, N., & Schmid, C. (2015). Towards a new epistemology of the urban? City, 19(2–3), 151–182. https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1014712

Bryden, J., & Geisler, C. (2007). Community-based land reform: Lessons from Scotland. Land Use Policy, 24(1), pp. 24–34. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2005.09.004

Carlucci, C., Lucatelli, S. (2015). La strategia aree interne 2014–2020: dati e indicatori pertinenti. In Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), Statistiche per le politiche di sviluppo a supporto dei decisori pubblici (pp. 173–186). ISTAT. https://www.istat.it/wp-content/uploads/2024/02/ebook-politiche-di-sviluppo.pdf

Carrosio, G. (2016). L'innovazione che viene dalla periferia: welfare e Strategia nazionale aree interne. Agriregionieuropa, 45. https://agriregionieuropa.eu/it/content/article/31/45/linnovazione-che-viene-dalla-periferia-welfare-e-strategia-nazionale-aree

Carrosio, G., Faccini, A. (2018). Le mappe della cittadinanza nelle aree interne. In A. De Rossi (Ed.), Riabitare l'Italia: Le aree interne tra abbandoni e riconquiste (pp. 79–104). Donzelli Editore, Roma.

Cassa per il Mezzogiorno: Italia. (1950). Legge 10 agosto 1950, n. 646. Istituzione della Cassa per il Mezzogiorno. Gazzetta Ufficiale. (Attiva fino 1986/1992). https://aset.acs.beniculturali.it/aset-web/storico/detail/IT-ACS-GEAST0564-0000000001/cassa-mezzogiorno.html

Copus, A., Kahila, P., Fritsch, M., Dax, T., Kovács, K., Tagai, G., Weber, R., Grunfelder, J., Löfving, L., Moodie, J., Ortega-Reig, M., Ferrandis, A., Piras, S., & Meredith, D. (2020). ESPON ESCAPE (European shrinking rural areas: Challenges, actions and perspectives for territorial governance): Main final report (ESPON, 2020/4/III). ESPON EGTC. https://archive.espon.eu/sites/default/files/attachments/ESPON%20ESCAPE%20Main%20Final%20Report.pdf

De Rossi, A. (a cura di) (2018). Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste, Donzelli, Roma 2018

Faludi, A. (2010). Cohesion, coherence, cooperation: European spatial planning coming of age? Routledge. https://doi.org/10.4324/9780203842324

Gallent, N., Durrant, D., & May, N. (2017). Housing supply, investment demand and money creation: A comment on the drivers of London's housing crisis. Urban Studies, 54(10), 2204–2216. https://doi.org/10.1177/0042098017705828

Glass, J., McMorran, R., & Thomson, S. (2019). The effects associated with concentrated and large-scale land ownership in Scotland: A research review. Scottish Land Commission. https://www.landcommission.gov.scot/downloads/5dd7d807b8768_Research-Review-Concentrated-ownership-final-20190320.pdf

Glenn, S., MacKessack-Leitch, J., Pollard, K., Glass, J., & McMorran, R. (2019). Investigation into the issues associated with large-scale and concentrated landownership in Scotland. Scottish Land Commission. https://www.landcommission.gov.scot/downloads/5dd7d6fd9128e_Investigation-Issues-Large-Scale-and-Concentrated-Landownership-20190320.pdf

Highlands and Islands Enterprise. (2019). Our vision, our approach, our priorities: HIE strategy 2019–2022. Highlands and Islands Enterprise. https://www.hie.co.uk/media/5483/hieplusstrategyplus2019-2022plus-update.pdf

Hunter, J. (2012). From the low tide of the sea to the highest mountain tops: Community ownership of land in the Highlands and Islands of Scotland. The Islands Book Trust.

Keating, M. (2009). The independence of Scotland: Union and nation in the United Kingdom. Oxford University Press, Oxford.

Lefebvre, H. (1970). La révolution urbaine. Gallimard, Paris.

Lucatelli S., Tantillo F. (2018), La Strategia Nazionale per le Aree Interne, in A. De Rossi (a cura di), Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e innovazioni, Donzelli Editore, Roma

Lucatelli, S. (2015). La strategia nazionale per le aree interne (ovvero il riconoscimento delle aree interne). Territorio, 74, pp. 111–120. https://www.francoangeli.it/riviste/articolo/55007

Lucatelli, S., Luisi, D., & Tantillo, F. (a cura di). (2022). L'Italia lontana. Una politica per le aree interne. Donzelli Editore, Roma.

McIntosh, A. (2004). Soil and soul: People versus corporate power. Aurum Press, London.

McKee, A. J. (2015). Legitimising the laird? Communicative action and the role of private landowner and community engagement in rural sustainability. Journal of Rural Studies, 41, pp. 23–36. https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2015.07.003

Munro, F. R. (2018) Renewable energy in Scotland: Extending the transition-periphery dynamics approach. PhD thesis, University of Glasgow. https://theses.gla.ac.uk/8714/

Piano Vanoni: Ministero del Bilancio. (1955). Relazione generale sul Piano di sviluppo economico 1955-1964 (Piano Vanoni).

Regiosuisse. (2014). Innovazione e competitività nelle regioni montane svizzere. Berna: Segreteria di Stato dell'Economia (SECO).

Rossitti, M., Dell'Ovo, M., Oppio, A., & Torrieri, F. (2021). The Italian National Strategy for Inner Areas (SNAI): A critical analysis of the indicator grid. Sustainability, 13(12), 6927. https://doi.org/10.3390/su13126927

Scottish Government. (2014). Scottish Rural Development Programme (SRDP) 2014–2020. The Scottish Government. https://www.gov.scot/policies/agriculture-payments/scottish-rural-development-programme-srdp/

Scottish Government. (2018) Scottish Government Urban Rural Classification 2016. Scottish Government. https://www.gov.scot/publications/scottish-government-urban-rural-classification-2016/

Shortall, S., McKee, A., Sutherland, L.-A. (2017). Women in Farming and the Agriculture Sector. Scottish Government, Edinburgh.

Skerratt, S. (2013). Enhancing the analysis of rural community resilience: Evidence from community land ownership. Journal of Rural Studies, 31, pp. 36-46. https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2013.02.003

Skerratt, S., Steiner, A. (2013). Working with communities-of-place: Complexities of empowerment. Local Economy: The Journal of the Local Economy Policy Unit, 18(4), pp. 320–338. https://doi.org/10.1177/0269094212474241

Stockdale, A. (2004). Rural out-migration: Community consequences and individual migrant experiences. Sociologia Ruralis, 44(2), pp. 167-194. https://doi.org/10.1111/j.1467-9523.2004.00269.x

Strategia d'area Alta Carnia. (2017). "Futuro Alta Carnia". Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia. https://www.regione.fvg.it/rafvg/allApps/20181001145058_Allegato%202.pdf

Strategia d'area Madonie Resilienti. (2017). Regione Sicilia. https://madonieareainterna.it/download/strategia-darea-definitiva/?wpdmdl=1424&refresh=69d56b5ee857b1775594334

Trattato di Lisbona che modifica il Trattato sull'Unione europea e il Trattato che istituisce la Comunità europea. (2007, 17 dicembre). Gazzetta ufficiale dell'Unione europea, C 306/1-341. https://eur-lex.europa.eu/eli/treaty/lis/sign/eng

Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea (TFUE). (2012). Gazzetta ufficiale dell'Unione europea, C 326/47-390. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:12012E/TXT

Ufficio Federale dell'Ambiente (UFAM). (2012). Liste Rosse delle specie minacciate in Svizzera. Berna: UFAM.

Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE). (2012). Monitoraggio dello spazio rurale: Rapporto di sintesi 2012. https://www.are.admin.ch/dam/it/sd-web/l-kAOWRHPX60/monitoring_laendlicherraum.pdf

Ufficio federale di statistica (UST). (2013). La struttura delle aziende agricole in Svizzera. Neuchâtel: UST.

Ufficio federale di statistica. (2024). Annuario statistico della Svizzera. https://www.bfs.admin.ch/bfs/it/home/servizi/presentazioni-generali/annuario-statistico-svizzera.assetdetail.32906019.html

Capitolo 3

Alexander DE (2019), L'Aquila, central Italy, and the "disaster cycle", 2009-2017". Disaster Prevention and Management: An International Journal, Vol. 28 No. 4 pp. 419–433. https://doi.org/10.1108/DPM-01-2018-0022

Angelidakis, P. (2011, 31 marzo). Manifesto del rudere contemporaneo. Domus. https://www.domusweb.it/it/architettura/2011/03/31/manifesto-del-rudere-contemporaneo.html

Agnoletti, M., Emanueli, F., Corrieri, F., Venturi, M., & Santoro, A. (2019). Monitoring Traditional Rural Landscapes. The Case of Italy. Sustainability, 11(21), 6107. https://doi.org/10.3390/su11216107

Barbera, F., Cersosimo, D., De Rossi, A. (a cura di) (2022). Contro i borghi. Il Belpaese che dimentica i paesi. Donzelli, Roma.

Codice Civile. (1942). Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262. Approvazione del testo del Codice Civile. Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Della Torre, S. (2018, 1° novembre). Edifici abbandonati in città: una ricchezza da rivalutare. Avvenire. https://www.avvenire.it/idee-e-commenti/edifici-abbandonati-in-citta-una-ricchezza-da-rivalutare_36042

Campanella, C. (2004). Il rilievo degli edifici. Tecniche di restituzione grafica per il restauro. Il Sole 24 Ore Edizioni, Milano. (Presentazione di M. Dezzi Bardeschi)

Decreto del Presidente della Repubblica. (2001, 6 giugno). Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia (D.P.R. n. 380/2001). Gazzetta Ufficiale. https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2001/11/15/01A12340/sg

Fiorani, D. (2017). Metodologie d'indagine sul problema dell'abbandono dei centri storici. ArcHistoR, Extra 7. DOI: https://doi.org/10.14633/AHR240

Golini, A., Basso, S., & Reynaud, C. (2003). Invecchiamento della popolazione in Italia: una sfida per il paese e un laboratorio per il mondo.

ISPRA. (2023). Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Rapporto 2023. Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale.

Istat. (2021). 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni. Istituto Nazionale di Statistica, Roma.

Lanzani A., Curci F. (2018), Le Italie in contrazione tra crisi e opportunità, in De Rossi A. (a cura di), Riabitare l'Italia, Roma, Donzelli, pp. 79-107.

Legge 25 marzo 1985, n. 121. Ratifica ed esecuzione dell'accordo con protocollo addizionale, firmato a Roma il 18 febbraio 1984, che apporta modifiche al Concordato lateranense dell'11 febbraio 1929, tra la Repubblica italiana e la Santa Sede. (1985) GU Serie Generale n.85 del 10-04-1985 - Suppl. Ordinario.

Legge 3 agosto 2017, n. 123. Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 20 giugno 2017, n. 91, recante disposizioni urgenti per la crescita economica nel Mezzogiorno. Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.188 del 12-8-2017.

Legge 6 ottobre 2017, n. 158. Misure per il sostegno e la valorizzazione dei piccoli comuni nonché, disposizioni per la riqualificazione e il recupero dei centri storici dei medesimi comuni. (2017). GU Serie Generale n.256 del 02-11-2017.

Macchi Janica, G., & Palumbo, A. (Eds.). (2019). Territori spezzati. Spopolamento e abbandono nelle aree interne dell'Italia contemporanea. Roma, Centro Italiano per gli Studi Storico-Geografici.

Montanari, T. (2017). Il paesaggio e il patrimonio storico e artistico: Un unico bene comune. Questione Giustizia, 2, 66-71 https://www.questionegiustizia.it/data/rivista/articoli/426/qg_2017-2_13.pdf

Musso, S. F. (2016). Recupero e restauro degli edifici storici: Guida pratica al rilievo e alla diagnostica. EPC Libri, Bari.

Regione Lombardia. (2005). Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Legge per il governo del territorio (BURL n. 11, 1° suppl. ord. del 16 Marzo 2005) https://normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it/Accessibile/main.aspx?exp_100012&view=showdoc&iddoc=lr002005031100012&selnode=lr002005031100012

Reynaud, C., & Mingione, M. (2025). L'invecchiamento della popolazione nei comuni italiani. Bollettino della Società Geografica Italiana serie 14, 8(1). 7-16. https://doi.org/10.36253/bsgi-7555

Salzano, E. (1998). Fondamenti di urbanistica: La storia e la norma. Laterza.

Settis, S. (2010). Paesaggio, Costituzione, cemento. La battaglia per l'ambiente contro il degrado civile. Einaudi.

Teti, V. (2017). Quel che resta. L'Italia dei paesi, tra abbandoni e ritorni. Donzelli Editore.

Trigilia, C. (2005). Sviluppo locale: Un progetto per l'Italia. Laterza, Roma-Bari.

Capitolo 4

Augé, M. (1992). Non-lieux: Introduction à une anthropologie de la surmodernité. Éditions du Seuil.

Aalbers, M. B. (2016). The financialization of housing: A political economy approach. Routledge. https://doi.org/10.4324/9781315668666

Barbera, F., Cersosimo, D., De Rossi, A. (a cura di) (2022). Contro i borghi. Il Belpaese che dimentica i paesi. Donzelli, Roma.

Boorstin, D. J. (1987). The image: A guide to pseudo-events in America. Harper & Row https://ratical.org/PandemicParallaxView/TheImagePseudoEventsInAmerica1961.pdf

Capocchi, A., Vallone, C., Amaduzzi, A., & Pierotti, M. (2019). Is 'overtourism' a new issue in tourism development or just a new term for an already known phenomenon? Current Issues in Tourism. https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1638353.

Colomb, C., & Novy, J. (Eds.). (2016). Protest and resistance in the tourist city. Routledge. https://doi.org/10.4324/9781315719306

Congiu, R., Pino, F. and Rondi, L. (2025), The Uneven Effect of Airbnb on the Housing Market: Evidence Across and Within Italian Cities. Journal of Regional Science, 65: 339-377. https://doi.org/10.1111/jors.12737

Dodds, R., & Butler, R. (Eds.). (2019a). Overtourism: Issues, realities and solutions. Berlin/Boston, MA: De Gruyter. https://doi.org/10.1080/1743873X.2019.1701818

Dodds R, Butler R (2019b). The phenomena of overtourism: a review. International Journal of Tourism Cities, Vol. 5 No. 4 pp. 519–528, doi: https://doi.org/10.1108/IJTC-06-2019-0090

Ferrario, C. (2025). Aging and Migration: The "Web" of New Residents from Cities to Inner Areas. Bollettino Della Società Geografica Italiana, 8(1), 59–74. https://doi.org/10.36253/bsgi-7534

Goodwin, H. (2017). The challenge of overtourism. Responsible Tourism Partnership. https://haroldgoodwin.info/wp-content/uploads/2020/08/rtpwp4overtourism012017.pdf

Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans. Urban Studies, 42(7), 1099–1121. https://doi.org/10.1080/00420980500120881

Koens, K., Postma, A., & Papp, B. (2018). Is Overtourism Overused? Understanding the Impact of Tourism in a City Context. Sustainability, 10(12), 4384. https://doi.org/10.3390/su10124384

MacCannell, D. (1973). Staged authenticity: Arrangements of social space in tourist settings. American Journal of Sociology, 79(3), 589–603.

MacCannell, D. (1976). The tourist: A new theory of the leisure class. Schocken Books.

Milano, C., Cheer, J. M., & Novelli, M. (2018). Overtourism: A growing global problem. The conversation. Retrieved October 13, 2019. https://theconversation.com/overtourism-a-growing-globalproblem-100029

Milano, C., Cheer, J. M., & Novelli, M. (2019). Overtourism: An evolving phenomenon. In C. Milano, J. M. Cheer, & M. Novelli (Eds.), Overtourism: Excesses, discontents and measures in travel and tourism. pp. 1–17. CABI. https://doi.org/10.1079/9781786399823.0001

Namberger, P., Jackisch, S., Schmude, J., & Karl, M. (2019). Overcrowding, Overtourism and Local Level Disturbance: How Much Can Munich Handle? Tourism Planning & Development, 16(4), 452–472. https://doi.org/10.1080/21568316.2019.1595706

Padovani L. (2011), "Politiche della casa in Italia, tra globalizzazione, un federalismo incerto e pratiche locali" in Atti della XV conferenza SIU, Planum Publisher, Roma-Milano.

Pancani, G., Carta, M., Fratini, F., Galassi, S. , & Pittaluga, D., (Eds.), Villages et quartiers à risque d'abandon: Stratégies pour la connaissance, la valorisation et la restauration, pp. 364–379. Firenze University Press. https://doi.org/10.36253/978-88-5518-537-0

Perkumienė, D., & Pranskūnienė, R. (2019). Overtourism: Between the Right to Travel and Residents' Rights. Sustainability, 11(7), 2138. https://doi.org/10.3390/su11072138

Settis, S. (2014). Se Venezia muore. Einaudi.

Teti, V. (2017). Quel che resta. L'Italia dei paesi tra abbandoni e ritorni. Einaudi.

Tosi, A. (2017). Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?. Mimesis.

Ugolini, A., & Mariotti, C. (2022). Planning and managing the heritage-led regeneration of inner areas. The Sextantio experience in Santo Stefano di Sessanio. In L. Hadda, S. Mecca,

UNWTO. (2018). United Nations World Tourism Organization Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality; NHTV Breda University of Applied Sciences; and NHL Stenden University of Applied Sciences. 'Overtourism'? – Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions. Madrid: UNWTO. https://doi.org/10.18111/9789284419999.

Urry, J. (1990). The tourist gaze: Leisure and travel in contemporary societies. Sage Publications.

Visentin, F., & Bertocchi, D. (2019). Venice: An analysis of tourism excesses in an overtourism icon. Overtourism: Excesses, discontents and measures in travel and tourism. In C. Milano, J. M. Cheer, & M. Novelli (Eds.), Overtourism: Excesses, discontents and measures in travel and tourism (pp. 18–38). CABI, Wallingford. https://doi.org/10.1079/9781786399823.0018

Zukin, S. (1995). The cultures of cities. Blackwell.

Capitolo 5

Barca F., Casavola P., Lucatelli S. (2014), Strategia nazionale per le aree interne: definizione, obiettivi, strumenti e governance. In: Collana Materiali UVAL 31:2014, Roma.

Bassan V., Pedercini C. (2020), Il ruolo del terzo settore nella riattivazione delle aree interne. In: Osti G., Jachia E. (eds.) AttivAree. Un disegno di rinascita delle aree interne. Bologna, Il Mulino, 143-150W.

Borzaga C., Fazzi L., Galera G. (2016), Social enterprise as a bottom-up dynamic. Part 2: the reaction of civil society to unmet social needs in England, Scotland, Ireland, France and Romania, International Review of Sociology, 26:2, 201-204.

Corte Costituzionale, Sentenza 20 maggio 2020, n.131

Costituzione della Repubblica Italiana (1948), Parte II, Ordinamento della Repubblica, Titolo V, art. 117 Costituzione della Repubblica Italiana (1948), Principi fondamentali, art. 3.

DDL n. 59, 2022, Disciplina delle cooperative di comunità

Euricse (2016), Libro bianco. La cooperazione di comunità. Azioni e politiche per consolidare le pratiche e sbloccare il potenziale di imprenditoria comunitaria. Trento, Euricse.

Euricse (2020), Imprese di comunità e beni comuni. Un fenomeno in evoluzione, Research Report n. 18|20, Trento, Euricse.

Euricse (2024), Le imprese di comunità in Italia. Tratti distintivi e traiettorie di sviluppo, Research Report 36/24, Trento, Euricse.

Florida, R. (2002). The rise of the creative class: And how it's transforming work, leisure, community, and everyday life.

Fondazione Matera Basilicata 2019. (2021). A Matera si produce cultura: Report di monitoraggio di Matera Capitale Europea della Cultura 2019 (2a ed.). https://www.matera-basilicata2019.it/wp-content/uploads/2026/03/REPORT-ITA-A-Matera-si-produce-cultura-WEB-compresso.pdf

Giusti M. (2001), Modelli partecipativi di interpretazione del territorio. In: Magnaghi A. (eds.), Rappresentare i luoghi: metodi e tecniche, Alinea, Firenze

Iaione, C. (2016), The CO-City: Sharing, Collaborating, Cooperating, and Commoning in the City. Am J Econ Sociol, 75: 415-455. https://doi.org/10.1111/ajes.12145

Landry, C. (2000). The creative city: A toolkit for urban innovators. Earthscan.

Maino G., Cau M. (2023), Coprogrammare e coprogettare: alcune considerazioni sugli approcci partecipativi, in Impresa Sociale, Iris Network Editore, 3:2023, 40-51

Mastrolonardo L. e Monetti M. (2022), Dialoghi e storie di periferie intraprendenti, UnaPress, Pescara.

Mastronardi L. e Romagnoli L. (2020), Metodologie, percorsi operativi e strumenti per lo sviluppo delle cooperative di comunità nelle aree interne italiane, University Press, Firenze.

MISE (2016), Lo sviluppo delle cooperative di comunità. Studio di fattibilità. Report finale. Roma, Ministero dello Sviluppo Economico.

Pine II, B. J., & Gilmore, J. H. (1998). Welcome to the experience economy. Harvard Business Review, 76(4), 97–105. https://hbr.org/1998/07/welcome-to-the-experience-economy

Ponzini, D., & Nastasi, M. (2011). Starchitecture(s): Visioni, controversie, trasformazioni. Il Saggiatore, Milano.

Richards, G., & Palmer, R. (2010). Eventful cities: Cultural management and urban revitalisation. Routledge.

Capitolo 7

Angrilli, M., & Matta, I. (2025). Pianificazione spaziale strategica e negoziazione delle dinamiche di potere nell'Area Urbana Funzionale di Pescara. XIV Giornata Internazionale di Studio INU – Transizioni mirate/transizioni deviate, Napoli, Italia.

Angrilli, M., Ciuffreda, V., Matta, I. (2025). Riuso integrato del patrimonio costruito e naturale: visioni e strategie per il Basso Sangro-Trigno. In C. Palestini, S. Brusaporci, G. Caffio, A. Basso (a cura di), ReUso 2025: Territori marginali_Patrimonio a rischio, pp 1748-1759. Publica.

Angrilli, M., Ciuffreda, V., Spera, M. (2025). Paesaggi in attesa. Territori marginali d'Abruzzo. FrancoAngeli. https://series.francoangeli.it/index.php/oa/catalog/book/1560

Aristone, O. (2020). Il gioco della clessidra. Lo scivolamento a valle dei centri antichi. In L. Bertinotti (a cura di), Da borghi abbandonati a borghi ritrovati, pp. 331-335. Aracne, Ariccia.

Balletto, G., Ladu, M., & Milesi, A. (2021). Prospettive di camminabilità urbana. Il caso delle enclave militari nella città di Cagliari (Sardegna, Italia). In F. Camerin & F. Gastaldi (Eds.), Rigenerare le aree militari dismesse. Prospettive, dibattiti e riconversioni in Italia, Spagna e in contesti internazionali pp. 691-705.

Banham, R. (1971). Los Angeles: The architecture of four ecologies. Allen Lane; Penguin Press.

Bartolomucci, C. (2020). Spopolamento e abbandono nei paesi montani d'Abruzzo: degrado e risorsa. In A. M. Oteri & G. Scamardì (a cura di), Un paese ci vuole. Studi e prospettive per i centri abbandonati e in via di spopolamento. ArcHistoR Extra, 7, suppl. ArcHistoR, 13, pp. 1694-1721. DOI: https://doi.org/10.14633/AHR290

Convenzione di Faro (2005), Convention on the Value of Cultural Heritage for Society, Council of Europe, Faro, https://www.coe.int/en/web/conventions/full-list/-/conventions/treaty/199

Camerin, F., & Gastaldi, F. (2021). Rigenerare le aree militari dismesse. Prospettive, dibattiti e riconversioni in Italia, Spagna e in contesti internazionali. DOI https://doi.org/10.30448/UNI.916.50825

Carbonara, S., Mastrolonardo, L., Lualdi, V. (2025). Disagio abitativo, struttura demografica e ricostruzione post terremoto in Abruzzo. In C. Palestini, S. Brusaporci, G. Caffio, A. Basso (a cura di), ReUso 2025: Territori marginali_Patrimonio a rischio, pp. 1296–1307. Publica.

Costantino, C., Calleo, A., Benedetti, A. C., Bartolomei, C., & Predari, G. (2024). Fostering Resilient and Sustainable Rural Development through Nature-Based Tourism, Digital Technologies, and Built Heritage Preservation: The Experience of San Giovanni Lipioni, Italy. Sustainability, 16(13), 5588. https://doi.org/10.3390/su16135588

Manganelli, G. (2005). La favola pitagorica: Luoghi italiani. (A. Cortellessa, Ed.). Adelphi, Milano.

Musset, A. (2002). Villes nomades du Nouveau Monde, Édition de l'École des hautes études en sciences sociale, Paris 2002.

Oteri, A. M. (2019). Architetture in territori fragili. Criticità e nuove prospettive per la cura del patrimonio costruito. ArcHistoR, 11, 168-205. http://pkp.unirc.it/ojs/index.php/archistor/article/view/432

Rodríguez-Pose, A. (2018). The revenge of the places that don't matter (and what to do about it). Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, 11(1), 189–209. https://doi.org/10.1093/cjres/rsx024

Serafini, L. (2008). Danni di guerra e danni di pace. Ricostruzione e città storiche in Abruzzo nel secondo dopoguerra. Casa Editrice Tinari.

Serafini, L., & Varagnoli, C. (2008). La rete del patrimonio architettonico e le istanze di tutela: costruzione, degrado, restauro. In C. Varagnoli (a cura di), Abruzzo da salvare/1 (pp. 7–30). Tinari.

Varagnoli, C. (2020). Le conseguenze dell'abbandono: trasformazioni e permanenze. In A. M. Oteri & G. Scamardì (a cura di), Un paese ci vuole. Studi e prospettive per i centri abbandonati e in via di spopolamento. ArcHistoR Extra, 7, suppl. ArcHistoR, 13, pp. 127-133. DOI: https://doi.org/10.14633/AHR215

Varagnoli, C., Serafini, L., & Verazzo, C. (2020). I luoghi dell'abbandono. I centri minori dell'Abruzzo e del Molise. ArcHistoR. Extra n. 7/2020, 260-291. DOI: https://doi.org/10.14633/AHR221

Capitolo 8

Argyris, C., e Schön, D. A. (1978). Organizational learning: A theory of action perspective. Addison-Wesley.

Arnstein, S. R. (1969). A Ladder Of Citizen Participation. Journal of the American Institute of Planners, 35(4), 216–224. DOI: https://doi.org/10.1080/01944366908977225

Balducci, A., Fedeli, V., Curci, F. (Eds.) (2017). Oltre la metropoli: L'urbanizzazione regionale in Italia Planum.

Beel, D. E., Wallace, C. D., Webster, G., Nguyen, H., Tait, E., MacLeod, M., & Mellish, C. (2017). Cultural resilience: The production of rural community heritage, digital archives and the role of volunteers. Journal of Rural Studies, 54, 459–468. DOI: https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2015.05.002

Brandi, C. (1963). Teoria del restauro. Einaudi.

Choay, F. (1992). L'allégorie du patrimoine. Éditions du Seuil.

Dall'Ara, G., Villani, T. (2015). L'Albergo Diffuso come modello di ospitalità originale e di sviluppo sostenibile dei borghi. TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment, (10), 169–178. DOI: https://doi.org/10.13128/Techne-17513

Della Spina, L., & Giorno, C. (2022). Waste Landscape: Urban Regeneration Process for Shared Scenarios. Sustainability, 14(5), 2880. DOI: https://doi.org/10.3390/su14052880

Dematteis, G. (2011). Montanari per scelta. Indizi di rinascita nella montagna piemontese. FrancoAngeli.

ICOMOS - International Council on Monuments and Sites. (1964). Carta di Venezia: Carta internazionale per la conservazione e il restauro dei monumenti e dei siti. II Congresso Internazionale degli Architetti e dei Tecnici dei Monumenti Storici, Venezia. https://admin.icomos.org/wp-content/uploads/2025/03/Venice_Charter_IT.pdf

ICOMOS - International Council on Monuments and Sites. (1994). Documento di Nara sull'autenticità. Conferenza di Nara sull'autenticità in relazione alla Convenzione sul Patrimonio Mondiale, Nara, Giappone. https://www.iccrom.org/sites/default/files/publications/2020-05/convern8_06_thenaradocu_ing.pdf

Magnaghi, A. (2010). Il progetto locale: Verso la coscienza di luogo. Bollati Boringhieri, Torino.

Mazzucato, M. (2018). The value of everything: Making and taking in the global economy. Allen Lane. https://issc.al.uw.edu.pl/wp-content/uploads/sites/2/2022/05/The-Value-of-Everything.-Making-and-Taking-in-the-Global-Economy-by-Mariana-Mazzucato.pdf

Menzani, T., & Zamagni, V. (2010). Cooperative Networks in the Italian Economy. Enterprise and Society, 11(1), 98–127. DOI: https://doi.org/10.1093/es/khp029

Milano, C. (2018) Overtourism, malestar social y turismofobia. Un debate controvertido. PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural 18(3), 551–564. DOI: https://doi.org/10.25145/j.pasos.2018.16.041

Ministero della Cultura. (2022). Protezione e valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale (PNRR M1C3, Inv. 2.2). https://cultura.gov.it/paesaggirurali.

OECD (2020). Rural Well-being: Geography of Opportunities. OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/support-materials/2020/10/rural-well-being_8d2d0140/Rural-Well-Being-policy-highlights-en.pdf

Radogna, D., & Vasapollo, A. (2026). Towards an Evolutionary Regeneration from the Coast to the Inland Areas of Abruzzo to Activate Transformative Resilience. Sustainability, 18(2), 827. https://doi.org/10.3390/su18020827

Radogna, D., Capasso, M.C., Stefano, D. (2025). Valore culturale, valore d'uso e valore ambientale nel riuso sostenibile dell'ambiente costruito. Esperienze di ricerca e sperimentazione progettuale a Scontrone (Aq). In C., Palestini, S., Brusaporci, G., Caffio, A., Basso, (a cura di), ReUso 2025: Territori Marginali_Patrimonio a rischio, pp. 1422-1433. Publica.

Russo, A. P. (2002). The "vicious circle" of tourism development in heritage cities. Annals of Tourism Research, 29(1), 165–182. DOI: https://doi.org/10.1016/S0160-7383(01)00029-9

Sacco, P. L. (2016). Riabitare il territorio / Reinhabiting the land. Domus, (1008), dicembre. https://www.researchgate.net/publication/312496204_Riabitare_il_territorio_Re-inhabiting_the_land

Sacco, P. L. (2018). Il vuoto al centro. L'innovazione sociale a base culturale. In D. Cersosimo & A. De Rossi (Eds.), Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste pp. 537–550. Donzelli Editore.

Settis, S. (2010). Paesaggio costituzione cemento: La battaglia per l'ambiente e la bellezza. Einaudi.

The New York Times (2024). "An Italian Town Full of the Elderly Wants to Feel Young Again". Horowitz J. (2024-01-22) The New York Times. https://www.nytimes.com/2024/01/22/world/europe/italy-san-giovanni-lipioni-aging.html

Capitolo 9

Ansell, C., & Gash, A. (2008). Collaborative governance in theory and practice. Journal of Public Administration Research and Theory, 18(4), 543–571. https://doi.org/10.1093/jopart/mum032

Baldini, G., Bolgherini, S., Dallara, C., & Mosca, L. (2009). Unioni di comuni. Le sfide dell'intercomunalità in Emilia-Romagna. Istituto Carlo Cattaneo. https://www.researchgate.net/profile/Lorenzo-Mosca/publication/236886075_Unioni_di_Comuni_Le_sfide_dell%27intercomunalita_in_Emilia-Romagna/links/00463526ae55f80546000000/Unioni-di-Comuni-Le-sfide-dellintercomunalita-in-Emilia-Romagna.pdf

Barca, F. (2012). Metodi e obiettivi per un uso efficace dei fondi comunitari 2014–2020. Roma: Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori. (2017). Piano nazionale per la rigenerazione urbana sostenibile. CNAPPC. https://www.awn.it/attachments/article/731/CNAPPC_Piano_Nazionale_per_la_Rigenerazione_Urbana_Sostenibile.pdf

Dematteis, G., e Governa, F. (2005). Territorialità, sviluppo locale, sostenibilità. Milano: FrancoAngeli.

Gargano, G. (2021). The Bottom-Up Development Model as a Governance Instrument for the Rural Areas. The Cases of Four Local Action Groups (LAGs) in the United Kingdom and in Italy. Sustainability, 13(16), 9123. https://doi.org/10.3390/su13169123

Osservatorio sul Patrimonio Culturale Privato. (2022). Rapporto 2022 sul patrimonio culturale privato. https://www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org/rapporto-2022

Pileri, P. (2015). Il suolo sopra tutto. Milano: Altreconomia.

Pozzoni, L., Barazzetti, L., Cuca, B., Oteri, A. M. (2024). An integrated HBIM-GIS digital environment for heritage preservation and enhancement in the inner Italian territory. Int. Arch. Photogramm. Remote Sens. Spatial Inf. Sci., XLVIII-2/W4-2024, pp. 357–364. DOI: https://doi.org/10.5194/isprs-archives-XLVIII-2-W4-2024-357-2024.

Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (Testo unico GDPR) (2016). Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea, L 119, 4.5.2016. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=CELEX:32016R0679

Trigilia, C. (2005). Sviluppo locale: un progetto per l'Italia. Roma-Bari: Laterza.

Urbani, P., Civitarese Matteucci, S. (2017). Diritto urbanistico. Organizzazione e rapporti. Giappichelli.

Conclusioni

Barca, F., Casavola, P., Lucatelli, S. (2014). Strategia nazionale per le Aree interne: definizione, obiettivi, strumenti e governance. Materiali Uval, n. 31, Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica.

Bartolomucci, C. (2020). Spopolamento e abbandono nei paesi montani d'Abruzzo: degrado e risorsa. In A. M. Oteri & G. Scamardì (a cura di), Un paese ci vuole. Studi e prospettive per i centri abbandonati e in via di spopolamento. ArcHistoR Extra, 7, suppl. ArcHistoR, 13, pp. 1694-1721. DOI: https://doi.org/10.14633/AHR290

Carrosio, G., (2019). I margini al centro. L'Italia delle aree interne tra fragilità e innovazione, Donzelli, Roma 2020

Carrosio, G., Faccini, A. (2018). Le mappe della cittadinanza nelle aree interne. In A. De Rossi (Ed.), Riabitare l'Italia: Le aree interne tra abbandoni e riconquiste (pp. 79–104). Donzelli Editore, Roma.

De Rossi, A. (a cura di) (2018). Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste, Donzelli, Roma 2018

Healey, P. (1997). Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies. London, England: Macmillan Press Ltd. https://doi.org/10.1007/978-1-349-25538-2

Lynch, K. (1960). The image of the city. MIT Press. Oteri, A. M. (2019). Architetture in territori fragili. Criticità e nuove prospettive per la cura del patrimonio costruito. ArcHistoR, 11, 168-205. http://pkp.unirc.it/ojs/index.php/archistor/article/view/432

Salzano, E. (1998). Fondamenti di urbanistica: La storia e la norma. Laterza.

Varagnoli, C., Serafini, L., & Verazzo, C. (2020). I luoghi dell'abbandono. I centri minori dell'Abruzzo e del Molise. ArcHistoR. Extra n. 7/2020, 260-291. DOI: https://doi.org/10.14633/AHR221

Viesti, G. (2021). Centri e periferie. Europa, Italia, Mezzogiorno dal XX al XXI secolo. Laterza.

Sviluppi futuri

Carrosio, G., Faccini, A. (2018). Le mappe della cittadinanza nelle aree interne. In A. De Rossi (Ed.), Riabitare l'Italia: Le aree interne tra abbandoni e riconquiste (pp. 79–104). Donzelli Editore, Roma.

Healey, P. (1997). Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies. London, England: Macmillan Press Ltd. https://doi.org/10.1007/978-1-349-25538-2

ISPRA. (2023). Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Rapporto 2023. Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale.

Mallach, A. (2010). Facing the urban challenge: The federal government and America's older distressed cities. Center for Community Progress. http://staging.community-wealth.org/sites/clone.community-wealth.org/files/downloads/paper-mallach10.pdf

Silva, D. A. (2011). Land banking as a tool for the economic redevelopment of older industrial cities. Drexel Law Review, 3(2), 607–641. https://www.mankogold.com/media/publication/390_3_Drexel_L_Rev_607_Silva.pdf

Viesti, G. (2021). Centri e periferie. Europa, Italia, Mezzogiorno dal XX al XXI secolo. Laterza.

SITOGRAFIA

Capitolo 1

Infratel Italia. (2020). Esiti consultazione 2020: Mappatura copertura banda ultralarga. Roma. https://bandaultralarga.italia.it/esiti-consultazione-2020/ (consultato il 22 marzo 2023)

ISTAT. (2024). Censimento permanente 2021: Caratteristiche delle abitazioni. https://www.istat.it/wp-content/uploads/2024/08/Today-Abitazioni_01_08-2024.pdf (consultato il 12 settembre 2024)

Ministero delle Imprese e del Made in Italy. (2022). Piano Italia 5G: Interventi pubblici per lo sviluppo delle reti 5G. https://innovazione.gov.it/dipartimento/focus/piano-italia-5g/ (consultato il 20 marzo 2023)

Ministero delle Imprese e del Made in Italy. (2022). Strategia italiana per la Banda Ultra Larga – Verso i 1 Giga everywhere e la Società Gigabit. https://www.mimit.gov.it/images/stories/documenti/1696517912-strategia-bul-07_08_23.pdf (consultato il 14 marzo 2023)

Capitolo 2

Agenzia per la Coesione Territoriale et al. (2018), Accordo di programma quadro Regione Friuli-Venezia Giulia "Area Interna – Alta Carnia". https://www.carnia.comunitafvg.it/it/strategia-futuro-alta-carnia-1424 (consultato il 14 giugno 2023)

Comunità di montagna della Carnia. (2021). Piano di sviluppo "Carnia 2030" https://www.carnia.comunitafvg.it/it/carnia-2030-1163 (consultato il 9 maggio 2023)

Land Reform (Scotland) Act 2003, (2003) asp 2. The Stationery Office. https://www.legislation.gov.uk/asp/2003/2 (consultato il 31 maggio 2023)

Osservatorio sul turismo in Friuli-Venezia Giulia. (2021). https://www.promoturismo.fvg.it/ProxyVFS.axd?snode=284955&stream= (consultato il 22 giugno 2023)

Osservatorio Turistico Regione Siciliana. (2022). https://osservatorioturistico.regione.sicilia.it/public/ (consultato il 17 maggio 2023)

Scottish Government. (2015). Community Empowerment (Scotland) Act 2015. The Stationery Office. https://www.legislation.gov.uk/asp/2015/6 (consultato il 7 giugno 2023)

VisitScotland. (2019). Annual report and financial statements for the year ended 31 March 2019. https://www.visitscotland.org/binaries/content/assets/dot-org/pdf/annual-reports/annual-report-and-financial-statements-for-the-year-ended-31-march-2019.pdf (consultato il 23 maggio 2023)

Capitolo 3

La Discussione. (2020, 16 gennaio). Paesi fantasma, seimila luoghi in abbandono senza più persone. https://ladiscussione.com/22866/attualita/paesi-fantasma-seimila-luoghi-in-abbandono-senza-piu-persone/ (consultato il 6 dicembre 2023)

Planet B. (2018, 13 marzo). Borghi abbandonati: censimento di un'Italia che sta scomparendo. https://planetb.it/borghi-abbandonati-censimento-di-unitalia-che-sta-scomparendo/ (consultato il 20 settembre 2023)

Planet B. (2020, 5 ottobre). L'Italia dei borghi: abbandono e nuove prospettive. https://planetb.it/litalia-dei-borghi-abbandono-e-nuove-prospettive/ (consultato il 24 ottobre 2023)

Scenari Immobiliari. (2023, 27 agosto). Enti ecclesiastici, in Italia un patrimonio di 46mila edifici dai convitti alle scuole. Il Sole 24 Ore. https://www.ilsole24ore.com/art/enti-ecclesiastici-italia-patrimonio-46mila-edifici-convitti-scuole-AFOBg8W (consultato il 8 novembre 2023)

Capitolo 4

Ater Venezia: il fallimento delle politiche di gestione del patrimonio abitativo pubblico (2026, 2 aprile) https://ocio-venezia.it/report/ater-venezia-il-fallimento-delle-politiche-di-gestione-del-patrimonio-abitativo-pubblico (consultato il 15 aprile 2026)

Comune di Venezia, Popolazione residente https://www.comune.venezia.it/it/content/serie-storiche (consultato il 16 gennaio 2024)

Demoskopika. (2025, 16 luglio). Overtourism, allarme rosso: Demoskopika scova i sistemi più sotto pressione. https://demoskopika.it/wp-content/uploads/2025/07/CS-Overtourism-2025.pdf (consultato il 22 agosto 2025)

Istat (2025), Flussi turistici – III trimestre 2025 https://www.istat.it/comunicato-stampa/flussi-turistici-iii-trimestre-2025/ (consultato il 18 dicembre 2025); https://www.istat.it/wp-content/uploads/2025/12/Statistica-Today_Flussi-turistici_III-trim-2025.pdf (consultato il 19 dicembre 2025)

Nomisma. (2025). 18° Rapporto sull'Abitare 2025. https://www.nomisma.it/press-area/pubblicato-il-18-rapporto-sull-abitare/ (consultato il 14 gennaio 2026)

Capitolo 5

AICCON (2022). Fotografia e dimensioni qualitative delle cooperative di comunità. https://www.aiccon.it/wp-content/uploads/2022/01/Executive-summary-mappatura-coop-comunita_28-01-22.pdf (consultato il 6 novembre 2024)

AICCON. (2025). Economie di luogo: Fotografia e dimensioni qualitative delle cooperative di comunità. https://www.aiccon.it/economie-di-luogo-cooperative-di-comunita-2025/ (consultato il 15 ottobre 2025)

Bartoli, A., e Saieva, F. (2015). Farm Cultural Park: Rigenerazione culturale a Favara. https://www.domusweb.it/it/architettura/2016/07/20/farm_cultural_park_favara.html (consultato il 12 novembre 2024)

Farm Cultural Park https://www.farmculturalpark.com/ (consultato il 13 novembre 2024)

Confcooperative. (2025). Le cooperative di comunità aderenti a Confcooperative: Dati e analisi sullo sviluppo delle aree interne. Studi & ricerche n. 296 – Settembre 2025. Fondosviluppo. https://www.fondosviluppo.it/Portals/0/Studi%20e%20Ricerche/Studi%20&%20Ricerche%20n.%20296%20Settembre%202025.pdf (consultato il 19 novembre 2025)

Treccani (2003). Comunità, su Vocabolario Treccani. https://www.treccani.it/vocabolario/comunita/ (consultato il 19 maggio 2025)

Vita.it. (2023, 6 agosto). A Favara l'arte di Farm Cultural Park ha reinventato la città. https://www.vita.it/storie-e-persone/a-favara-larte-di-farm-cultural-park-ha-reinventato-la-citta/vita (consultato il 11 ottobre 2023)

Capitolo 6

Basso Sangro - Trigno in Dipartimento per le politiche di coesione https://politichecoesione.governo.it/it/politica-di-coesione/strategie-tematiche-e-territoriali/strategie-territoriali/strategia-nazionale-aree-interne-snai/le-aree-interne-2014-2020/strategie-darea/regioni-del-sud/regione-abruzzo/basso-sangro-trigno/ (consultato il 6 febbraio 2024)

Living Lab Bass Sangro Trigno. https://www.bassosangrotrigno.it/ (consultato il 23 gennaio 2024)

Capitolo 8

ISTAT. (2025). Bilancio demografico mensile anno 2025. https://demo.istat.it/app/?a=2025&i=D7B (consultato il 21 gennaio 2026)

GLOSSARIO

A

Abbandono (edilizio). Condizione di cessazione prolungata dell'uso di un edificio o manufatto, accompagnata dall'interruzione della manutenzione e da processi progressivi di degrado. Nella ricerca il termine è assunto nella sua complessità multidimensionale — definitoria, morfologica, normativa — in assenza di una cornice giuridica nazionale condivisa, ed è interpretato non come esito inevitabile della marginalizzazione ma come prodotto di processi sistemici (economici, demografici, culturali e normativi) affrontabili con strumenti operativi mirati.

Addetto. Persona occupata in un'unità giuridico-economica, come lavoratore indipendente o dipendente (a tempo pieno, a tempo parziale o con contratto di formazione e lavoro). Comprende i titolari dell'impresa partecipanti direttamente alla gestione, i cooperatori, i coadiuvanti familiari, i dirigenti, i quadri, gli impiegati, gli operai e gli apprendisti.

Addetti per 100 residenti. Rapporto (%) tra la somma delle posizioni lavorative medie annue degli indipendenti e dei dipendenti e il totale della popolazione residente.

Albergo diffuso. Modello di ospitalità che recupera a fini ricettivi unità edilizie distinte all'interno di un centro abitato, con gestione unitaria e servizi comuni, mantenendo la struttura orizzontale del paese. Nella ricerca è analizzato tra le pratiche di riuso a base turistica: efficace quando cresce gradualmente, si inserisce in un contesto abitato e adotta forme di governance locale; a rischio di derive escludenti quando concentra la proprietà in soggetti esterni (caso Sextantio).

Albo degli immobili inutilizzati. Strumento ricognitivo, previsto da alcune normative regionali, che raccoglie gli immobili pubblici e privati non utilizzati disponibili per operazioni di recupero e riuso. Nella ricerca gli albi regionali sono analizzati tra gli strumenti esistenti, evidenziandone i limiti di aggiornamento, copertura e interoperabilità rispetto alle esigenze conoscitive delle politiche di rigenerazione.

Area progetto / area pilota (SNAI). Aggregazione intercomunale selezionata dalla SNAI come ambito di attuazione della strategia d'area. Il Basso Sangro-Trigno — 38 comuni della provincia di Chieti — è la prima area prototipo della Regione Abruzzo (2015) e costituisce il contesto territoriale della sperimentazione condotta dalla ricerca.

Aree interne. Aree significativamente distanti dai centri di offerta di servizi essenziali (di istruzione, salute e mobilità), ricche di importanti risorse ambientali e culturali e fortemente diversificate per natura e per effetto di secolari processi di antropizzazione.

B

Beni comuni. Risorse materiali e immateriali riconosciute come funzionali all'esercizio di diritti fondamentali e al libero sviluppo della persona, gestibili attraverso forme di amministrazione condivisa tra cittadini e istituzioni. Nella ricerca la prospettiva dei beni comuni orienta le forme di gestione collettiva del patrimonio riattivato (cooperative di comunità, fondazioni di comunità, community land trust).

C

Capitale sociale progettuale. Insieme di competenze tecniche, visione strategica e determinazione a operare in contesti di marginalità che caratterizza i promotori delle esperienze di riuso di maggior successo. Nell'analisi comparativa del Capitolo 5 emerge come condizione necessaria trasversale a tutte le tipologie di riuso, distribuita in modo non uniforme nei territori e difficilmente costruibile artificialmente attraverso interventi pubblici.

Capitale umano. L'insieme di conoscenze, competenze, abilità, emozioni acquisite durante la vita da un individuo e finalizzate al raggiungimento di obiettivi sociali ed economici, singoli o collettivi.

Censimento del patrimonio dismesso. Attività sistematica di identificazione, localizzazione e caratterizzazione degli immobili abbandonati o sottoutilizzati di un territorio. Nella ricerca costituisce l'oggetto centrale della metodologia sviluppata: un censimento standardizzato, gestibile dai tecnici comunali con risorse ordinarie, è assunto come precondizione conoscitiva di ogni politica pubblica *evidence based* sul patrimonio abbandonato.

Ciclo della marginalizzazione. Meccanismo circolare e autoalimentato per cui spopolamento, contrazione dei servizi e riduzione dell'accessibilità si rafforzano reciprocamente: la perdita di popolazione giustifica la chiusura dei servizi, che a sua volta accelera l'emigrazione, erodendo progressivamente la capacità del territorio di trattenere abitanti e generare sviluppo. Costituisce il quadro interpretativo entro cui la ricerca colloca le cause dell'abbandono edilizio.

Classificazione SNAI. Articolazione dei comuni italiani in base alla distanza dai poli di offerta dei servizi essenziali: poli e poli intercomunali, aree di cintura, aree intermedie, aree periferiche e aree ultraperiferiche. Le ultime tre categorie costituiscono le aree interne. In Abruzzo 230 comuni su 305 sono classificati come aree interne, di cui 115 periferici o ultraperiferici.

Community land trust. Modello di proprietà collettiva permanente del suolo e degli immobili, di origine anglosassone, in cui un ente non profit detiene la proprietà a garanzia dell'accessibilità abitativa e della destinazione comunitaria nel lungo periodo. Nella ricerca è richiamato tra le forme di partenariato e gestione in grado di prevenire derive speculative nei processi di riuso, con riferimento all'esperienza scozzese della *community land ownership*.

Comodato d'uso. Contratto con cui un immobile è concesso gratuitamente (o a canone simbolico) a un soggetto che si impegna a utilizzarlo per finalità e durate definite. Nelle linee guida della ricerca è indicato tra gli strumenti con cui le amministrazioni possono attivare il patrimonio pubblico dismesso, vincolandone la destinazione d'uso.

Cooperativa di comunità. Impresa cooperativa costituita dagli abitanti di un territorio per produrre beni e servizi di interesse collettivo (dai servizi essenziali alla gestione di patrimonio ed economie locali), in risposta alla rarefazione dell'offerta pubblica e privata. Nella ricerca è analizzata come forma paradigmatica di riuso a base sociale, capace di offrire servizi integrati ma esposta alla fragilità della dipendenza dai promotori.

Cooperativa sociale. Istituzione non profit fondata con lo scopo di sostenere la promozione umana e l'integrazione sociale e lavorativa dei cittadini appartenenti alle cosiddette categorie svantaggiate e deboli (ex carcerati, disabili, ragazze-madri, eccetera). È istituita e disciplinata dalla legge 381/1991 che distingue diverse tipologie. Le cooperative sociali di tipo A perseguono l'interesse generale della comunità alla promozione umana e all'integrazione sociale attraverso la gestione dei servizi socio sanitari ed educativi. Le cooperative sociali di tipo B svolgono attività agricole, industriali, commerciali o di servizi finalizzate all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate. Le cooperative sociali di tipo misto svolgono sia attività tipiche delle cooperative di tipo A che attività tipiche di quelle di tipo B.

Crowdfunding civico. Raccolta diffusa di risorse economiche da parte di cittadini e comunità a sostegno di progetti di interesse collettivo. È indicato tra le fonti di finanziamento complementari ai fondi pubblici per l'avvio e il consolidamento dei progetti di riuso.

D

Densità demografica. Rapporto tra la popolazione residente e la superficie del comune in km^2.

Densità di impresa. Rapporto tra il numero di imprese e le persone residenti (numero di imprese per 1.000 persone residenti).

Densità Ricettiva (DR) Riflette il numero di posti letto disponibili per unità di superficie, evidenziando come le infrastrutture turistiche possano influenzare la densità e il sovraffollamento di un'area. DR = Posti letto / Estensione territoriale

Densità Turistica (DT) Misura la concentrazione di turisti per unità di superficie, fornendo una visione diretta del sovraffollamento fisico in specifiche aree. DT = Presenze turistiche / Estensione territoriale

Disagio abitativo. Difficoltà di accesso a un'abitazione adeguata per condizioni economiche, sociali o territoriali. Nelle aree interne assume caratteri "sottotraccia" che sfuggono agli indicatori tradizionali: non carenza fisica di alloggi, ma impossibilità di abitare alloggi disponibili per l'assenza delle condizioni territoriali — lavoro, servizi, collegamenti — che rendono l'abitare praticabile.

Dismissione (gradi di). Articolazione del patrimonio abbandonato per intensità e reversibilità del degrado, adottata dalla ricerca a fini operativi: dismissione recente (edifici recuperabili con interventi preventivi rapidi e a costi contenuti), abbandono avanzato ma recuperabile (degrado significativo con strutture portanti integre, recupero tecnicamente possibile ma con investimenti prossimi alla nuova costruzione), abbandono irreversibile (edifici pericolanti o con crolli, prioritari per la sicurezza pubblica).

E

Emergenza abitativa. Crescente difficoltà di accesso all'abitazione che caratterizza il contesto italiano contemporaneo e che, nelle aree interne, produce il paradosso della coesistenza tra migliaia di edifici vuoti e domanda abitativa insoddisfatta.

F

Functional urban areas (FUA). Aggregato di comuni contigui, composti da una City (cfr. la definizione di City) e dalla sua commuting zone (zona di pendolarismo). La commuting zone è definita dai flussi di pendolarismo per motivi di lavoro registrati al Censimento generale della popolazione 2011. Nella commuting zone rientrano i comuni in cui almeno il 15 per cento degli occupati residenti si reca quotidianamente nella City per lavorare. La tipologia territoriale è prevista nel Regolamento (UE) 2017/2391 del Parlamento europeo e del Consiglio (Tercet) e dal Regolamento di esecuzione (UE) 2019/1130.

G

Gentrificazione . Processo di sostituzione delle popolazioni originarie a seguito dell'incremento dei valori immobiliari e della trasformazione del tessuto sociale ed economico di un'area riqualificata. Nella ricerca è analizzata anche nella variante della gentrificazione culturale, osservata nei casi di riuso a base creativa (Favara, Matera), in cui il miglioramento estetico e simbolico si traduce in esclusione socioeconomica.

GIS (Geographic Information System). Sistema informativo per l'acquisizione, la gestione e l'analisi di dati georeferenziati. Nella metodologia proposta supporta la localizzazione degli immobili censiti e la costruzione di banche dati territoriali interoperabili e aggiornabili.

Grado di urbanizzazione. La classificazione del grado di urbanizzazione (Degurba) dei comuni è prevista dal Regolamento (UE) 2017/2391 del Parlamento europeo e del Consiglio (Tercet) e dal Regolamento di esecuzione (UE) 2019/1130. È stata aggiornata nel 2018, in seguito alla pubblicazione della metodologia da parte di Eurostat e alla revisione delle Fua e identifica tre tipologie di comuni:

1. "Città" o "Zone densamente popolate";

2. "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione";

3. "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate".

La metodologia si basa sul criterio della contiguità geografica e su soglie di popolazione minima della griglia regolare con celle da un chilometro quadrato (Geostat 2011 Population grid). A ciascun comune sono associate una o più celle di tale griglia. In base alla densità di popolazione nella griglia, le celle sono classificate come "centri urbani" (nel caso in cui la densità sia non inferiore a 1.500 abitanti per chilometro quadrato e la popolazione nelle celle contigue non inferiore a 50 mila abitanti), "agglomerati urbani" (celle contigue di densità non inferiore a 300 abitanti per chilometro quadrato e popolazione nelle celle contigue non inferiore ai cinquemila abitanti) e "celle rurali" (se non ricadono nei due casi precedenti). Nella classe "Città" rientrano i comuni per i quali più del 50 per cento della popolazione ricade in centri urbani. Nella classe "Zone rurali" rientrano i comuni per i quali più del 50 per cento della popolazione ricade in celle rurali. Negli altri casi i comuni sono classificati come "Piccole città e sobborghi". La classificazione presente è stata predisposta per i comuni esistenti dal 1° gennaio 2018; ai comuni cessati prima di tale data è stato assegnato il Degurba dei comuni alla base della variazione.

H

Housing sociale. Offerta di alloggi e servizi abitativi a canone calmierato destinata a fasce di popolazione che non trovano risposta nel mercato. È indicato tra le destinazioni d'uso compatibili del patrimonio recuperato, in funzione di risposta all'emergenza abitativa e di sostegno alla residenzialità stabile.

I

Impact investing. Investimenti privati orientati a generare, accanto al rendimento economico, impatti sociali e ambientali misurabili. È richiamato tra le fonti di finanziamento attivabili per i progetti di riuso del patrimonio dismesso

Indice Complessivo di Sovraffollamento Turistico (ICST) è un indicatore che misura l'intensità del sovraffollamento turistico a livello provinciale. Esso combina cinque indicatori chiave (densità turistica, densità ricettiva, intensità turistica, utilizzazione lorda, quota di rifiuti urbani attribuibili al settore turistico) per valutare l'impatto complessivo del turismo su diverse dimensioni locali.

Incidenza di residenti stranieri. Incidenza di residenti stranieri per mille residenti italiani.

Intensità Turistica (IT) Rapporto tra presenze turistiche e popolazione residente, misura l'impatto relativo del turismo sulla vita quotidiana dei residenti. IT = Presenze turistiche / Popolazione residente

Indice di Utilizzazione Lorda (IUL) Percentuale di utilizzo effettivo dei posti letto disponibili. IUL = (Presenze turistiche / (Posti letto * 365)) * 100

Indice di vecchiaia. L'indice di vecchiaia è il rapporto tra la popolazione 65 anni e più e la popolazione di età 0-14 anni, moltiplicato per 100.

K

Kit metodologico. Insieme integrato di strumenti sviluppato dalla ricerca per il censimento del patrimonio pubblico abbandonato: linee guida strategiche per orientare le scelte di priorità e di governance e strumenti operativi (scheda di rilevazione, istruzioni per la raccolta dei dati, criteri di valutazione dello stato di conservazione e del potenziale di riuso). Progettato per essere replicabile e gestibile dalle amministrazioni con risorse ordinarie.

L

Livello di istruzione dei giovani 15-19 anni. Incidenza percentuale dei residenti di 15-19 anni con licenza media inferiore e diploma sui residenti della stessa età.

Localismo aperto. Modello di radicamento territoriale che combina l'ancoraggio alle risorse e alle comunità locali con connessioni forti a reti, competenze e mercati extra-locali. Nell'analisi comparativa caratterizza i progetti di riuso più sostenibili, evitando tanto le derive autarchiche quanto quelle estrattive.

M

Mappatura partecipata. Modalità di censimento che integra la rilevazione tecnica con segnalazioni, workshop e interviste rivolte alla comunità locale. Persegue una duplice finalità: integrare la conoscenza tecnica con quella situata e costruire senso di appartenenza al progetto, aumentando la probabilità di partecipazione attiva nelle successive fasi di riutilizzo.

Marginalizzazione. Processo di progressiva perdita di popolazione, funzioni ed economie che investe i territori interni, interpretato dalla letteratura recente — e dalla ricerca — non come esito naturale della geografia ma come prodotto di scelte politiche e di un sistematico disinvestimento pubblico in infrastrutture e servizi.

Mismatch territoriale. Divario sistemico tra disponibilità fisica di patrimonio abitativo — anche riqualificato con ingenti risorse pubbliche — e assenza delle condizioni territoriali (opportunità lavorative, servizi, collegamenti, massa critica demografica) che ne renderebbero possibile l'effettivo utilizzo. Il concetto, elaborato con riferimento alla ricostruzione post-sismica abruzzese, evidenzia l'inadeguatezza degli approcci centrati sul solo recupero edilizio.

Morfologie dell'abbandono. Sistematizzazione operativa proposta dalla ricerca per leggere il patrimonio abbandonato secondo tre dimensioni: tipologie edilizie (insediamenti storici, spazi aperti e territori agricoli, edifici e manufatti puntuali), gradi di dismissione e regimi proprietari. Costituisce la griglia analitica applicata all'Abruzzo interno e al Basso Sangro-Trigno nel Capitolo 7.

O

Osservatorio regionale dell'abitare. Strumento conoscitivo permanente, proposto per la scala regionale, fondato su indicatori integrati capaci di leggere simultaneamente disagio abitativo, vitalità territoriale ed efficacia degli investimenti pubblici (incluso il rapporto tra costo dell'intervento e unità effettivamente riattivate). Nella prospettiva della ricerca, il censimento comunale ne costituisce l'unità informativa elementare.

Overtourism. Condizione di sovraccarico turistico in cui l'intensità dei flussi supera la capacità di carico fisica, sociale e simbolica di un luogo, compromettendone la vivibilità per i residenti.

P

Paradosso delle aree interne. Compresenza, negli stessi territori, di un vasto patrimonio edilizio vuoto o sottoutilizzato e di una domanda abitativa insoddisfatta, per effetto di barriere proprietarie, condizioni di degrado, costi di recupero e assenza di strumenti di intermediazione tra offerta potenziale e domanda reale.

Patrimonio dismesso. Insieme degli edifici, manufatti e spazi che hanno perso la funzione originaria e versano in condizioni di inutilizzo o sottoutilizzo. Nella ricerca è assunto come risorsa potenziale per processi di sviluppo sostenibile: suolo già consumato, materiali ed energia già immobilizzati, capitale identitario da reintegrare in cicli economici e sociali vitali.

Patto per il Patrimonio Dismesso. Proposta conclusiva della ricerca: uno strumento di coordinamento multilivello — comunale, intercomunale, regionale e nazionale — che integri censimenti standardizzati, criteri condivisi di priorità, risorse dedicate e monitoraggio, per trasformare il patrimonio abbandonato da criticità diffusa in leva strategica per la rigenerazione delle aree interne.

Pianificazione intercomunale. Dimensione di governo del territorio fondata sulla cooperazione tra più comuni. Nella ricerca è individuata come scala minima efficace per le politiche di rigenerazione del patrimonio dismesso, poiché i singoli comuni delle aree interne non dispongono delle risorse tecniche, economiche e amministrative necessarie per affrontare il problema in modo autonomo (seconda ipotesi di ricerca).

Politiche di coesione. Insieme degli strumenti europei e nazionali volti a ridurre i divari di sviluppo tra territori. Costituiscono la cornice entro cui si collocano la SNAI e le strategie comparate analizzate nel Capitolo 2 (Scozia, Svizzera, Italia).

Popolazione residente. Popolazione costituita dalle persone aventi dimora abituale in ciascun comune, anche se alla data del censimento sono assenti perché temporaneamente presenti in altro comune italiano o all'estero.

Potenzialità d'uso degli edifici. Incidenza percentuale degli edifici non utilizzati sul totale degli edifici.

Q

Quota di Rifiuti Urbani per Turista (QRUT) L'indicatore misura l'impatto del settore turistico sulla produzione di rifiuti urbani, evidenziando come la quantità di rifiuti prodotti pro capite sia influenzata dal flusso turistico. è calcolato come la differenza tra la produzione di rifiuti pro capite, ottenuta considerando la sola popolazione residente e la produzione di rifiuti pro capite calcolata utilizzando la popolazione equivalente, ottenuta sommando alla popolazione residente il numero di presenze turistiche registrate nell'anno, ripartite su base giornaliera (365 giorni). QRUT = (Produzione rifiuti / Popolazione residente) - (Produzione rifiuti / (Presenze turistiche + Popolazione residente / 365))

R

Restauro conservativo. Approccio di intervento fondato sui principi di minimo intervento, reversibilità e leggibilità storica, radicato nella tradizione teorica italiana e nei documenti internazionali (Carta di Venezia, 1964; Dichiarazione di Nara, 1994). Nella ricerca il suo ambito proprio di applicazione è circoscritto ai beni tutelati o di riconosciuto valore storico-culturale.

Ricerca-azione (action research). Approccio metodologico in cui produzione di conoscenza e trasformazione della situazione problematica procedono in modo iterativo e intrecciato, attraverso l'intervento diretto sul campo e il coinvolgimento degli attori locali. Struttura l'intero impianto della ricerca, articolato in quattro fasi con retroazione reciproca.

Rigenerazione territoriale. Processo di riattivazione delle dimensioni fisiche, economiche, sociali e culturali di un territorio, che eccede il recupero edilizio per investire servizi, economie e comunità. Nella ricerca il riuso del patrimonio dismesso è concepito come componente di strategie di rigenerazione integrate, non come intervento settoriale.

Riuso (pratiche di). Insieme delle strategie di riattivazione del patrimonio abbandonato analizzate nel Capitolo 5, articolate in quattro tipologie: a base sociale (economie e cooperative di comunità), a base turistica (abitare temporaneo e albergo diffuso), a base culturale e creativa, a base produttiva e industriale. La loro trasferibilità dipende dalle condizioni abilitanti presenti o costruibili in ciascun territorio.

Riuso adattivo (adaptive reuse). Approccio di intervento sul patrimonio privo di tutela e di valore culturale canonico, che ne valorizza il valore d'uso e il valore ambientale attraverso nuove funzioni compatibili, flessibilità dei sistemi tecnologici, soluzioni reversibili e a secco (*design for disassembly*), addizioni riconoscibili e reimpiego dei materiali, progettando anche la riusabilità futura dell'edificio.

S

Scheda di rilevazione. Strumento operativo del kit metodologico per la raccolta standardizzata delle informazioni su ciascun immobile censito: dati identificativi, catastali e localizzativi, caratteristiche fisiche e tipologiche, storia d'uso, regime proprietario e giuridico, stato di conservazione, vincoli, valore storico-culturale, accessibilità e sicurezza, potenzialità di valorizzazione, priorità di intervento e documentazione fotografica.

Seconde case. Abitazioni non occupate stabilmente, utilizzate in modo stagionale o occasionale. Nelle aree interne costituiscono una quota rilevante del patrimonio, con effetti distorsivi sull'efficacia degli investimenti pubblici di recupero: a Bussi sul Tirino il 67% del patrimonio interessato dal Piano di Ricostruzione era costituito da seconde case.

Sottoutilizzo. Condizione intermedia tra pieno uso e abbandono, in cui un immobile è utilizzato in modo parziale, saltuario o improprio rispetto alla sua capacità. La scheda di rilevazione include il patrimonio sottoutilizzato accanto a quello abbandonato, in funzione preventiva rispetto alla progressione del degrado.

Spopolamento. Perdita progressiva e prolungata di popolazione residente, per saldo naturale e migratorio negativi, che erode la base demografica dei territori interni fino a soglie critiche di sostenibilità dei servizi e delle economie locali. È al tempo stesso causa ed effetto dell'abbandono edilizio.

Strategia Nazionale per le Aree Interne. Linea strategica di intervento dei Fondi strutturali europei del ciclo di programmazione 2014-2020 che introduce una zonizzazione del territorio nazionale in:
A. Comune Polo: comune che dispone, simultaneamente, di tutta l'offerta scolastica secondaria, di ospedali sedi di DEA di primo livello e di stazioni ferroviarie Platinum, Gold o Silver;
B. Comune Polo intercomunale: aggregato di comuni confinanti del comune polo;
C. Comune Cintura: comune che dista dal Polo mediamente meno di 20 minuti;
D. Comune Intermedio: comune che dista dal Polo mediamente tra i 20 e i 40 minuti;
E. Comune Periferico: comune che dista dal Polo mediamente tra i 40 e i 75 minuti;
F. Comune Ultra-periferico: comune che dista dal Polo mediamente oltre i 75 minuti;

Superficie Agricola Totale (SAT). Superficie interna al perimetro aziendale che include quindi la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) (seminativi, coltivazioni legnose agrarie, prati permanenti e pascoli, orti familiari), la superficie ad arboricoltura da legno, i boschi, la superficie agricola non utilizzata, l'altra superficie e quella dedicata alle coltivazioni di funghi (sia essa in superficie o sotterranea). Va considerata sia la superficie all'aperto che protetta.

Superficie agricola utilizzata - Sau. L'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole.

T

Tasso di disoccupazione. Incidenza percentuale dei residenti in cerca di occupazione sulla popolazione attiva (occupati più in cerca di lavoro)

Tasso di occupazione. Incidenza percentuale degli occupati sul totale dei residenti di 15 anni ed oltre

Tasso migratorio netto con l'estero. Differenza tra il tasso immigratorio dall'estero (rapporto tra il numero di iscritti nei registri anagrafici dall'estero e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000.) e il tasso emigratorio con l'estero (rapporto tra il numero di cancellati dai registri anagrafici per l'estero e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000.).

Tasso migratorio netto con l'interno. Differenza tra il tasso immigratorio dall'interno (rapporto tra il numero di iscritti nei registri anagrafici dall'interno e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000) e il tasso emigratorio per l'interno (rapporto tra il numero di cancellati dai registri anagrafici per l'interno e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000).

Tasso di mortalità. Rapporto tra il numero dei decessi nell'anno e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000.

Tasso di natalità. Rapporto tra il numero di nati vivi dell'anno e l'ammontare medio della popolazione residente, moltiplicato per 1.000.

Turistificazione. Processo di progressiva riorganizzazione di un territorio in funzione della domanda turistica, che trasforma spazi, patrimonio e servizi in merci per fruitori temporanei, con rischi di espulsione dei residenti permanenti, aumento dei valori immobiliari e conversione delle residenze in ricettività breve. Nella ricerca è analizzata come dinamica strutturale che le strategie di riuso devono esplicitamente governare.

Tutela (vincolo). Regime giuridico di protezione dei beni culturali e paesaggistici disciplinato dal D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), che sottopone gli interventi ad autorizzazione e ai principi della conservazione. La distinzione tra patrimonio tutelato e privo di tutela orienta, nella metodologia proposta, la graduazione degli approcci di intervento.

V

Valore culturale, d'uso e ambientale. Triade valoriale adottata per orientare gli interventi sul patrimonio esistente: al valore culturale (storico-testimoniale) si affiancano il valore d'uso, riattivabile attraverso nuove funzioni, e il valore ambientale incorporato — suolo già consumato, materiali ed energia immobilizzati, emissioni evitate rispetto a demolizione e ricostruzione. Consente di riconoscere dignità progettuale anche al patrimonio privo di valore culturale canonico.

W

Welfare. Complesso di politiche pubbliche messe in atto da uno Stato che interviene, in un'economia di mercato, per garantire l'assistenza e il benessere dei cittadini, modificando in modo deliberato e regolamentato la distribuzione dei redditi generata dalle forze del mercato stesso. L'intento è quello di migliorare le condizioni di vita dei cittadini.

Z

Zona altimetrica. La classificazione, a fini statistici, dei comuni italiani sulla base dei loro valori di soglia altimetrica in cinque zone. I criteri di classificazione sono contenuti nella pubblicazione del 1958 (Istat, Circoscrizioni statistiche, Metodi e norme, serie C - n. 1 agosto 1958). Si distinguono zone altimetriche di montagna, di collina e di pianura. Le zone altimetriche di montagna e di collina sono state divise, per tener conto dell'azione moderatrice del mare sul clima, rispettivamente in zone altimetriche di montagna interna e collina interna e di montagna litoranea e collina litoranea, comprendendo in queste ultime i territori, esclusi dalla zona di pianura, bagnati dal mare o in prossimità di esso.

Zone di protezione speciale - Zps. Territori idonei per estensione e/o localizzazione geografica alla conservazione delle specie di uccelli di cui all'allegato I della direttiva, concernente la conservazione degli uccelli selvatici (direttiva n. 79/409/Cee).

INDICE DELLE FIGURE

FOTOGRAFIE (aperture di sezione)

Matta, I. (2024). *Vista sulla valle del Sangro*. Scontrone, Abruzzo. Immagine in apertura dell'**Abstract**. Fonte: fotografia di I. Matta.

Kenna, M. (2016). *Majella Mountain and Turbulent Clouds.* Colledimezzo, Abruzzo, Italia. Immagine in apertura del **Sommario**. Fonte: fotografia di M. Kenna.

Matta, I. (2024). *Paesaggio delle aree interne abruzzes*i. Immagine in apertura della **Premessa**. Fonte: fotografia di I. Matta.

Kenna, M. (2015). *Distant Mountains*. Passo delle Capannelle, Pizzoli, Abruzzo, Italia. Immagine in apertura dell'**Introduzione**. Fonte: fotografia di M. Kenna.

Kenna, M. (2016). *Gathering Clouds*. Casoli, Abruzzo, Italia. Immagine in apertura della **Parte Prima**. Fonte: fotografia di M. Kenna.

Kenna, M. (2016). *Homage to Giacomelli.* Scanno, Abruzzo, Italia. Immagine in apertura della **Parte Seconda**. Fonte: fotografia di M. Kenna.

Kenna, M. (2016). *Midday Sun*, Roccascalegna Castle. Roccascalegna (CH), Italia. Immagine in apertura della **Parte Terza**. Fonte: fotografia di M. Kenna.

Kenna, M. (2016). *Approaching Clouds*. Pizzoferrato, Abruzzo. Immagine in apertura della **Parte Quarta**. Fonte: fotografia di M. Kenna.

Kenna, M. (2016). *A Black Pine at Night*. Passo delle Capannelle, Pizzoli, Abruzzo. Immagine in apertura delle **Conclusion**i. Fonte: fotografia di M. Kenna.

Kenna, M. (2013). *Tree and Boat Mast*, Seefeldquai, Zurich, Switzerland. Immagine in apertura a **Bibliografia e sitografia**. Fonte: fotografia di M. Kenna.

Kenna, M. (2016). *Railway Lines in Snow*, Quarto Santa Chiara, Palena Abruzzo. Immagine in apertura al **Glossario**. Fonte: fotografia di M. Kenna.

Kenna, M. (2015). *Bruce Tree*, Torridon, Western Highlands, Scotland. Immagine in apertura all' **Indice delle figure.** Fonte: fotografia di M. Kenna.

Kenna, M. (2016). *Tree and Ladder*, Capestrano, Abruzzo. Immagine in apertura all'**Appendice**. Fonte: fotografia di M. Kenna.

FIGURE

Fig. 1 (p. 27). ISTAT. (2024). *Dinamiche demografiche nelle aree interne italiane (2001–2024) e proiezioni al 2043 (indice base 100 = 2001).* I comuni in categoria ultraperiferica mostrano tassi di declino più accentuati rispetto alla media delle aree interne. Fonte: ISTAT, Statistica focus: demografia delle aree interne (luglio 2024).

Fig. 2 (p. 33). Matta, I. (2026). *Schema metodologico della ricerca: articolazione in quattro fasi secondo l'approccio della ricerca-azione.* La freccia tratteggiata indica il processo di retroazione iterativa tra le fasi; il caso studio di Colledimacine è situato nella Fase 2 (contestualizzazione territoriale) e nella Fase 3 (sperimentazione). Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 3 (p. 36). Matta, I. (2026). *Struttura della tesi rappresentata come una stratigrafia del territorio.* Ciascuna parte costituisce uno strato che si sovrappone al precedente senza cancellarlo, richiamando il concetto di palinsesto (Corboz, 1983). Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 4 (p. 45). Matta, I. (2026). *Classificazione dei comuni italiani secondo la metodologia SNAI.* Le aree interne in senso stretto comprendono i comuni classificati come intermedi, periferici e ultraperiferici, e coprono circa il 60% del territorio nazionale. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Agenzia per la Coesione Territoriale (Mappa Aree Interne 2020) e base cartografica ISTAT 2021.

Fig. 5 (p. 48). Matta, I. (2026). *Dialettica tra fragilità strutturali e potenzialità latenti nei territori marginali italiani.* Le frecce indicano la tensione tra le due dimensioni, che costituisce il campo di possibilità entro cui si gioca il futuro delle aree interne. Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 6 (p. 53). United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. (2019). *Distribuzione della popolazione mondiale per area di residenza rurale/urbana e classe dimensionale degli insediamenti urbani* (1970, 1990, 2018, 2030). Fonte: UN/DESA/PD, World Urbanization Prospects: The 2018 Revision (ST/ESA/SER.A/420), New York, tab. III.1, p. 55.

Fig. 7 (p. 57). Matta, I. (2026). *Il ciclo della marginalizzazione nelle aree interne.* Schema della causazione circolare cumulativa in cui spopolamento, inaccessibilità, desertificazione dei servizi e declino economico si rinforzano reciprocamente. Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 8 (p. 60). Matta, I. (2026). *Evoluzione delle politiche di coesione e delle strategie europee.* Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 9 (p. 62). Matta, I. (2026). *Distribuzione della popolazione e del territorio.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Scottish Government, 2018.

Fig. 10 (p. 64). Matta, I. (2026). *Classificazione urbano-rurale del Governo scozzese.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Scottish Government, 2020 (Urban Rural Classification 2020).

Fig. 11 (p. 65). Matta, I. (2026). *Concentrazione della proprietà fondiaria in Scozia.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Glenn et al., 2019.

Fig. 12 (p. 70). Matta, I. (2026). *Distribuzione della popolazione e del territorio.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Ufficio Federale di Statistica, 2024.

Fig. 13 (p. 72). ETH Studio Basel. (2005). *Tipologia di una Svizzera urbanizzata.* Regioni metropolitane, reti di città, zone di quiete, località turistiche alpine e aree alpine marginali. Fonte: ETH Studio Basel, Switzerland. An Urban Portrait (2005).

Fig. 14 (p. 73). ARE – Ufficio federale dello sviluppo territoriale. (2012). *Aree d'intervento e rete policentrica nazionale.* In rosso e marrone le aree metropolitane, in blu le aree caratterizzate da città piccole e medie, in giallo le aree alpine; i collegamenti verdi indicano le relazioni funzionali e i partenariati territoriali tra città, agglomerati, centri rurali e centri turistici. Fonte: ARE, Progetto territoriale Svizzera (2012).

Fig. 15 (p. 80). Matta, I. (2026). *Classificazione dei comuni italiani secondo la metodologia* SNAI. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Agenzia per la Coesione Territoriale (Mappa Aree Interne 2020) e base cartografica ISTAT 2021.

Fig. 16 (p. 84). Matta, I. (2026). *I macro-obiettivi della Strategia Nazionale Aree Interne.* Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 17 (p. 86). Matta, I. (2026). *Localizzazione dell'area progetto Alta Carnia nell'ambito della Strategia Nazionale per le Aree Interne.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati SNAI e cartografia regionale.

Fig. 18 (p. 88). Matta, I. (2026). *Localizzazione dell'area progetto Madonie nell'ambito della Strategia Nazionale per le Aree Interne.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati SNAI e cartografia regionale.

Fig. 19 (p. 126). Comune di Pavia; Rete Beni Comuni Padova. *Esempi di piattaforme di mappatura partecipata dei beni abbandonati: i casi di Pavia e Padova.* In alto: mappa "Ri.M.E.Di.A." dei beni abbandonati; in basso: Mappatura Collettiva degli spazi abbandonati. Fonte: Comune di Pavia; Rete Beni Comuni Padova.

Fig. 20 (p. 129). Matta, I. *Individuazione Piani città degli immobili pubblici.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Agenzia del Demanio.

Fig. 21 (p. 130). Matta, I. *Il ciclo della marginalizzazione territoriale nelle aree interne.* Fonte: elaborazione dell'autrice a partire dal framework teorico discusso nel Capitolo 1 e dalla letteratura sulle aree interne.

Fig. 22 (p. 139). Milano, C.; *et al. Graffiti anti-turismo a Barcellona* (in alto a sx, foto di C. Milano), Barcellona, Spagna; *Folla sulla Rambla a Barcellona* (in alto a dx), Barcellona, Spagna; *Folla di turisti a Venezia* (in basso a sx, foto di L. van Leeuwen), Venezia, Italia; *Overtourism a Polignano a Mare* (in basso a dx), Polignano a Mare, Italia. Fonte: web; Focus.it; web; Fondazione Grins.

Fig. 23 (p. 143). Pengo, E. *Interventi di street art a Venezia.* Venezia, Italia. Fonte: web / vez.news.

Fig. 24 (p. 144). Matta, I. *Comune di Venezia, alloggi affittati e alloggi sfitti di proprietà di Ater.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Ocio, Venezia.

Fig. 25 (p. 154). *Roma, turisti a Fontana di Trevi.* Roma, Italia. Fonte: web.

Fig. 26 (p. 155). Mapparoma. *Numero di alloggi attivi con almeno una recensione al mese – maggio 2018 e maggio 2019* (in alto); *Numero variazione alloggi* (in basso). Fonte: elaborazioni Mapparoma su dati Inside Airbnb e ISTAT (Censimento 2011).

Fig. 27 (p. 165). AICCON. (2025). *Livelli di azione trasformativa su cui incidono le cooperative di comunità.* Fonte: AICCON, 2025.

Fig. 28 (p. 171). Matta, I. (2025). *Cooperative di comunità su Regione Abruzzo. Dati aggiornati a giugno 2025.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Confcooperative Abruzzo.

Fig. 29 (p. 179). *Castel del Giudice*; *Borgotufi* (in alto a dx e in basso a sx); *Melise* (in basso a dx). Castel del Giudice, Italia. Fonte: Latitudeslife.

Fig. 30 (p. 180). Anselmi, M. *Santo Stefano di Sessanio* (a sx), Santo Stefano di Sessanio, Italia, Fonte: Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga; *Santo Stefano di Sessanio*, *Sextantio* (a dx), Santo Stefano di Sessanio, Italia, Fonte: Sextantio.

Fig. 31 (p. 181). Matta, I. *Distribuzione geografica degli alberghi diffusi in Italia per regione.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Associazione Nazionale Alberghi Diffusi, 2014.

Fig. 32 (p. 182). *Farm Cultural Park*, *Favara.* Favara, Italia. Fonte: farmculturalpark.

Fig. 33 (p. 186). *Progetto Manifattura*, *Rovereto.* Rovereto, Italia. Fonte: progettomanifattura.

Fig. 34 (p. 190). Matta, I. *Le convergenze trasversali tra i modelli di riuso.* Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 35 (p. 190). Matta, I. *I dilemmi strutturali tra i modelli di riuso.* Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 36 (p. 197). Matta, I. (s.d.). *Classificazione SNAI delle aree interne in Abruzzo*; *Le aree progetto SNAI.* Carte tematiche della classificazione SNAI e delle aree progetto in Abruzzo. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica – Ministero dello Sviluppo Economico e Regione Abruzzo.

Fig. 37 (p. 199). Matta, I. (s.d.). *Inquadramento dell'Area Basso Sangro Trigno.* Carta di inquadramento dei tre sub-ambiti dell'area. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati GIS.

Fig. 38 (p. 200). Matta, I. (s.d.). *Aree protette, riserve naturali, siti di importanza comunitaria in Abruzzo.* Carta tematica delle aree protette e dei parchi regionali. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati GIS.

Fig. 39 (p. 201). Matta, I. (s.d.). *Aree protette, riserve naturali, siti di importanza comunitaria dell'Area Basso Sangro Trigno.* Carta tematica di dettaglio dell'area di studio. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati GIS.

Fig. 40 (p. 201). Matta, I. (2002–2024). *Andamento della popolazione residente (2002–2024) in Italia, in Abruzzo e nell'Area Interna Basso Sangro-Trigno.* Grafico dell'andamento demografico comparato. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati ISTAT.

Fig. 41 (p. 202). Matta, I. (2002–2024). *Variazione percentuale della popolazione (2002–2024).* Carta tematica della variazione demografica per comune. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati ISTAT.

Fig. 42 (p. 203). Matta, I. (2024). *Densità di popolazione 2024 (abitanti per km²).* Carta tematica della densità abitativa per comune. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati ISTAT.

Fig. 43 (p. 204). Matta, I. (2024). *Indice di vecchiaia in Abruzzo (dati al 2024).* Carta tematica dell'indice di vecchiaia a scala regionale. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati GIS.

Fig. 44 (p. 214). *Regione Abruzzo* (2020). *ISAU sulla superficie territoriale totale per comune. Anno 2020 (incidenza percentuale).* Carta tematica dell'incidenza della SAU. Fonte: Regione Abruzzo su dati ISTAT.

Fig. 45 (p. 215). Regione Abruzzo (2008). *Uso del suolo* (2008). Carta dell'uso del suolo dell'area. Fonte: Piano Paesaggistico Regionale Abruzzo.

Fig. 46 (p. 217). Matta, I. (s.d.). *Poli di gravitazione territoriale*. Carta tematica dei poli di riferimento (Chieti, Pescara, Campobasso). Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Regione Abruzzo Sanità (aree distrettuali).

Fig. 47 (p. 219). Matta, I. (s.d.). *Aree distretti sanitari.* Carta tematica delle aree distrettuali "Sangro-Aventino" e "Alto-Vastese". Fonte: elaborazione personale su dati Regione Abruzzo.

Fig. 48 (p. 220). Matta, I. (s.d.). *Sedi erogative di servizi sanitari (ex distretti sanitari).* Carta tematica delle quattro sedi distrettuali operative. Fonte: elaborazione personale su dati Regione Abruzzo Sanità.

Fig. 49 (p. 223). Matta, I. (2023). *Capacità ricettiva turistica per comune (posti letto).* Carta tematica dei posti letto per comune. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Regione Abruzzo, 2023.

Fig. 50 (p. 229). Matta, I. (s.d.). *Governance territoriale: Patti Territoriali, Unioni di Comuni e GAL Maiella Verde.* Carta tematica degli strumenti di cooperazione interistituzionale. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Patto Territoriale Sangro-Aventino, Patto Territoriale Trigno-Sinello e GAL Maiella Verde.

Fig. 51 (p. 235). Lawrence, J. (1940–1941). *The Migration Series. Panel no. 1, Panel no. 23 and Panel no. 40.* Washington D.C., Stati Uniti. Tre pannelli della serie pittorica sulla Grande Migrazione afroamericana. Fonte: The Phillips Collection (Washington D.C.).

Fig. 52 (p. 240). *Buonanotte (Montebello sul Sangro).* Montebello sul Sangro (CH), Italia. Fotografie del rudere dell'antico centro e di uno scorcio urbano. Fonte: foto di Wallace (a sinistra), E. Billai (a destra), C. Catinello (in basso).

Fig. 53 (p. 242). *Abbandono selettivo e rarefazione insediativa in un centro storico del Basso Sangro Trigno.* Monteferrante, Pietraferrazzana, Rosello (CH), Italia. Fotografie di tre centri storici interessati da abbandono selettivo. Fonte: Borghi Autentici d'Italia, Wallace, Abruzzocittà.

Fig. 54 (p. 244). Ponticelli, L. (1943). *Lettopalena distrutta dai bombardamenti del 1943; La nuova Lettopalena.* Lettopalena (CH), Italia. Fotografia storica delle distruzioni belliche (a sinistra) e vista aerea del nuovo centro (a destra). Fonte: foto di L. Ponticelli.

Fig. 55 (p. 245). Barbini, E. (s.d.). *Corvara vecchio centro storico.* Corvara (PE), Italia. Fotografie del nucleo antico abbandonato aggrappato al pendio. Fonte: foto Archivio Ente Parco Nazionale Gran Sasso e Monti della Laga; E. Barbini.

Fig. 56 (p. 247). *Il Tratturo Magno come infrastruttura storica del paesaggio pastorale appenninico.* Fotografie storiche della transumanza lungo il Tratturo Magno. Fonte: Strada dei Parchi.

Fig. 57 (p. 251). Matta, I. & Angrilli, M. (s.d.). *La visione strategica Metro-Collina.* Elaborato progettuale della visione territoriale dell'Area Urbana Funzionale di Pescara. Fonte: elaborazione di I. Matta e M. Angrilli.

Fig. 58 (p. 252). *Palazzo Ricci a Popoli. Popoli (PE), Italia.* Fotografie dello stato di abbandono dell'edificio storico e di un interno. Fonte: Palazzo Ricci.

Fig. 59 (p. 255). *Gualchiera Orsatti, Fara San Martino; Pinciara, Sant'Omero.* Fara San Martino (CH) e Sant'Omero (TE), Italia. Fotografie di archeologia industriale: interno della gualchiera (in alto) e rudere della pinciara (in basso). Fonte: Parco Nazionale della Maiella (in alto); Web (in basso).

Fig. 60 (p. 260). *San Giovanni Lipioni.* San Giovanni Lipioni (CH), Italia. Vedute aeree del centro storico. Fonte: APS Nessuno Escluso.

Fig. 61 (p. 261). *Edifici riqualificati di Ostana; Spazi gestiti dalla cooperativa di comunità Viso a viso; Logo cooperativa di comunità Viso a viso.* Ostana (CN), Italia. Fotografie degli edifici recuperati e degli spazi comunitari, e logo della cooperativa. Fonte: cooperativa di comunità Viso a viso.

Fig. 62 (p. 275). Matta, I. (2026). *Metodologia operativa.* Diagramma delle tre fasi del processo (mappatura, riutilizzo, monitoraggio) con relativi input, output e attori. Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 63 (p. 289. Matta, I. (2026). *Kit di strumenti operativi.* Diagramma del flusso metodologico dalle linee guida strategiche alla scheda di rilevazione, alle procedure dati e all'integrazione tecnologica. Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 64 (p. 300). Matta, I. (2026). *Cronoprogramma della sperimentazione.* Diagramma temporale delle cinque fasi operative della sperimentazione. Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 65 (p. 305). Matta, I. (2026). *Matrice delle priorità di intervento.* Matrice stato di conservazione / potenziale di riuso degli immobili censiti. Fonte: elaborazione dell'autrice sulla base del censimento.

Fig. 66 (p. 307). *Palazzo Barbolani.* Colledimacine, Abruzzo. Vista attuale e immagine storica del palazzo nobiliare. Fonte: Sangro Aventino Turismo.

Fig. 67 (p. 308). Schina, A. (s.d.). *Centro Polifunzionale.* Colledimacine, Abruzzo. Fotografie

dell'edificio pubblico dismesso. Fonte: foto di A. Schina.

Fig. 68 (p. 308). Schina, A. (s.d.). *Alloggi Popolari.* Colledimacine, Abruzzo. Fotografie dell'edilizia residenziale pubblica dismessa. Fonte: foto di A. Schina.

Fig. 69 (p. 310). Schina, A. (s.d.). *Alloggi Popolari.* Colledimacine, Abruzzo. Fotografie dell'edilizia residenziale pubblica del dopoguerra. Fonte: foto di A. Schina.

Fig. 70 (p. 312). Matta, I. (2026). *Individuazione degli edifici censiti nel comune di Colledimacine.* Colledimacine. Ortofoto del centro storico con localizzazione degli 11 immobili censiti. Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 71 (p. 315). Matta, I. (2026). *Caratterizzazione del patrimonio pubblico censito.* Grafici di sintesi su tipologia, stato di conservazione, regime proprietario e priorità di intervento. Fonte: elaborazione dell'autrice sulla base del censimento.

Fig. 72 (p. 328). Matta, I. (2026). *Schema di governance intercomunale proposto.* Diagramma dei livelli di governance dalla Regione alle comunità locali. Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 73 (p. 331). Matta, I. (2026). *Roadmap di implementazione del modello proposto.* Diagramma temporale delle cinque fasi (pilota, albo, rete, scala, sistema), 2025–2035. Fonte: elaborazione dell'autrice.

Fig. 74 (p. 332). Matta, I. (2026). *Raccomandazioni di policy per livello istituzionale.* Tabella riepilogativa per livello (comunale, intercomunale, regionale, nazionale) con azione prioritaria, orizzonte temporale e priorità. Fonte: elaborazione dell'autrice.

TABELLE

Tab. 1 (p. 71). ARE – Ufficio federale dello sviluppo territoriale. (2012). *Caratterizzazione delle categorie di spazio delle aree rurali e montane svizzere.* Fonte: ARE, 2012.

Tab. 2 (p. 80). Matta, I. (2026). *Caratteristiche territoriali e demografiche dei comuni secondo la classificazione del* PSNAI *(2025).* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati del Piano Strategico Nazionale delle Aree Interne (2025).

Tab. 3 (p. 83). Matta, I. (2026). *Evoluzione della Strategia Nazionale per le Aree Interne nei cicli di programmazione e distribuzione dei comuni per categoria di accessibilità.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati del Dipartimento per le Politiche di Coesione (2023, 2025) e del PSNAI (2025).

Tab. 4 (p. 85). Matta, I. (2026). *Analisi comparativa delle aree progetto Alta Carnia e Madonie.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati del Dipartimento per le Politiche di Coesione.

Tab. 5 (p. 91). Matta, I. (2026). *Potenzialità e criticità del sistema di indicatori della Strategia Nazionale per le Aree Interne.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati del Dipartimento per le Politiche di Coesione.

Tab. 6 (p. 96). Matta, I. (2026). *Modelli di governance delle aree marginali a confronto: Scozia, Svizzera e Italia.* Fonte: elaborazione dell'autrice su fonti istituzionali relative alla land reform scozzese, alla Nuova Politica Regionale svizzera e alla Strategia Nazionale per le Aree Interne italiana.

Tab. 7 (p. 106). Matta, I. *Diverse interpretazioni del fenomeno dell'abbandono.* Fonte: elaborazione dell'autrice.

Tab. 8 (p. 108). Matta, I. *Tipologie di patrimonio abbandonato, criticità e potenzialità di riuso.* Fonte: elaborazione dell'autrice.

Tab. 9 (p. 119). Matta, I. *Relazione tra tipologia edilizia e grado di dismissione del patrimonio abbandonato.* Fonte: elaborazione dell'autrice sulla base della letteratura sul patrimonio abbandonato e delle classificazioni tipologiche del patrimonio territoriale.

Tab. 10 (p. 119). Matta, I. *Morfologie per regime proprietario.* Fonte: elaborazione dell'autrice.

Tab. 11 (p. 121). Matta, I. *Priorità orientative di intervento sul patrimonio abbandonato in relazione al grado di dismissione e al regime proprietario.* Fonte: elaborazione dell'autrice.

Tab. 12 (p. 123). Matta, I. *Principali strumenti di censimento e monitoraggio del patrimonio abbandonato in Italia.* Fonte: elaborazione dell'autrice.

Tab. 13 (p. 172). Matta, I. (2025). *Cooperative di comunità attive in Abruzzo. Dati aggiornati a giugno 2025.* Fonte: elaborazione dell'autrice su dati OpenCoesione.

Tab. 14 (p. 205). Matta, I. (2024). *Densità di popolazione 2024 (abitanti per km²).* Tabella di dati demografici, superficie, densità, andamento, indice di vecchiaia e incidenza straniera per comune. Fonte: elaborazione personale su dati ISTAT. (*didascalia a p.* 202)

Tab. 15 (p. 207). Matta, I. (2024). *Grado di istruzione (dati al 2024).* Tabella dei livelli di istruzione alta e bassa per comune, con indici (Abruzzo=100). Fonte: elaborazione personale su dati ISTAT. (*didascalia a p.* 204)

Tab. 16 (p. 209). Matta, I. (2022). *Occupazione (dati al 2022).* Tabella di tasso di occupazione, disoccupazione e attività per comune. Fonte: elaborazione personale su dati ISTAT. (*didascalia a p.* 206)

Tab. 17 (p. 211). Matta, I. (2021). *Addetti per unità locali nei settori privati non agricoli (dati al 2021).* Tabella delle unità locali e degli addetti per comune. Fonte: elaborazione personale su dati ISTAT. (*didascalia a p.* 208)

Tab. 18 (p. 246). Matta, I. (s.d.). *Configurazioni dell'abbandono insediativo nei territori interni abruzzesi.* Tabella di sintesi delle tre configurazioni (abbandono totale, parziale, rifondazione). Fonte: elaborazione dell'autrice sulla base di Serafini (2008), Aristone (2020), Varagnoli *et al.* (2020).

APPENDICE

Elenco degli allegati

SEZIONE A - ALLEGATI TERRITORIALI
A1 Atlante dei Comuni dell'Area Basso Sangro-Trigno
A2 Profilo statistico dell'area e dei sub-ambiti
A3 Repertorio delle morfologie dell'abbandono nell'Abruzzo interno

SEZIONE B - ALLEGATI NORMATIVI E PROGRAMMATICI
B1 Quadro della normativa nazionale su patrimonio dismesso, riuso e rigenerazione
B2 Apparato programmatico SNAI/PSNAI dell'area Basso Sangro-Trigno
B3 Schede delle politiche comparate: Scozia e Svizzera

SEZIONE C - ALLEGATI METODOLOGICI
C1 Kit metodologico per il censimento del patrimonio pubblico abbandonato
C2 Schede compilate durante la sperimentazione nel comune a Colledimacine

SEZIONE D - ALLEGATI PROGETTUALI
D1 Abaco degli scenari-tipo di riuso
D2 Proposta operativa del Patto per il Patrimonio Dismesso
D3 Modello di osservatorio regionale e set di indicatori

SEZIONE E - ALLEGATI DOCUMENTALI
E1 Repertorio dei casi studio nazionali di riuso del patrimonio abbandonato

SEZIONE A - ALLEGATI TERRITORIALI **A1**

ATLANTE DEI COMUNI

Area Basso Sangro-Trigno

L'atlante raccoglie le schede dei comuni che compongono l'area interna Basso Sangro-Trigno secondo la perimetrazione ufficiale del ciclo di programmazione SNAI 2021-2027 (Rapporto di Istruttoria per la Selezione delle Aree Interne, Dipartimento per le Politiche di Coesione, 2022), cui si aggiunge la scheda del comune di Bomba, incluso nell'area a seguito della riperimetrazione disposta dal Piano Strategico Nazionale per le Aree Interne (Cabina di Regia, 9 aprile 2025) e collocata in coda.
Le schede sono ordinate per sub-ambito, Aventino (11 comuni), Sangro (16), Alto Vastese (10), secondo l'articolazione adottata nel Capitolo 6, e in ordine alfabetico all'interno di ciascun sub-ambito.
Ciascuna scheda riporta gli indicatori reperibili per tutti i comuni: popolazione residente, altitudine, densità abitativa (con relativa superficie territoriale), variazione demografica media annua nel periodo 2011-2026 (calcolata su base censuaria), classificazione SNAI con indicazione del polo di riferimento e del tempo medio di percorrenza, numero di famiglie residenti e relativa dimensione media (fonte ISTAT), nonché zona sismica.

01 **AVENTINO**

CIVITELLA MESSER RAIMONDO

geografie della soglia pedemontana

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
738
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
609 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
58 ab/km²
superficie 12,72 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,0 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 861 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Chieti · 49,9 min
FAMIGLIE RESIDENTI
368
dimensione media 2,3 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
1
sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Borgo pedemontano dell'Aventino, adagiato sulle prime pendici della Maiella orientale a ridosso della valle omonima, con un tessuto storico compatto in pietra. È il comune meno periferico dell'area insieme a Palombaro e Fara San Martino, con il polo di Chieti raggiungibile in meno di cinquanta minuti: una condizione di soglia che ne fa una potenziale cerniera tra l'area interna e i sistemi urbani della costa. La contrazione demografica, più lenta che altrove, convive con un patrimonio edilizio minore diffuso e sottoutilizzato.

soglia pedemontana · accessibilità relativa · Maiella

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

02 **AVENTINO**

COLLEDIMACINE

geografie della permanenza minima

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
149
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
778 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
13 ab/km²
superficie 11,30 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−3,0 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 237 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Chieti · 78,4 min
FAMIGLIE RESIDENTI
127
dimensione media 1,5 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Borgo monocentrico incastonato tra il versante orientale del Parco Nazionale della Maiella e la valle dell'Aventino: un tessuto compatto di architetture in pietra bianca, cresciuto attorno al palazzo Barbolani e alla chiesa di San Nicola di Bari su una tradizione pastorale e di lavorazione del ferro, segnato dai combattimenti sulla linea Gustav (1943-44). Ultraperiferico e ridotto a una permanenza minima, conserva un patrimonio edilizio largamente sottoutilizzato: la disponibilità di immobili comunali, censiti nella sperimentazione condotta da questa ricerca, ne fa il laboratorio elementare delle strategie di riuso a scala minuta proposte nella Parte IV.

ultraperifericità · patrimonio pubblico dismesso · riuso

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

03 **AVENTINO**

FARA SAN MARTINO

geografie dell'acqua e della manifattura

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI

1253

ISTAT, 1° gennaio 2026

ALTITUDINE

449 m s.l.m.

casa comunale

DENSITÀ

28 ab/km²

superficie 44,69 km²

VARIAZIONE DEMOGRAFICA

−1,3 % / anno

media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1524 ab.

CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027

E — Periferico

polo: Chieti · 48,3 min

FAMIGLIE RESIDENTI

610

dimensione media 2,3 componenti · dato ISTAT

ZONA SISMICA

1

sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Ai piedi delle gole che incidono il versante orientale della Maiella, il borgo deve alle acque sorgive del Verde la propria vocazione manifatturiera: è uno dei centri storici della produzione italiana di pasta, con stabilimenti tuttora attivi che ne fanno un caso raro di presidio industriale in area interna. La convivenza tra manifattura, Parco Nazionale e tessuto storico configura un modello di riuso a base produttiva già radicato, la cui tenuta occupazionale mitiga, senza arrestarla, la contrazione demografica.

presidio produttivo · acqua · parco

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

04 **AVENTINO**

GESSOPALENA

geografie del doppio paese

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI

1137

ISTAT, 1° gennaio 2026

ALTITUDINE

655 m s.l.m.

casa comunale

DENSITÀ

36 ab/km²

superficie 31,47 km²

VARIAZIONE DEMOGRAFICA

−2,0 % / anno

media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1550 ab.

CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027

E — Periferico

polo: Chieti · 56,0 min

FAMIGLIE RESIDENTI

662

dimensione media 2,1 componenti · dato ISTAT

ZONA SISMICA

1

sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Il paese vive la condizione del doppio abitato: il vecchio insediamento scavato e costruito nella pietra di gesso, abbandonato dopo le distruzioni della Seconda Guerra Mondiale e oggi rudere musealizzato a cielo aperto e il centro ricostruito che vi si affianca. Questa compresenza rende Gessopalena un osservatorio privilegiato sulle morfologie dell'abbandono di matrice bellica analizzate nel Capitolo 7 e sulle pratiche di riuso a base culturale della memoria, in un territorio che continua a perdere popolazione.

paese "doppio" · abbandono bellico · pietra di gesso

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

05 **AVENTINO**

LAMA DEI PELIGNI

geografie del versante

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
1007
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
656 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
32 ab/km²
superficie 31,37 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−2,0 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1364 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Chieti · 61,6 min
FAMIGLIE RESIDENTI
588
dimensione media 2,1 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
1
sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Centro pedemontano disteso sul versante orientale della Maiella, porta di accesso al Parco Nazionale della Maiella e alle sue quote sommitali. Il tessuto storico in pietra, ricostruito in parte dopo i danni bellici, convive con un'espansione novecentesca lungo la viabilità di fondovalle. La perdita di oltre un quarto della popolazione dal 2011 lascia un patrimonio edilizio diffusamente sottoutilizzato, mentre la posizione all'interno del Parco e la prossimità relativa ai centri dell'Aventino offrono condizioni per forme di riuso legate alla fruizione naturalistica e alla residenzialità stabile.

parco · spopolamento · fruizione naturalistica

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

06 **AVENTINO**

LETTOPALENA

geografie della ricostruzione

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
306
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
676 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
14 ab/km²
superficie 21,13 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,2 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 365 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Chieti · 74,6 min
FAMIGLIE RESIDENTI
173
dimensione media 2,0 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
1
sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Distrutto dai combattimenti sulla linea Gustav e ricostruito nel dopoguerra a valle del vecchio abitato, di cui sopravvivono i ruderi con l'antica abbazia, Lettopalena incarna la stratificazione tra abbandono traumatico e ricostruzione pianificata che attraversa l'alta valle dell'Aventino. Comune ultraperiferico di dimensione minima, oggi affida le proprie prospettive alla gestione associata nell'Unione Maiella Orientale-Verde Aventino e alla valorizzazione della memoria del vecchio paese come risorsa identitaria.

ricostruzione post-bellica · ultraperifericità · gestione associata

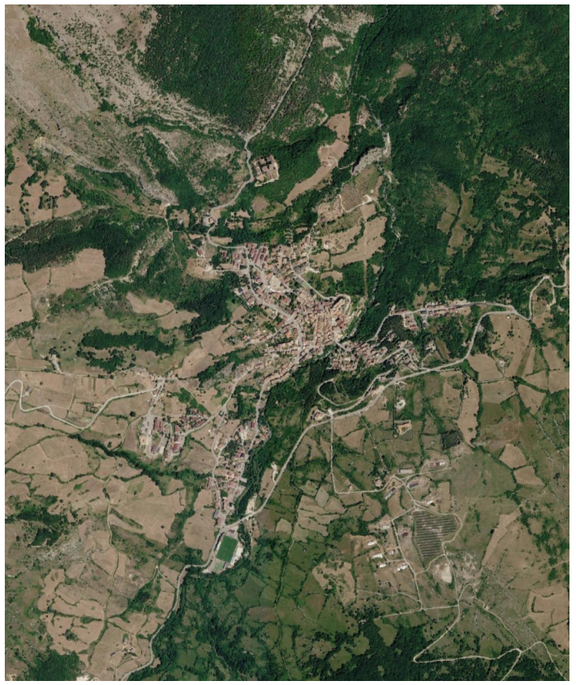
Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

07 **AVENTINO**

PALENA

geografie dell'alta valle

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno



ABITANTI

1196

ISTAT, 1° gennaio 2026

ALTITUDINE

774 m s.l.m.

casa comunale

DENSITÀ

13 ab/km²

superficie 93,63 km²

VARIAZIONE DEMOGRAFICA

−1,1 % / anno

media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1412 ab.

CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027

F — Ultraperiferico

polo: Chieti · 74,6 min

FAMIGLIE RESIDENTI

596

dimensione media 2,3 componenti · dato ISTAT

ZONA SISMICA

1

sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Con il territorio più esteso dell'area, quasi 94 chilometri quadrati tra l'alta valle dell'Aventino e i valichi verso la conca peligna, Palena presidia il margine montano sud-occidentale del Basso Sangro-Trigno. Il centro storico, ricostruito dopo le gravi distruzioni belliche, mantiene un ruolo di riferimento per i comuni minori dell'alta valle, con servizi e stagionalità turistica legata alla montagna. L'estensione del territorio e la bassissima densità pongono con particolare evidenza la questione del presidio degli spazi aperti e del patrimonio diffuso.

alta valle · estensione · presidio montano

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

08 **AVENTINO**

PALOMBARO

geografie del margine accessibile

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI

921

ISTAT, 1° gennaio 2026

ALTITUDINE

530 m s.l.m.

casa comunale

DENSITÀ

54 ab/km²

superficie 17,19 km²

VARIAZIONE DEMOGRAFICA

−1,2 % / anno

media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1108 ab.

CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027

E — Periferico

polo: Chieti · 44,8 min

FAMIGLIE RESIDENTI

451

dimensione media 2,2 componenti · dato ISTAT

ZONA SISMICA

1

sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

È il comune più accessibile dell'intera area — meno di quarantacinque minuti dal polo di Chieti — e insieme un borgo pienamente interno per struttura insediativa e dinamica demografica: una contraddizione che interroga la lettura della marginalità fondata sulla sola distanza. Adagiato sulle pendici della Maiella orientale sopra la valle dell'Aventino, conserva un tessuto storico in pietra con densità relativamente alta e un patrimonio minore diffuso, candidato naturale a strategie di residenzialità stabile rivolte a chi lavora nei sistemi urbani della costa.

accessibilità · residenzialità stabile · pendici della Maiella

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

09 **AVENTINO**

ROCCASCALEGNA

geografie della rocca

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
1011
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
418 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
44 ab/km²
superficie 23,01 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,6 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1285 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Pescara · 55,7 min
FAMIGLIE RESIDENTI
526
dimensione media 2,3 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
1
sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Il castello medievale arroccato sullo sperone di roccia, tra i più riconoscibili dell'Appennino, ha trasformato Roccascalegna nel principale attrattore turistico dell'area, con flussi di visitatori senza paragoni nei comuni contermini. Il paese sottostante e le contrade agricole, dove sopravvive un oliveto monovarietale autoctono, restano però esposti a spopolamento e sottoutilizzo: la sfida, indicata dal Capitolo 5, è convertire la visibilità dell'attrattore in economia residenziale e di filiera, evitando la deriva della scenografia senza abitanti.

attrattore · castello · turismo

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

10 **AVENTINO**

TARANTA PELIGNA

geografie della lana e della grotta

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
301
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
491 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
14 ab/km²
superficie 21,90 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,9 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 399 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Chieti · 68,0 min
FAMIGLIE RESIDENTI
198
dimensione media 1,9 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
1
sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Stretto nella gola dell'Aventino ai piedi della Maiella, il paese lega la propria identità a due risorse: la tradizione laniera, che ne fece per secoli un centro manifatturiero di vallata, e la Grotta del Cavallone, tra le cavità attrezzate più profonde d'Europa. Gravemente colpito dalle distruzioni della linea Gustav e oggi ultraperiferico, con una popolazione ridotta a trecento abitanti, conserva nel patrimonio proto-industriale dismesso lungo il fiume un giacimento riconoscibile per il riuso a base culturale e produttiva.

archeologia produttiva · grotte del Cavallone · linea Gustav

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

11 **AVENTINO**

TORRICELLA PELIGNA

geografie del crinale e della parola

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
1077
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
908 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
30 ab/km²
superficie 36,11 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,7 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1391 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Chieti · 67,1 min
FAMIGLIE RESIDENTI
667
dimensione media 2,0 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
1
sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Centro di crinale a oltre novecento metri, affacciato sulla media valle del Sangro e sull'Aventino, Torricella è nota come terra d'origine di John Fante: il festival letterario che ne porta il nome è uno dei rari eventi culturali ricorrenti dell'area, capace di attivare reti transnazionali con le comunità dell'emigrazione. Comune ultraperiferico con perdita demografica costante, sperimenta così una forma di riuso immateriale del legame con le diaspore, da ancorare al recupero fisico del patrimonio del centro storico.

diaspora · riuso culturale · festival

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

12 **SANGRO**

BORRELLO

geografie dell'acqua che cade

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
328
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
799 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
23 ab/km²
superficie 14,51 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−0,8 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 368 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Pescara · 70,7 min
FAMIGLIE RESIDENTI
169
dimensione media 2,0 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
1
sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Il territorio comunale custodisce le Cascate del Verde, le più alte dell'Appennino, tutelate da una riserva naturale regionale che costituisce il principale capitale ambientale dell'alta valle del Sangro. Il borgo, ultraperiferico e ricostruito dopo le distruzioni belliche, mantiene una popolazione stabile intorno alle trecento unità. La riserva genera una fruizione escursionistica già strutturata: la questione aperta è trattenerne il valore sul paese, collegando visita, ospitalità leggera e riuso del patrimonio edilizio minore.

riserva naturale · cascate · fruizione escursionistica

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

13 **SANGRO**

CIVITALUPARELLA

geografie dell'arroccamento

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
272
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
894 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
12 ab/km²
superficie 22,46 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,6 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 349 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Pescara · 68,3 min
FAMIGLIE RESIDENTI
165
dimensione media 2,1 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Aggrappato a quasi novecento metri sul versante che precipita verso il Sangro, il borgo è l'immagine stessa dell'insediamento arroccato dell'alto Sangro: un nucleo compatto in pietra, accessibile da un'unica strada di versante, in cui la morfologia che un tempo garantiva difesa è oggi il primo fattore di marginalità. Ultraperiferico, con meno di trecento abitanti, condensa il dilemma dei borghi verticali: costi di accessibilità e cantierabilità elevati a fronte di un valore paesaggistico e identitario intatto.

arroccamento · accessibilità · paesaggio

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

14 **SANGRO**

COLLEDIMEZZO

geografie del lago

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
401
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
447 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
36 ab/km²
superficie 11,05 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,9 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 531 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Pescara · 55,8 min
FAMIGLIE RESIDENTI
234
dimensione media 2,1 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Affacciato sul lago artificiale di Bomba, di cui domina la sponda sinistra da un colle a mezza costa, il paese appartiene alla corona di piccoli comuni che l'invaso ha riorientato verso un'economia di fruizione leggera — sport d'acqua, ciclovie, seconde case stagionali. Periferico ma relativamente prossimo al fondovalle del Sangro e alle sue infrastrutture, aderisce all'Unione Montana dei Comuni del Sangro: la scala intercomunale del lago è qui la dimensione naturale di ogni strategia di riuso.

lago · unione di comuni · stagionalità

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

15 **SANGRO**

FALLO

geografie del minimo

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI

121

ISTAT, 1° gennaio 2026

ALTITUDINE

571 m s.l.m.

casa comunale

DENSITÀ

20 ab/km²

superficie 6,10 km²

VARIAZIONE DEMOGRAFICA

−1,2 % / anno

media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 146 ab.

CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027

E — Periferico

polo: Pescara · 61,2 min

FAMIGLIE RESIDENTI

78

dimensione media 1,8 componenti · dato ISTAT

ZONA SISMICA

2

sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Con poco più di sei chilometri quadrati e centoventi abitanti, Fallo è tra i comuni più piccoli d'Italia per territorio e popolazione: una micro-istituzione che regge un borgo compatto affacciato sulla valle del Sangro. La dimensione minima rende insostenibile ogni politica autonoma, dal censimento del patrimonio alla gestione dei servizi e fa del comune un argomento vivente a favore della scala intercomunale come dimensione minima efficace, tesi centrale di questa ricerca.

micro-comune · scala intercomunale · dimensione minima

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

16 **SANGRO**

GAMBERALE

geografie dell'altitudine

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI

267

ISTAT, 1° gennaio 2026

ALTITUDINE

1324 m s.l.m.

casa comunale

DENSITÀ

17 ab/km²

superficie 15,56 km²

VARIAZIONE DEMOGRAFICA

−1,4 % / anno

media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 328 ab.

CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027

F — Ultraperiferico

polo: Pescara · 85,0 min

FAMIGLIE RESIDENTI

148

dimensione media 2,1 componenti · dato ISTAT

ZONA SISMICA

1

sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

A 1.324 metri, Gamberale è il comune più alto della provincia di Chieti e il più lontano dell'intera area dal proprio polo di servizi: ottantacinque minuti di percorrenza medi ne fanno il vertice della perifericità del Basso Sangro-Trigno. Borgo-balcone affacciato sull'alto Sangro verso i monti Pizzi, con il castello recuperato come spazio pubblico, affida le proprie prospettive alla montagna: turismo lento, residenzialità stagionale d'altura e presidio di un territorio in cui l'abbandono e la rinaturalizzazione avanzano insieme.

perifericità · turismo lento · rinaturalizzazione

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

17 **SANGRO**

MONTEBELLO SUL SANGRO

geografie del paese doppio

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
80
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
747 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
15 ab/km²
superficie 5,38 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,4 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 99 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Pescara · 64,4 min
FAMIGLIE RESIDENTI
55
dimensione media 1,7 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Il comune — ottanta abitanti sul secondo territorio più piccolo dell'area — custodisce uno dei paesi fantasma più noti d'Abruzzo: il vecchio borgo di Buonanotte, abbandonato nel Novecento per instabilità del versante e sostituito dall'abitato attuale. La compresenza di rudere e paese vivo, già richiamata nel Capitolo 7 tra le morfologie dell'abbandono, pone qui in forma estrema la domanda su cosa significhi riusare un patrimonio quando la comunità residente si è ridotta a poche decine di persone.

Buonanotte · instabilità del versante · rudere e paese vivo

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

18 **SANGRO**

MONTEFERRANTE

geografie della soglia dei cento

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
100
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
783 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
6,54 ab/km²
superficie 15,29 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−2,3 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 141 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Pescara · 68,2 min
FAMIGLIE RESIDENTI
69
dimensione media 1,9 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Cento abitanti esatti e la densità più bassa dell'intera area, sei abitanti e mezzo per chilometro quadrato, collocano Monteferrante sulla soglia critica al di sotto della quale la nozione stessa di comunità amministrata entra in tensione. Il borgo in pietra, arroccato sopra la valle del Sangro con vista sul lago di Bomba, aderisce all'Unione Montana dei Comuni del Sangro, entro cui va necessariamente pensata ogni prospettiva di censimento, gestione e riuso del suo patrimonio dismesso.

soglia demografica · rarefazione · unione di comuni

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

19 **SANGRO**

MONTELAPIANO

geografie dell'estremo

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
68
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
718 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
8,22 ab/km²
superficie 8,27 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,1 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 80 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Pescara · 70,5 min
FAMIGLIE RESIDENTI
54
dimensione media 1,5 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Con sessantotto residenti è il comune meno popoloso dell'Abruzzo e tra i più piccoli d'Italia: un'istituzione municipale al limite della soglia di esistenza, che amministra un borgo panoramico sopra la valle del Sangro. Montelapiano rappresenta il caso estremo della casistica costruita in questa ricerca, il punto in cui censimento, manutenzione e riuso del patrimonio possono essere pensati soltanto in forma associata e insieme la dimostrazione che la permanenza, per quanto minima, continua a presidiare il territorio.

presidio · forma associata · permanenza

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

20 **SANGRO**

MONTENERODOMO

geografie della memoria antica

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
562
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
1155 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
19 ab/km²
superficie 30,00 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,8 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 736 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Pescara · 79,9 min
FAMIGLIE RESIDENTI
282
dimensione media 2,4 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

A oltre 1.100 metri, tra i pascoli sommitali che guardano la Maiella, il comune custodisce l'area archeologica di Juvanum, municipio romano su preesistenze sannitiche condiviso con Torricella Peligna: il più rilevante giacimento archeologico dell'area. Ultraperiferico e in costante contrazione demografica, unisce così due patrimoni in attesa di un progetto integrato, quello antico del sito e quello moderno del centro abitato, in un territorio dove la transumanza ha lasciato tracciati e architetture pastorali diffuse.

archeologia · pascoli sommitali · transumanza

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

21 **SANGRO**

PENNADOMO

geografie della pietra

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI

201

ISTAT, 1° gennaio 2026

ALTITUDINE

447 m s.l.m.

casa comunale

DENSITÀ

18 ab/km²

superficie 11,02 km²

VARIAZIONE DEMOGRAFICA

−2,9 % / anno

media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 311 ab.

CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027

E — Periferico

polo: Pescara · 58,3 min

FAMIGLIE RESIDENTI

148

dimensione media 1,8 componenti · dato ISTAT

ZONA SISMICA

1

sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Il paese si stringe ai piedi delle lame calcaree, le "Pietre", che ne segnano il profilo sulla media valle del Sangro e che negli ultimi anni hanno attratto una fruizione sportiva e paesaggistica di nicchia. Periferico, con duecento abitanti e una perdita di un terzo della popolazione dal 2011, dispone di un capitale geologico e scenografico riconoscibile: una risorsa puntuale che può sostenere forme leggere di ospitalità e riuso, se inserita nei circuiti di valle.

morfologie rupestri · fruizione sportiva · circuiti di valle

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

22 **SANGRO**

PIETRAFERRAZZANA

geografie del balcone sul lago

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI

126

ISTAT, 1° gennaio 2026

ALTITUDINE

339 m s.l.m.

casa comunale

DENSITÀ

29 ab/km²

superficie 4,37 km²

VARIAZIONE DEMOGRAFICA

−0,1 % / anno

media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 128 ab.

CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027

E — Periferico

polo: Pescara · 57,2 min

FAMIGLIE RESIDENTI

65

dimensione media 2,1 componenti · dato ISTAT

ZONA SISMICA

2

sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Il territorio comunale più piccolo d'Abruzzo, poco più di quattro chilometri quadrati, regge un paese-balcone affacciato sul lago di Bomba. La popolazione, centoventisei abitanti, è rimasta pressoché stabile dal 2011: un'eccezione nell'area, favorita dalla quota bassa, dalla prossimità al fondovalle e dall'economia leggera del lago. Il caso suggerisce che micro-dimensione e tenuta demografica possono coesistere quando accessibilità e risorsa ambientale si combinano, condizioni da leggere, comunque, alla scala dell'Unione dei Comuni del Sangro.

lago · micro-territorio · stabilità demografica

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

23 **SANGRO**

PIZZOFERRATO

geografie della montagna abitata

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
949
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
1190 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
31 ab/km²
superficie 30,92 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,1 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1127 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Pescara · 73,8 min
FAMIGLIE RESIDENTI
553
dimensione media 2,0 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
1
sismicità alta

LETTURA TERRITORIALE

Aggrappato alla rupe che lo rende riconoscibile da tutta l'alta valle del Sangro, a quasi 1.200 metri, Pizzoferrato è con Gamberale il presidio d'altura dell'area: stazione di villeggiatura montana consolidata, con un patrimonio di seconde case che si anima stagionalmente e servizi turistici invernali ed estivi ai margini dei monti Pizzi. La perdita demografica più contenuta rispetto ai comuni contermini segnala la capacità della montagna organizzata di trattenere, o attrarre a intermittenza, popolazione: la sfida è convertire la presenza stagionale in abitare più stabile.

montagna · seconde case · abitare intermittente

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

24 **SANGRO**

QUADRI

geografie del fondovalle

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
672
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
606 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
90 ab/km²
superficie 7,45 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,7 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 863 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Pescara · 63,1 min
FAMIGLIE RESIDENTI
356
dimensione media 2,3 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Disteso sul terrazzo che domina la confluenza dei valloni nel Sangro, Quadri presenta la densità più alta dell'intera area, novanta abitanti per chilometro quadrato su un territorio compatto e una struttura insediativa di fondovalle atipica rispetto ai borghi arroccati circostanti. L'area è nota per il tartufo, risorsa di pregio del Medio Sangro richiamata nel Capitolo 6 e per le preesistenze archeologiche del sito di Trebula: filiera agroalimentare e accessibilità di valle ne fanno un potenziale nodo di servizi per i comuni minori circostanti.

fondovalle · tartufo · nodo di servizi

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

25 **SANGRO**

ROIO DEL SANGRO

geografie del limite

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
101
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
856 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
8,55 ab/km²
superficie 11,81 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−0,1 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 103 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Pescara · 71,1 min
FAMIGLIE RESIDENTI
67
dimensione media 1,6 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Cento abitanti a quasi novecento metri, su un altopiano boscoso al confine con il Molise: Roio del Sangro è tra i comuni che meglio raccontano la rarefazione dell'alto Sangro, con una densità di otto abitanti e mezzo per chilometro quadrato e una popolazione tuttavia stabile rispetto al 2011. Ultraperiferico, aderente all'Unione Montana dei Comuni del Sangro, presidia un territorio in avanzata rinaturalizzazione dove il bosco, risorsa e insieme sintomo dell'abbandono agricolo, è ormai la matrice dominante del paesaggio.

rarefazione · bosco · stabilità residua

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

26 **SANGRO**

ROSELLO

geografie dell'abetina

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
175
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
924 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
9,10 ab/km²
superficie 19,23 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−2,4 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 253 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Pescara · 69,1 min
FAMIGLIE RESIDENTI
145
dimensione media 1,6 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Il nome di Rosello è legato all'abetina che ne occupa il territorio verso il confine molisano: una delle poche abetine appenniniche di abete bianco autoctono, tutelata da riserva naturale regionale e habitat di specie rare. Il borgo, ultraperiferico e ridotto a centosettantacinque abitanti dopo una perdita di quasi un terzo dal 2011, affida al capitale forestale e alla fruizione naturalistica la propria prospettiva: una traiettoria di riuso a base ambientale che richiede però ricettività minima e servizi oggi in gran parte assenti.

riserva naturale · capitale forestale · fruizione ambientale

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

27 **SANGRO**

VILLA SANTA MARIA

geografie del saper fare

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
1072
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
334 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
66 ab/km²
superficie 16,23 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,9 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1433 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Pescara · 61,2 min
FAMIGLIE RESIDENTI
637
dimensione media 2,1 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Incassata nella forra del Sangro sotto pareti di roccia, Villa Santa Maria è la "patria dei cuochi": la tradizione culinaria legata a San Francesco Caracciolo e la storica scuola alberghiera ne hanno fatto un centro di formazione che esporta professionalità in tutto il mondo — un caso raro di capitale umano specializzato prodotto in area interna. Centro di servizi del medio Sangro, in calo demografico nonostante il ruolo, dimostra che una scuola può essere infrastruttura di sviluppo: ancorarne le ricadute al territorio è la sfida aperta.

capitale umano · formazione · centro di servizi

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

28 **ALTO VASTESE**

CARUNCHIO

geografie del crinale vastese

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
535
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
608 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
16 ab/km²
superficie 32,57 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,2 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 639 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Campobasso · 62,9 min
FAMIGLIE RESIDENTI
286
dimensione media 2,2 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Borgo di crinale dell'Alto Vastese, con il nucleo storico raccolto a spirale sul colle e un vasto territorio agro-silvo-pastorale, Carunchio gravita, come gran parte del sub-ambito, sul polo extraregionale di Campobasso, condizione che misura la debolezza delle relazioni con i centri abruzzesi. Aderente all'Unione dei Comuni del Sinello, ha sperimentato forme di ospitalità diffusa e accoglienza che ne fanno un piccolo laboratorio di riuso a base turistica e sociale nel quadrante più periferico dell'area.

crinale · ospitalità diffusa · Sinello

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

29 **ALTO VASTESE**

CASTELGUIDONE

geografie della contrazione

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
270
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
765 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
18 ab/km²
superficie 15,07 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−2,8 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 416 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Campobasso · 55,6 min
FAMIGLIE RESIDENTI
172
dimensione media 2,1 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Piccolo borgo di crinale affacciato sulla valle del Trigno verso il Molise, Castelguidone ha perso oltre un terzo della popolazione dal 2011: una delle contrazioni più severe dell'area, che lascia un tessuto storico ampiamente sottoutilizzato a fronte di una comunità ridotta a poche centinaia di persone. La gravitazione su Campobasso e la debolezza dei collegamenti interni all'Alto Vastese pongono il comune tra i casi in cui il censimento del patrimonio e la gestione associata dei servizi non sono un'opzione, ma la precondizione della permanenza.

contrazione severa · sottoutilizzo · valle del Trigno

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

30 **ALTO VASTESE**

CASTIGLIONE MESSER MARINO

geografie del centro d'altura

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
1398
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
1009 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
29 ab/km²
superficie 47,98 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−2,0 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1898 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Campobasso · 81,3 min
FAMIGLIE RESIDENTI
771
dimensione media 2,3 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

È il comune più popoloso dell'area e insieme uno dei più periferici: quasi millequattrocento abitanti a oltre mille metri di quota, a più di ottanta minuti dal polo di riferimento. Centro di servizi storico dell'Alto Vastese, con tradizioni artigiane e pastorali radicate, ha perso un quarto della popolazione dal 2011 ma conserva la massa critica, scuole, commercio, associazionismo, per candidarsi a presidio ordinatore del quadrante: un ruolo che le raccomandazioni del Capitolo 9 assegnano ai centri maggiori delle aree ultraperiferiche.

massa critica · altura · presidio ordinatore

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

31 **ALTO VASTESE**

CELENZA SUL TRIGNO

geografie della valle di confine

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI

758

ISTAT, 1° gennaio 2026

ALTITUDINE

635 m s.l.m.

casa comunale

DENSITÀ

33 ab/km²

superficie 22,68 km²

VARIAZIONE DEMOGRAFICA

−1,7 % / anno

media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 974 ab.

CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027

E — Periferico

polo: Campobasso · 58,1 min

FAMIGLIE RESIDENTI

396

dimensione media 2,3 componenti · dato ISTAT

ZONA SISMICA

2

sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Affacciato sulla valle del Trigno che segna il confine con il Molise, il borgo presidia il versante abruzzese di un bacino la cui vita di relazione, servizi, lavoro, studio, scorre in larga parte oltre il limite regionale, verso Campobasso e la fondovalle Trignina. Questa condizione di frontiera interna, condivisa con i comuni contermini, rende Celenza un caso esemplare della necessità di politiche interregionali per le aree interne di confine, dove la perimetrazione amministrativa non coincide con la geografia reale degli abitanti.

valle del Trigno · politiche interregionali · confine

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

32 **ALTO VASTESE**

FRAINE

geografie della distanza

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI

238

ISTAT, 1° gennaio 2026

ALTITUDINE

718 m s.l.m.

casa comunale

DENSITÀ

15 ab/km²

superficie 16,09 km²

VARIAZIONE DEMOGRAFICA

−3,3 % / anno

media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 396 ab.

CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027

F — Ultraperiferico

polo: Campobasso · 80,5 min

FAMIGLIE RESIDENTI

165

dimensione media 2,0 componenti · dato ISTAT

ZONA SISMICA

2

sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Ottanta minuti dal polo di servizi e una perdita di quattro abitanti su dieci dal 2011: Fraine cumula la distanza più estrema e una delle contrazioni più rapide dell'intera area, condensando in forma pura il ciclo della marginalizzazione descritto nella Parte I. Il paese, immerso nei boschi dell'Alto Vastese, conserva un tessuto storico in pietra che si svuota più velocemente di quanto si degradi: una finestra temporale breve in cui interventi preventivi di censimento e riuso possono ancora intercettare edifici integri.

ciclo della marginalizzazione · interventi preventivo · bosco

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

33 **ALTO VASTESE**

MONTAZZOLI

geografie del bosco

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
790
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
852 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
20 ab/km²
superficie 39,46 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,8 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1032 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Pescara · 72,5 min
FAMIGLIE RESIDENTI
407
dimensione media 2,3 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Su un ampio territorio boscoso a ridosso degli 850 metri, Montazzoli, unico comune dell'Alto Vastese, con Roccaspinalveti, a gravitare su Pescara anziché su Campobasso, unisce un centro storico di impianto compatto a un vasto capitale forestale e pastorale. Ultraperiferico, in calo demografico costante ma dotato ancora di una comunità strutturata, può giocare la carta delle filiere del bosco e della zootecnia estensiva come base produttiva del riuso, nel quadro associativo dell'Unione del Sinello.

filiera forestale · zootecnia · capitale silvo-pastorale

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

34 **ALTO VASTESE**

ROCCASPINALVETI

geografie delle contrade

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
1121
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
725 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
34 ab/km²
superficie 33,01 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,6 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 1434 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
F — Ultraperiferico
polo: Pescara · 80,0 min
FAMIGLIE RESIDENTI
568
dimensione media 2,3 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

A differenza dei borghi compatti dell'area, Roccaspinalveti si distende in un sistema di contrade sparse attorno al capoluogo: una struttura insediativa diffusa che moltiplica i costi dei servizi e complica ogni censimento del patrimonio, ma che testimonia la persistenza di un'agricoltura di media collina ancora attiva. Secondo comune dell'Alto Vastese per popolazione, ultraperiferico su Pescara, pone alla metodologia di questa ricerca la sfida specifica della mappatura dell'edilizia rurale sparsa, oltre il perimetro dei centri storici.

insediamento diffuso · contrade · edilizia rurale

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

35 **ALTO VASTESE**

SAN GIOVANNI LIPIONI

geografie della vecchiaia

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
139
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
559 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
16 ab/km²
superficie 8,67 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−2,7 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 210 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Campobasso · 52,0 min
FAMIGLIE RESIDENTI
105
dimensione media 1,7 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Con un'età media che i censimenti ISTAT registrano come la più alta della provincia di Chieti e tra le più alte d'Italia, oltre 63 anni, San Giovanni Lipioni è l'epicentro demografico dell'invecchiamento dell'area: centotrentanove abitanti su un piccolo territorio affacciato sulla valle del Trigno. Qui la questione del patrimonio dismesso coincide con quella della cura: ogni strategia di riuso deve partire dai servizi di prossimità per una comunità anziana, prima ancora che dall'attrazione di nuovi abitanti.

invecchiamento · servizi di prossimità · cura

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

36 **ALTO VASTESE**

SCHIAVI DI ABRUZZO

geografie del santuario

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
616
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
1172 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
14 ab/km²
superficie 45,57 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−2,7 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 931 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Campobasso · 60,7 min
FAMIGLIE RESIDENTI
520
dimensione media 1,6 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

A quasi 1.200 metri sul crinale che divide Trigno e Treste, Schiavi di Abruzzo custodisce i templi italici che ne fanno il sito archeologico più rilevante dell'Alto Vastese, testimonianza della centralità sannitica di questi rilievi oggi marginali. Il paradosso è tutto qui: un patrimonio di rango sovraregionale in un comune che ha perso un terzo della popolazione dal 2011 e gravita su un polo extraregionale.

archeologia · paradosso patrimonio/spopolamento · crinale

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

37 **ALTO VASTESE**

TORREBRUNA

geografie della permanenza contadina

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
635
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
843 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
27 ab/km²
superficie 23,29 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−2,5 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 924 ab.
CLASSIFICAZIONE SNAI 2021–2027
E — Periferico
polo: Campobasso · 60,3 min
FAMIGLIE RESIDENTI
405
dimensione media 2,0 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Borgo di crinale con la frazione di Guardiabruna, disteso tra campi e boschi dell'Alto Vastese, Torrebruna conserva un paesaggio agrario ancora leggibile e una comunità che, pur dimezzata in due decenni, mantiene pratiche agricole e zootecniche diffuse. Aderente all'Unione dei Comuni del Sinello e gravitante su Campobasso, rappresenta la condizione mediana del sub-ambito: né attrattori né emergenze, ma un capitale ordinario, costituito da case, terre, saperi, la cui tenuta dipende interamente dalle politiche per la residenzialità e i servizi.

paesaggio agrario · capitale ordinario · residenzialità

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · DPCoe, Rapporto di Istruttoria Aree Interne 2021-2027, Regione Abruzzo, 2022 (Censimento 2011, classe SNAI, polo e tempi) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it.

38 **SANGRO · RIPERIMETRAZIONE 2025**

BOMBA

geografie del lago

Abruzzo · Provincia di Chieti · Area interna SNAI Basso Sangro-Trigno

ABITANTI
686
ISTAT, 1° gennaio 2026
ALTITUDINE
429 m s.l.m.
casa comunale
DENSITÀ
40 ab/km²
superficie 17,26 km²
VARIAZIONE DEMOGRAFICA
−1,7 % / anno
media annua 2011–2026 · Cens. 2011: 885 ab.
INQUADRAMENTO SNAI
Area interna
inserito con riperimetrazione PSNAI, 2025
FAMIGLIE RESIDENTI
367
dimensione media 2,2 componenti · dato ISTAT
ZONA SISMICA
2
sismicità media

LETTURA TERRITORIALE

Disteso alle pendici del Monte Pallano, dove le mura megalitiche italiche testimoniano la lunga durata dell'insediamento, il borgo dà il nome al lago artificiale sul Sangro che ne ha ridisegnato il paesaggio e l'economia, orientandola verso la fruizione turistica delle sponde. Paese natale di Silvio e Bertrando Spaventa, con un tessuto storico in pietra ben conservato, è entrato nell'area Basso Sangro-Trigno con la riperimetrazione disposta dal PSNAI nel 2025: la sua inclusione salda il sistema del lago — già condiviso con Colledimezzo, Pietraferrazzana e Villa Santa Maria — dentro un'unica cornice di programmazione.

lago · riperimetrazione · fruizione turistica

Fonti: ISTAT, pop. residente 1° gen. 2026 (provv.) e statistiche geografiche, elab. Tuttitalia.it · ISTAT, Censimento 2011 (elab. Tuttitalia.it) · variazione media annua 2011-2026: elab. autrice · famiglie: Comuni-Italiani.it su dati ISTAT (≈ 2013) · zona sismica: OPCM 3519/2006, elab. Tuttitalia.it · inclusione nell'area: Regione Abruzzo, DGR 24/7/2025 (PSNAI).

SEZIONE A – ALLEGATI TERRITORIALI

Profilo statistico dell'area e dei sub-ambiti

A2

Il profilo restituisce, in forma aggregata e interamente calcolata sui dati verificati dell'Atlante (All. A1), le dimensioni fondamentali dell'area e dei tre sub-ambiti. Tutte le elaborazioni derivano da due fonti: ISTAT, popolazione residente al 1° gennaio 2026 (dati provvisori) e superficie territoriale; Dipartimento per le Politiche di Coesione, Rapporto di Istruttoria 2022 (Censimento 2011, classi SNAI). La variazione media annua è calcolata come tasso composto su 15 anni.

Tavola A2.1. Quadro d'insieme per sub-ambiti (perimetrazione 2021-2027)

Ambito	Pop. 2011	Pop. 2026	Var. 2011-26	Var. media annua	Superficie	Densità	Classi SNAI
Aventino	11.496	9096	−20,9 %	−1,5 %/anno	345 km²	26,4	6 E · 5 F
Sangro	6996	5495	−21,5 %	−1,6 %/anno	230 km²	23,9	7 E · 9 F
Alto Vastese	8854	6500	−26,6 %	−2,0 %/anno	284 km²	22,9	6 E · 4 F
AREA (37 comuni)	27.346	21.091	−22,9 %	−1,7 %/anno	859 km²	24,6	19 E · 18 F
Area con Bomba (38)	28.231	21.777	−22,9 %	−1,7 %/anno	876 km²	24,9	19 E · 18 F

L'area ha perso in quindici anni oltre un abitante su cinque, con un ritmo medio superiore all'1,5 per cento annuo e punte molto più severe nei comuni minori. La densità media, attorno ai 20 abitanti per chilometro quadrato, meno di un decimo del valore nazionale, colloca il Basso Sangro-Trigno tra i territori più rarefatti dell'Appennino. La composizione per classi SNAI conferma la condizione strutturale: nessun comune è classificato come intermedio; l'intera area è periferica o ultraperiferica.

Tavola A2.2. Distribuzione dei comuni per classe demografica (2026)

Classe	n.	Comuni
fino a 150 ab.	8	Colledimacine, Fallo, Montebello sul Sangro, Monteferrante, Montelapiano, Pietraferrazzana, Roio del Sangro, San Giovanni Lipioni
151–500 ab.	10	Lettopalena, Taranta Peligna, Borrello, Civitaluparella, Colledimezzo, Gamberale, Pennadomo, Rosello, Castelguidone, Fraine
501–1.000 ab.	11	Civitella Messer Raimondo, Palombaro, Montenerodomo, Pizzoferrato, Quadri, Carunchio, Celenza sul Trigno, Montazzoli, Schiavi di Abruzzo, Torrebruna, Bomba
oltre 1.000 ab.	9	Fara San Martino, Gessopalena, Lama dei Peligni, Palena, Roccascalegna, Torricella Peligna, Villa Santa Maria, Castiglione Messer Marino, Roccaspinalveti

Oltre metà dei comuni non raggiunge i 500 abitanti e 8 sono al di sotto della soglia dei 150: una polverizzazione amministrativa che rende la scala intercomunale non un'opzione organizzativa ma la condizione minima di esistenza delle politiche.

Tavola A2.3. Valori estremi dell'area (elaborazioni sui dati dell'Atlante)

Indicatore	Comune	Valore
Comune più popoloso	Castiglione Messer Marino	1398 ab.
Comune meno popoloso	Montelapiano	68 ab.
Comune più alto	Gamberale	1324 m s.l.m.

Contrazione più severa 2011-2026	Fraine	−3,3 % / anno
Migliore tenuta 2011-2026	Pietraferrazzana	−0,1 % / anno
Polo di servizi più vicino	Palombaro	44,8 min (Chieti)
Polo di servizi più lontano	Gamberale	85,0 min (Pescara)

Il divario tra gli estremi, dai 44,8 minuti di Palombaro agli 85,0 di Gamberale, mostra che l'area non è internamente omogenea: la perifericità cresce dai margini pedemontani dell'Aventino verso le quote alte del Sangro e i crinali dell'Alto Vastese, che gravitano peraltro su un polo extraregionale (Campobasso).

SEZIONE A – ALLEGATI TERRITORIALI

Morfologie dell'abbandono nell'Abruzzo interno

A3

La sistematizzazione proposta nel Capitolo 3 e discussa nel Capitolo 7, articola il patrimonio abbandonato secondo tre dimensioni incrociate: tipologie, gradi di dismissione, regimi proprietari.
Ogni sezione indica: definizione, caratteri ricorrenti nell'area, esempi e implicazioni per il censimento.

Scheda T1. Insediamenti storici e loro parti
Definizione. Nuclei e porzioni di tessuto storico in condizione di abbandono totale o prevalente: interi paesi vecchi, rioni, cortine edilizie.
Caratteri ricorrenti nell'area. Tessuti compatti in pietra locale su impianti di crinale o di versante; abbandono per eventi traumatici (distruzioni belliche della linea Gustav, instabilità dei versanti) o per svuotamento progressivo; frequente compresenza del "doppio paese": rudere e abitato ricostruito.
Esempi. Il vecchio abitato in pietra di gesso di Gessopalena; il borgo di Buonanotte a Montebello sul Sangro; i ruderi del vecchio abitato di Lettopalena con l'abbazia; porzioni di tessuto svuotato nei centri minori dell'Alto Vastese.
Implicazioni per il censimento. Rilevazione per unità minime (edificio/aggregato) con perimetrazione del comparto; attenzione ai regimi proprietari frammentati; valutazione unitaria del valore d'insieme oltre il singolo manufatto.

Scheda T2. Spazi aperti e territori agricoli dismessi
Definizione. Suoli agricoli e pastorali abbandonati, sistemazioni tradizionali in disuso, manufatti minori del paesaggio agrario.
Caratteri ricorrenti nell'area. Aumento della superficie boschiva; perdita di leggibilità dei tracciati della transumanza; degrado dei manufatti puntuali per abbandono della manutenzione ordinaria.
Esempi. Altopiani boscosi di Roio del Sangro e Rosello; pascoli sommitali di Montenerodomo; paesaggi agrari residuali di Torrebruna e delle contrade di Roccaspinalveti.
Implicazioni per il censimento. Unità di rilevazione areale oltre che puntuale; integrazione con le banche dati agricole e forestali; bosco come indicatore di capitale ambientale e di abbandono colturale.

Scheda T3. Edifici e manufatti puntuali
Definizione. Singoli edifici dismessi, prevalentemente novecenteschi e privi di tutela: ex scuole e uffici pubblici, ex strutture sanitarie e ricettive, opifici, magazzini, edifici incompiuti.
Caratteri ricorrenti nell'area. Diffusione capillare in tutti i comuni per effetto della contrazione dei servizi (chiusura di scuole e presidi); buona consistenza strutturale a fronte di obsolescenza funzionale e impiantistica; assenza di valore culturale e allo stesso tempo elevato valore d'uso potenziale.
Esempi. Patrimonio pubblico dismesso censito a Colledimacine nella sperimentazione (Parte IV); ex edifici scolastici dei comuni; manufatti proto-industriali lungo l'Aventino a Taranta Peligna.
Implicazioni per il censimento. Tipologia prioritaria della metodologia: proprietà prevalentemente pubblica, dati reperibili, trasformabilità elevata, tempi di attivazione brevi.

Tavola A3.1. Gradi di dismissione: criteri di riconoscimento e priorità

Grado	Criteri di riconoscimento	Priorità operativa
Dismissione recente	Involucro integro, impianti presenti anche se obsoleti, assenza di dissesti; cessazione d'uso documentabile entro un decennio.	Massima: interventi preventivi rapidi e a costi contenuti evitano lo scivolamento al grado successivo.
Abbandono avanzato recuperabile	Degrado diffuso di finiture e coperture, infiltrazioni, vegetazione infestante; strutture portanti integre.	Media: recupero tecnicamente possibile ma con costi elevati.
Abbandono irreversibile	Crolli parziali o totali, perdita dell'apparecchio costruttivo, pericolo per la pubblica incolumità.	Sicurezza: messa in sicurezza, demolizione selettiva con recupero dei materiali.

Regimi proprietari
La terza dimensione incrocia le precedenti e ne condiziona l'operabilità: proprietà pubblica (comunale in primo luogo: la più direttamente attivabile, bersaglio della sperimentazione); proprietà privata frammentata (eredità indivise, comproprietari emigrati o irreperibili: il principale ostacolo giuridico al riuso nei tessuti storici); proprietà collettive e usi civici (frequenti sui territori aperti); regimi incerti o contenziosi. La scheda di rilevazione (All. C1) dedica una sezione specifica alla ricostruzione del regime proprietario, assumendone l'incertezza come dato da registrare e non da presumere.

SEZIONE B - ALLEGATI NORMATIVI E PROGRAMMATICI

Quadro della normativa nazionale su patrimonio dismesso, riuso e rigenerazione

B1

Il quadro sintetizza le principali norme nazionali che i comuni delle aree interne possono attivare per la ricognizione, la valorizzazione e il riuso del patrimonio dismesso. La lettura trasversale evidenzia i due vuoti che la ricerca documenta: l'assenza di una definizione giuridica unitaria di abbandono edilizio e l'assenza di standard tecnici dedicati al riuso del patrimonio privo di tutela. Le sintesi hanno carattere ricognitivo e non esaustivo; per l'applicazione puntuale si rinvia ai testi vigenti coordinati.

Norma	Oggetto	Strumenti attivabili dai comuni	Criticità nelle aree interne
D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio	Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio	Verifica dell'interesse culturale; concessione e valorizzazione dei beni tutelati; autorizzazioni paesaggistiche	Modellato sul patrimonio di valore riconosciuto: per estensione analogica irrigidisce anche interventi sul patrimonio privo di tutela
D.P.R. 380/2001 Testo unico dell'edilizia	Titoli e categorie di intervento sul patrimonio edilizio	Manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione anche con demo-ricostruzione; mutamenti d'uso	Requisiti tecnici pensati per contesti ordinari; difficoltà applicative su tessuti storici minori e riusi flessibili
D.Lgs. 85/2010 Federalismo demaniale	Attribuzione agli enti territoriali di beni statali	Richiesta di trasferimento gratuito di immobili statali per valorizzazione funzionale	Oneri di gestione trasferiti a enti con capacità minime; rischio di accumulare patrimonio senza risorse per attivarlo
D.L. 133/2014, art. 24 — Baratto amministrativo	Partecipazione delle comunità alla cura del territorio	Riduzioni tributarie a fronte di interventi dei cittadini su aree e immobili (pulizia, manutenzione, recupero)	Gettito ridotto dei micro-comuni limita i margini; richiede regolamento comunale e capacità di gestione
L. 158/2017 Misure per i piccoli comuni	Sostegno ai comuni fino a 5.000 abitanti	Recupero dei centri storici; acquisizione di case cantoniere e stazioni dismesse; possibilità di censire il patrimonio da riqualificare	Attuazione e dotazioni finanziarie discontinue; il censimento resta facoltà senza standard tecnico nazionale
D.Lgs. 117/2017 Codice del Terzo settore (artt. 55, 71)	Amministrazione condivisa; sedi degli ETS	Co-programmazione e co-progettazione con gli ETS; concessione di immobili pubblici inutilizzati a canone agevolato a fini di interesse generale	Richiede tessuto associativo strutturato, non ovunque presente; procedure nuove per uffici tecnici minimi
PNRR — M1C3, Piano Nazionale Borghi (2021-2026)	Rigenerazione culturale dei piccoli borghi	Finanziamenti per attrattività, riuso a fini culturali e turistici del patrimonio	Logica competitiva a bando che premia capacità progettuale preesistente; rischio di interventi-vetrina senza gestione
Disegni di legge sulla rigenerazione urbana (iter non concluso)	Cornice nazionale per la rigenerazione	(prospettici) definizioni, incentivi e semplificazioni per il riuso	L'assenza di approvazione lascia il riuso senza definizioni unitarie; attenzione al bias urbano delle proposte

SEZIONE B - ALLEGATI NORMATIVI E PROGRAMMATICI

Apparato programmatico SNAI/PSNAI del Basso Sangro-Trigno

B2

Cronologia degli atti

Anno	Atto / evento
2013-2014	Definizione della Strategia Nazionale per le Aree Interne nell'Accordo di Partenariato 2014-2020 (Barca et al., 2014); avvio della selezione delle aree.
2015	Il Basso Sangro-Trigno è individuato come area prototipo della Regione Abruzzo (33 comuni della provincia di Chieti, sub-ambiti Aventino, Sangro, Alto Vastese).
2015-2020	Elaborazione e attuazione della Strategia d'area e sottoscrizione dell'Accordo di Programma Quadro; interventi su istruzione, salute, mobilità e sviluppo locale.
2020	DPCM 24 settembre 2020: Mappa aggiornata delle Aree interne per il ciclo 2021-2027 (classificazione dei comuni in fasce A-F).
2022	Rapporto di Istruttoria per la Selezione delle Aree Interne, Regione Abruzzo (DPCoe): riperimetrazione dell'area a 37 comuni con il subentro dei quattro comuni dell'Unione Montana Maiella Orientale-Verde Aventino (Colledimacine, Lettopalena, Palena, Taranta Peligna).
2025	Approvazione del Piano Strategico Nazionale delle Aree Interne (Cabina di Regia, 9 aprile 2025); ulteriore riperimetrazione con l'inserimento del comune di Bomba (presa d'atto: Regione Abruzzo, DGR 24 luglio 2025). L'area raggiunge i 38 comuni.

Tavola B2.1 — I 37 comuni della perimetrazione 2021-2027: classi, poli e tempi (DPCoe, 2022)

Comune	Sub-ambito	Classe SNAI 2020	Polo	Tempo medio
Civitella Messer Raimondo	Aventino	E — Periferico	Chieti	49,9 min
Colledimacine	Aventino	F — Ultraperiferico	Chieti	78,4 min
Fara San Martino	Aventino	E — Periferico	Chieti	48,3 min
Gessopalena	Aventino	E — Periferico	Chieti	56,0 min
Lama dei Peligni	Aventino	E — Periferico	Chieti	61,6 min
Lettopalena	Aventino	F — Ultraperiferico	Chieti	74,6 min
Palena	Aventino	F — Ultraperiferico	Chieti	74,6 min
Palombaro	Aventino	E — Periferico	Chieti	44,8 min
Roccascalegna	Aventino	E — Periferico	Pescara	55,7 min
Taranta Peligna	Aventino	F — Ultraperiferico	Chieti	68,0 min
Torricella Peligna	Aventino	F — Ultraperiferico	Chieti	67,1 min
Borrello	Sangro	F — Ultraperiferico	Pescara	70,7 min
Civitaluparella	Sangro	F — Ultraperiferico	Pescara	68,3 min
Colledimezzo	Sangro	E — Periferico	Pescara	55,8 min
Fallo	Sangro	E — Periferico	Pescara	61,2 min
Gamberale	Sangro	F — Ultraperiferico	Pescara	85,0 min
Montebello sul Sangro	Sangro	E — Periferico	Pescara	64,4 min
Monteferrante	Sangro	F — Ultraperiferico	Pescara	68,2 min
Montelapiano	Sangro	F — Ultraperiferico	Pescara	70,5 min
Montenerodomo	Sangro	F — Ultraperiferico	Pescara	79,9 min
Pennadomo	Sangro	E — Periferico	Pescara	58,3 min

Pietraferrazzana	Sangro	E — Periferico	Pescara	57,2 min
Pizzoferrato	Sangro	F — Ultraperiferico	Pescara	73,8 min
Quadri	Sangro	E — Periferico	Pescara	63,1 min
Roio del Sangro	Sangro	F — Ultraperiferico	Pescara	71,1 min
Rosello	Sangro	F — Ultraperiferico	Pescara	69,1 min
Villa Santa Maria	Sangro	E — Periferico	Pescara	61,2 min
Carunchio	Alto vastese	E — Periferico	Campobasso	62,9 min
Castelguidone	Alto vastese	E — Periferico	Campobasso	55,6 min
Castiglione Messer Marino	Alto vastese	F — Ultraperiferico	Campobasso	81,3 min
Celenza sul Trigno	Alto vastese	E — Periferico	Campobasso	58,1 min
Fraine	Alto vastese	F — Ultraperiferico	Campobasso	80,5 min
Montazzoli	Alto vastese	F — Ultraperiferico	Pescara	72,5 min
Roccaspinalveti	Alto vastese	F — Ultraperiferico	Pescara	80,0 min
San Giovanni Lipioni	Alto vastese	E — Periferico	Campobasso	52,0 min
Schiavi di Abruzzo	Alto vastese	E — Periferico	Campobasso	60,7 min
Torrebruna	Alto vastese	E — Periferico	Campobasso	60,3 min

SEZIONE B - ALLEGATI NORMATIVI E PROGRAMMATICI

Schede delle politiche comparate: Scozia e Svizzera

B3

Le due schede documentano i riferimenti internazionali analizzati nel Capitolo 2, selezionati per la maturità degli strumenti a favore dei territori marginali e per la diversità dei modelli: comunitario-fondiario il primo, federale-perequativo il secondo. Le sintesi derivano dalla letteratura e dai materiali raccolti nei periodi di ricerca presso il Centre for Mountain Studies (University of the Highlands and Islands) di Perth e il Dipartimento di Architettura dell'ETH di Zurigo.

Scheda B3.1. Scozia: la via comunitaria alla terra e al patrimonio

Contesto. Highlands and Islands: bassissime densità, concentrazione storica della proprietà fondiaria, lunga tradizione di politiche dedicate.

Strumenti chiave. Land Reform (Scotland) Act 2003: community right to buy, diritto delle comunità organizzate di acquisire terre e beni; estensioni con il Community Empowerment (Scotland) Act 2015 (asset transfer dagli enti pubblici, esteso anche ai contesti urbani) e il Land Reform (Scotland) Act 2016 (acquisizione per lo sviluppo sostenibile); Scottish Land Fund come fondo dedicato all'accompagnamento e al finanziamento delle acquisizioni comunitarie.

Esiti documentati. Crescita continua della *community land ownership*, con centinaia di beni costituiti da terre, edifici, infrastrutture locali, in proprietà di trust e società comunitarie, particolarmente nelle isole e nelle aree remote; consolidamento di un ecosistema di accompagnamento tecnico (Community Land Scotland, HIE).

Scheda B3.2 — Svizzera: la via federale alla coesione territoriale

Contesto. Territori alpini con spopolamento selettivo; assetto federale con forte autonomia e responsabilità dei livelli cantonale e comunale; lunga tradizione di politiche per le regioni di montagna.

Strumenti chiave. Nuova Politica Regionale (NPR, dal 2008): sostegno a progetti di sviluppo orientati al valore aggiunto regionale, con cofinanziamento federale-cantonale e logica pluriennale di programma; pianificazione territoriale che limita la dispersione insediativa.

Esiti documentati. Stabilizzazione selettiva dei territori montani integrati nei sistemi regionali; contenimento normativo della crescita delle residenze secondarie nei comuni turistici; capacità amministrativa locale sostenuta da perequazione e cooperazione intercomunale strutturale.

Tavola B3.3 — Matrice comparativa sintetica

Dimensione	Scozia	Svizzera	Italia (SNAI)
Leva principale	Diritti fondiari delle comunità	Programmi pluriennali federali-cantonali	Strategie d'area e servizi essenziali
Soggetto attuatore	Trust e società comunitarie con agenzie di accompagnamento	Cantoni e comuni in cooperazione strutturale	Comuni associati, con capacità disomogenee
Rapporto con il patrimonio	Acquisizione e gestione comunitaria di lungo periodo	Regolazione degli usi (seconde case) e sviluppo di valore regionale	Non tematizzato come oggetto sistematico: il vuoto che il Patto propone di colmare
Fondo dedicato	Scottish Land Fund (permanente)	Cofinanziamento NPR (programmatico)	Risorse per cicli di programmazione, senza fondo specifico per il patrimonio dismesso

SEZIONE C – ALLEGATI METODOLOGICI

Kit metodologico per il censimento del patrimonio pubblico abbandonato

C1

Il kit consegna in forma autonoma lo strumento centrale della ricerca, nella versione consolidata dopo la sperimentazione di Colledimacine. È composto da tre parti: le linee guida strategiche; la scheda di rilevazione; le istruzioni operative con i criteri di valutazione. È progettato per essere gestito dai tecnici comunali nell'ambito delle competenze ordinarie, senza software specialistici né incarichi esterni.

Parte prima. Linee guida operative per la mappatura e il riutilizzo del patrimonio abbandonato

Le linee guida operative qui presentate traducono il quadro strategico delineato nelle sezioni precedenti in un insieme di strumenti, procedure e criteri applicativi destinati a supportare le amministrazioni pubbliche nell'implementazione concreta del percorso di mappatura, riutilizzo e gestione del patrimonio abbandonato. Esse costituiscono un kit metodologico replicabile e adattabile alle specificità territoriali, volto a garantire coerenza, trasparenza e continuità lungo tutte le fasi del processo.

1. Mappatura del patrimonio abbandonato

1.1 Obiettivi

La mappatura rappresenta il primo passo del percorso e persegue finalità conoscitive e operative: identificare e localizzare gli immobili abbandonati; valutarne lo stato di conservazione; ricostruirne la storia d'uso e il valore culturale; individuare le potenzialità di riutilizzo e definire priorità di intervento. Tale fase consente di costruire una base informativa solida, indispensabile per orientare le scelte successive.

1.2 Approccio metodologico

La mappatura richiede un approccio integrato che combina:

- **ricerca documentale e archivistica**, utile a individuare immobili potenzialmente dismessi, ricostruirne la storia proprietaria e verificare vincoli o trasformazioni pianificate;
- **rilevazioni sul campo**, finalizzate ad accertare la condizione reale degli edifici, documentarne le caratteristiche fisiche e georeferenziarli con precisione, anche mediante tecnologie GIS e, ove necessario, droni per aree difficilmente accessibili;
- **coinvolgimento della comunità locale**, attraverso segnalazioni, workshop e interviste, per integrare la conoscenza tecnica con quella situata e favorire un senso di appartenenza al progetto;
- **costruzione di un database strutturato**, interoperabile e aggiornabile, contenente informazioni anagrafiche, catastali, fisiche, storiche, culturali, giuridiche e funzionali per ciascun sito censito.

1.3 Criteri di priorità

Quando le risorse non consentono un censimento esaustivo, è necessario definire criteri di selezione basati su:

- **grado di degrado**, distinguendo tra abbandono irreversibile, degrado avanzato ma recuperabile e dismissione recente;
- **valore storico e culturale**, privilegiando beni vincolati o con forte rilevanza identitaria;
- **posizione e accessibilità**, valutando le opportunità di riutilizzo in relazione al contesto territoriale;
- **proprietà e disponibilità**, favorendo immobili pubblici o privati con proprietari collaborativi, evitando situazioni giuridiche complesse.

2. Riutilizzo del patrimonio abbandonato

2.1 Obiettivi

La fase di riutilizzo mira a valorizzare il patrimonio culturale e architettonico, rivitalizzare le economie locali, contrastare lo spopolamento e promuovere modelli di sviluppo sostenibile fondati sulla tutela ambientale, sull'innovazione sociale e sulla partecipazione delle comunità.

2.2 Principi guida

Gli interventi devono essere orientati da alcuni principi fondamentali:

- **sostenibilità ambientale e sociale**, attraverso tecniche a basso impatto, efficienza energetica, inclusione sociale e prevenzione di processi di gentrificazione;
- **flessibilità e adattamento**, riconoscendo che gli edifici abbandonati difficilmente possono tornare alla funzione originaria e richiedono destinazioni d'uso compatibili e multifunzionali;
- **integrazione territoriale**, collegando il riuso alle reti di servizi, alle politiche locali e al contesto paesaggistico;
- **valorizzazione culturale**, preservando materiali, tecniche costruttive e identità locali.

2.3 Linee operative

Le linee operative per il riutilizzo includono:

- **restauro e conservazione per i beni tutelati o di riconosciuto valore storico-culturale**, con interventi rispettosi della materia storica, dell'autenticità e dei principi del restauro conservativo (minimo intervento, reversibilità, leggibilità storica);
- **riuso adattivo per il patrimonio privo di tutela**, orientato alla flessibilità funzionale e tecnologica, all'impiego di soluzioni reversibili e a secco (*design for disassembly*) e alla valorizzazione del valore d'uso e ambientale del costruito esistente;
- **individuazione di nuove funzioni compatibili**, quali spazi culturali e sociali, residenze temporanee o permanenti, attività agricole e produttive, strutture ricettive diffuse, servizi alla comunità;
- **partecipazione della comunità**, coinvolta nella progettazione, realizzazione e gestione per garantire radicamento sociale e continuità nel tempo;
- **partenariati pubblico–privato e terzo settore**, attraverso concessioni, comodati, cooperative di comunità, imprese sociali e fondazioni;
- **sostenibilità economica**, mediante analisi di fattibilità, diversificazione delle entrate e attuazione progressiva degli interventi;
- **utilizzo di incentivi fiscali e normativi**, per facilitare il recupero e la valorizzazione del patrimonio.

2.4 Strumenti e risorse

Le amministrazioni possono fare ricorso a:

- fondi pubblici europei, nazionali e regionali;
- finanziamenti privati, crowdfunding civico e impact investing;
- tecnologie innovative per la gestione sostenibile;
- reti di collaborazione con università, centri di ricerca e associazioni.

3. Monitoraggio e gestione nel lungo periodo

La sostenibilità degli interventi richiede un sistema di gestione continuativa che eviti il rischio di nuovo abbandono. È necessario predisporre:

- **piani di gestione pluriennali**, con obiettivi misurabili, ruoli chiari, risorse definite e strategie di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- **meccanismi di partecipazione continua**, attraverso assemblee pubbliche, consultazioni e strumenti di ascolto attivo;
- **sistemi di monitoraggio e valutazione**, basati su indicatori quantitativi e qualitativi, analisi di impatto e feedback degli stakeholder;
- **processi di miglioramento continuo**, che consentano di adattare le attività, introdurre nuove funzioni, correggere criticità e rafforzare gli elementi più efficaci.

Parte seconda. La scheda di rilevazione (struttura e campi)

Sezione	Campi principali	Modalità di rilevazione
1. Identificazione	Codice univoco immobile; denominazione corrente e storica; tipologia (da tassonomia All. A3)	Desk + verifica in campo
2. Localizzazione e catasto	Indirizzo; coordinate (WGS84); foglio, particella, subalterno; superficie coperta e scoperta; volume stimato	Desk (catasto, cartografia) + GPS
3. Caratteristiche fisico-tipologiche	Epoca di costruzione; numero piani; tecnica costruttiva prevalente; stato degli impianti	Rilievo speditivo
4. Storia d'uso	Funzione originaria; funzioni successive; anno di cessazione dell'uso; usi occasionali in atto	Fonti comunali + testimonianze
5. Regime proprietario e giuridico	Proprietà (ente, quota); titoli d'uso in essere; contenziosi; disponibilità effettiva	Uffici comunali; registrare l'incertezza
6. Stato di conservazione	Giudizio sintetico 1-5 per: coperture, strutture, involucro, interni, impianti; giudizio complessivo; grado di dismissione	Rilievo speditivo con criteri Parte terza
7. Vincoli e tutele	Vincolo culturale (D.Lgs. 42/2004); vincolo paesaggistico; altri vincoli (idrogeologico, sismico-urbanistici)	Desk (verifiche presso Soprintendenza)
8. Valore storico-culturale e identitario	Valore riconosciuto / identitario per la comunità / assente; elementi notevoli	Rilievo + segnalazioni della comunità
9. Accessibilità e sicurezza	Accesso carrabile/pedonale; distanza dai servizi a rete; condizioni di sicurezza; necessità di messa in sicurezza urgente	Rilievo
10. Potenzialità di riuso	Funzioni compatibili (abaco All. D1); superficie utile riattivabile; approccio di intervento (graduazione); stima parametrica di massima	Valutazione tecnica
11. Priorità	Classe di priorità (alta/media/bassa) motivata sui criteri delle linee guida	Sintesi
12. Documentazione	Repertorio fotografico codificato (esterni, interni, dettagli); eventuali elaborati reperiti	Rilievo + archivi

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: (*Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento*)	
Nome del sito/struttura: (*Nome storico, se esistente, o nome attribuito*)	
Localizzazione: ○ **Comune:** ○ **Provincia:** ○ **Regione:** ○ **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** (*Per mappatura GIS*)	
Dati catastali	
Tipo di patrimonio: (*Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto*)	
Ambito edilizio	
Superficie	

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: (*Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati*)	
Data di costruzione: (*Se conosciuta, o approssimazione*)	
Stato di conservazione: (*Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione*)	
Proprietario attuale: (*Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto*)	
Stato giuridico del bene: (*In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato*)	

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: (*Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.*)	
Ultimo utilizzo conosciuto: (*Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo*)	

Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

Parte terza. Istruzioni operative e criteri

Fasi. (1) Preparazione desk: estrazione dell'elenco degli immobili di proprietà dall'inventario comunale e dal catasto; precompilazione delle sezioni 1-2 e 5. (2) Rilievo: sopralluogo speditivo (30-60 minuti per immobile) con compilazione delle sezioni 3-4 e 6-9 e campagna fotografica. (3) Restituzione: caricamento nel database e georeferenziazione. (4) Validazione: verifica con gli uffici e restituzione pubblica.

Scala dello stato di conservazione. 1 ottimo (uso immediato possibile); 2 buono (interventi leggeri); 3 mediocre (recupero consistente, strutture integre); 4 cattivo (degrado strutturale localizzato); 5 pessimo (dissesti diffusi, inagibilità). Il giudizio complessivo non è la media aritmetica: coperture e strutture pesano in modo prevalente.

Requisiti di sostenibilità amministrativa. Il kit è dimensionato per consentire ai comuni di effettuare il censimento del proprio patrimonio con risorse ordinarie; la sperimentazione di Colledimacine ne ha verificato tempi e praticabilità (cfr. Cap. 8).

SEZIONE C - ALLEGATI METODOLOGICI

Schede compilate durante la sperimentazione nel comune a Colledimacine

C2

1. Palazzo Barbolani

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO NELLE AREE INTERNE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: *(Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento)*	1
Nome del sito/struttura: *(Nome storico, se esistente, o nome attribuito)*	PALAZZO BARBOLANI
Localizzazione:	
○ **Comune:**	COLLEDIMACINE (CH)
○ **Provincia:**	CHIETI
○ **Regione:**	ABRUZZO
○ **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** *(Per mappatura GIS)*	42°00'20"N 14°12'08"E
Dati catastali	FOGLIO 8 PARTICELLA N°116
Tipo di patrimonio: *(Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto)*	EDIFICIO RESIDENZIALE (STORICO)
Ambito edilizio	
Superficie	1800 M²

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: *(Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati)*	EDIFICIO IN PIETRA DELLA MAIELLA
Data di costruzione: *(Se conosciuta, o approssimazione)*	1860-1870 D.C.
Stato di conservazione: *(Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione)*	EDIFICIO RISTRUTTURATO SOLO NELLA PARTE ESTERNA, ALL'INTERNO VI SONO LOCALI CON VOLTE DISTRUTTE
Proprietario attuale: *(Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto)*	COMUNE DI COLLEDIMACINE
Stato giuridico del bene: *(In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato)*	PROPRIETA' PUBBLICA

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: *(Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.)*	RESIDENZA DEL CONTE RAFFAELE ULISSE BARBOLANI 30/01/1818 - 12/10/1900 MINISTRO PLENIPOTENZIARIO IN GIAPPONE
Ultimo utilizzo conosciuto: *(Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo)*	FINE ANNI 1990 COME STRUTTURA RICETTIVA E RISTORATIVA
Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	STRUTTURA PRECEDENTEMENTE DI PROPRIETA' DI UN PRIVATO E SUCCESSIVAMENTE PASSATA DI PROPRIETA' AD UN ISTITUTO DI CREDITO (BANCA)
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (TETTO E FACCIATE) UNA VOLTA ACQUISTATO DAL COMUNE

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	STRUTTURA BEN ACCESSIBILE, SITUATA NEL CENTRO DELLA PIAZZA PRINCIPALE
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	STRUTTURA PERICOLANTE
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	FACCIATE VINCOLATE (SOPRINTENDENZA DEI BENI CULTURALI)

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	PALAZZO STORICO IN QUANTO APPARTENUTO AL CONTE RAFFAELE ULISSE BARBOLANI "MINISTRO PLENIPOTENZIARIO IN GIAPPONE"
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	USO TURISTICO
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	/

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	ALTA
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	3/5 ANNI

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

2. Centro polifunzionale

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO NELLE AREE INTERNE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: *(Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento)*	2
Nome del sito/struttura: *(Nome storico, se esistente, o nome attribuito)*	CENTRO POLIFUNZIONALE
Localizzazione:	
○ **Comune:**	COLLEDIMACINE (CH)
○ **Provincia:**	CHIETI
○ **Regione:**	ABRUZZO
○ **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** *(Per mappatura GIS)*	42°00'01" N 14° 11' 54" E
Dati catastali	FOGLIO 7 PARTICELLA 6007
Tipo di patrimonio: *(Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto)*	CENTRO POLIFUNZIONALE
Ambito edilizio	
Superficie	1300 m²

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: *(Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati)*	CENTRO POLIFUNZIONALE CON TETTO IN LEGNO (TIPO CANADESE)
Data di costruzione: *(Se conosciuta, o approssimazione)*	INIZI ANNI 1990
Stato di conservazione: *(Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione)*	COPERTURA DEL TETTO DIVELTA INFILTRAZIONI D'ACQUA
Proprietario attuale: *(Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto)*	COMUNE DI COLLEDIMACINE
Stato giuridico del bene: *(In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato)*	PROPRIETA' PUBBLICA

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: *(Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.)*	CENTRO RICREATIVO CON ALL'INTERNO RISTORANTE, BAR, PISTE DA BOCCE E BOWLING, SALA CONVEGNI -
Ultimo utilizzo conosciuto: *(Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo)*	2016
Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	MANCANZA DI GESTORI OLTRE A CALAMITA' NATURALI (TROMBA D'ARIA)
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	RIPRISTINO DELLA GUAINA DEL TETTO, SENZA PERO' RISOLVERE IL PROBLEMA -

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	SITO BEN ACCESSIBILE, STRADE.
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	STRUTTURA PERICOLANTE
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	MANCANZA DI FONDI

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	/
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	USO RICETTIVO USO TURISTICO
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	/

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	RIFACIMENTO DEL TETTO E RIPRISTINO DEI LOCALI DANNEGGIATI DALLE INFILTRAZIONI -
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	ALTA
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	2 ANNI

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

3. Via Mascetta n. 16

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO NELLE AREE INTERNE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: *(Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento)*	3
Nome del sito/struttura: *(Nome storico, se esistente, o nome attribuito)*	IMMOBILE VIA MASCETTA 16
Localizzazione: ○ **Comune:** ○ **Provincia:** ○ **Regione:** ○ **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** *(Per mappatura GIS)*	COLLEDIMACINE CHIETI ABRUZZO 42° 00' 13" N 14° 11' 02" E
Dati catastali	FOGLIO 8 PARTICELLA N° 656
Tipo di patrimonio: *(Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto)*	EDIFICO RESIDENTIALE
Ambito edilizio	/
Superficie	90 m²

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: *(Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati)*	EDILIZIA RESIDENTIALE PRIVATA
Data di costruzione: *(Se conosciuta, o approssimazione)*	1960 CIRCA
Stato di conservazione: *(Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione)*	POSSIBILI DANNI STRUTTURALI
Proprietario attuale: *(Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto)*	COMUNE DI COLLEDIMACINE
Stato giuridico del bene: *(In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato)*	PROPRIETA' PUBBLICA

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: *(Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.)*	ABITAZIONE PRIVATA
Ultimo utilizzo conosciuto: *(Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo)*	FINE ANNI 90
Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	DECESSO PROPRIETARIA MANCANTA EREDI
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	RECUPERO, RIFACIMENTO TOTALE

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	SITO BEN ACCESSIBILE, STRADE
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	STRUTTURA PERICOLANTE
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	MANCANTA DI FONDI

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	/
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	USO TURISTICO USO CULTURALE
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	RIFACIMENTO TOTALE DELL'IMMOBILE
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	MEDIA
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	2 ANNI

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

4. Alloggio popolare Via Mascetta n. 42

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO NELLE AREE INTERNE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: *(Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento)*	4
Nome del sito/struttura: *(Nome storico, se esistente, o nome attribuito)*	ALLOGGIO POPOLARE V. MASCETTA 42
Localizzazione:	
○ **Comune:**	COLLEDIMACINE
○ **Provincia:**	CHIETI
○ **Regione:**	ABRUZZO
○ **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** *(Per mappatura GIS)*	42° 00' 05"N 14° 11' 58"E
Dati catastali	FOGLIO N° 8 PARTICELLA N° 1246
Tipo di patrimonio: *(Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto)*	EDIFICIO RESIDENTIALE
Ambito edilizio	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Superficie	60 m²

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: *(Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati)*	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Data di costruzione: *(Se conosciuta, o approssimazione)*	NEGLI ANNI 50
Stato di conservazione: *(Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione)*	MANCATA MANUTENTIONE
Proprietario attuale: *(Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto)*	COMUNE DI COLLEDIMACINE
Stato giuridico del bene: *(In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato)*	PROPRIETA' PUBBLICA

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: *(Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.)*	CASE POPOLARI
Ultimo utilizzo conosciuto: *(Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo)*	FINO ANNI 90
Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	ALLOGGIO IN ATTESA DI OCCUPAZIONE
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	FINE ANNI 80 (TETTO, FACCIATA)

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	SITO BEN ACCESSIBILE. STRADE
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	NO
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	MANCANZA DI FONDI

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	/
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	USO RESIDENTIALE
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	/

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE, AMMODERNAMENTO IMPIANTI E RISTRUTTURAZIONE DEGLI AMBIENTI.
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	ALTA
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	1 ANNO

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

5. Alloggio popolare Piazza Clemente di Leo snc, piano terra

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO NELLE AREE INTERNE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: *(Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento)*	(5)
Nome del sito/struttura: *(Nome storico, se esistente, o nome attribuito)*	ALLOGGIO POPOLARE P.ZZA CLEMENTE DI LEO SNC
Localizzazione:	
○ **Comune:**	COLLEDIMACINE
○ **Provincia:**	CHIETI
○ **Regione:**	ABRUZZO
○ **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** *(Per mappatura GIS)*	41° 00' 13" N 14° 12' 00" E
Dati catastali	FOGLIO 8 PARTICELLA 763
Tipo di patrimonio: *(Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto)*	EDIFICIO RESIDENTIALE
Ambito edilizio	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Superficie	60 m²

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: *(Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati)*	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Data di costruzione: *(Se conosciuta, o approssimazione)*	NEGLI ANNI 50
Stato di conservazione: *(Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione)*	MANCATA MANUTENTIONE
Proprietario attuale: *(Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto)*	COMUNE DI COLLEDIMACINE
Stato giuridico del bene: *(In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato)*	PROPRIETA' PUBBLICA

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: *(Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.)*	CASE RURALARI
Ultimo utilizzo conosciuto: *(Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo)*	FINE ANNI 90
Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	ALLOGGIO IN ATTESA DI OCCUPAZIONE
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	/

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	SITO BEN ACCESSIBILE. STRADE
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	NO
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	MANCANZA DI FONDI

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	/
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	USO RESIDENTIALE
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	/

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE, AMMODERNAMENTO IMPIANTI E RISTRUTTURAZIONE DEGLI AMBIENTI.
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	ALTA
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	1 ANNO

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

6. Alloggio popolare Piazza Clemente di Leo snc, primo piano, lato montagna "Maiella"

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO NELLE AREE INTERNE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: *(Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento)*	(5)
Nome del sito/struttura: *(Nome storico, se esistente, o nome attribuito)*	ALLOGGIO POPOLARE P.ZZA CLEMENTE DI LEO SNC
Localizzazione:	
○ **Comune:**	COLLEDIMACINE
○ **Provincia:**	CHIETI
○ **Regione:**	ABRUZZO
○ **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** *(Per mappatura GIS)*	41° 00' 13" N 14° 12' 00" E
Dati catastali	FOGLIO 8 PARTICELLA 763
Tipo di patrimonio: *(Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto)*	EDIFICIO RESIDENTIALE
Ambito edilizio	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Superficie	40 m²

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: *(Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati)*	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Data di costruzione: *(Se conosciuta, o approssimazione)*	NEGLI ANNI 50
Stato di conservazione: *(Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione)*	MANCATA MANUTENTIONE
Proprietario attuale: *(Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto)*	COMUNE DI COLLEDIMACINE
Stato giuridico del bene: *(In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato)*	PROPRIETA' PUBBLICA

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: *(Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.)*	CASE POPOLARI
Ultimo utilizzo conosciuto: *(Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo)*	FINE ANNI 90
Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	ALLOGGIO IN ATTESA DI OCCUPAZIONE
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	/

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	SITO BEN ACCESSIBILE. STRADE
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	NO
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	MANCANZA DI FONDI

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	/
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	USO RESIDENTIALE
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	/

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE, AMMODERNAMENTO IMPIANTI E RISTRUTTURAZIONE DEGLI AMBIENTI.
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	ALTA
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	1 ANNO

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

7. Alloggio popolare Piazza Clemente di Leo snc, primo piano, lato "Torricella Peligna"

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO NELLE AREE INTERNE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: *(Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento)*	7
Nome del sito/struttura: *(Nome storico, se esistente, o nome attribuito)*	ALLOGGIO POPOLARE P.zza CLEMENTE DI LEO SNC
Localizzazione:	
○ **Comune:**	COLLEDIMACINE
○ **Provincia:**	CHIETI
○ **Regione:**	ABRUZZO
○ **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** *(Per mappatura GIS)*	42° 00' 13" N 14° 01' 00 E
Dati catastali	FOGLIO 8 PARTICELLA N° 763
Tipo di patrimonio: *(Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto)*	EDIFICIO RESIDENTIALE
Ambito edilizio	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Superficie	60 m2

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: *(Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati)*	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Data di costruzione: *(Se conosciuta, o approssimazione)*	NEGLI ANNI 50
Stato di conservazione: *(Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione)*	MANCATA MANUTENTIONE
Proprietario attuale: *(Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto)*	COMUNE DI COLLEDIMACINE
Stato giuridico del bene: *(In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato)*	PROPRIETA' PUBBLICA

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: *(Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.)*	CASE POPOLARI
Ultimo utilizzo conosciuto: *(Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo)*	FINE ANNI 90
Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	ALLOGGIO IN ATTESA DI OCCUPAZIONE
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	/

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	SITO BEN ACCESSIBILE. STRADE
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	NO
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	MANCANZA DI FONDI

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	/
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	USO RESIDENTIALE
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	/

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE, AMMODERNAMENTO IMPIANTI E RISTRUTTURAZIONE DEGLI AMBIENTI.
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	ALTA
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	1 ANNO

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

8. Alloggio popolare Piazza Clemente di Leo n. 5, primo piano, lato "Poste Italiane"

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO NELLE AREE INTERNE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: *(Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento)*	8
Nome del sito/struttura: *(Nome storico, se esistente, o nome attribuito)*	ALLOGGIO POPOLARE P.ZZA CLEMENTE DI LEO N° 5
Localizzazione:	
o **Comune:**	COLLEDIMACINE
o **Provincia:**	CHIETI
o **Regione:**	ABRUZZO
o **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** *(Per mappatura GIS)*	42° 00' 11 N 14° 12' 00 E
Dati catastali	FOGLIO 8 PARTICELLA 765
Tipo di patrimonio: *(Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto)*	EDIFICIO RESIDENTIALE
Ambito edilizio	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Superficie	m^2 40

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: *(Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati)*	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Data di costruzione: *(Se conosciuta, o approssimazione)*	NEGLI ANNI 50
Stato di conservazione: *(Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione)*	MANCATA MANUTENTIONE
Proprietario attuale: *(Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto)*	COMUNE DI COLLEDIMACINE
Stato giuridico del bene: *(In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato)*	PROPRIETA' PUBBLICA

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: *(Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.)*	CASE POPOLARI
Ultimo utilizzo conosciuto: *(Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo)*	FINE 2010
Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	ALLOGGIO IN ATTESA DI OCCUPAZIONE
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	/

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	SITO BEN ACCESSIBILE. STRADE
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	NO
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	MANCANZA DI FONDI

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	/
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	USO RESIDENTIALE
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	/

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE, AMMODERNAMENTO IMPIANTI E RISTRUTTURAZIONE DEGLI AMBIENTI.
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	ALTA
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	1 ANNO

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

9. Alloggio popolare Piazza Clemente di Leo n. 7, primo piano, secondo alloggio

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO NELLE AREE INTERNE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: *(Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento)*	9
Nome del sito/struttura: *(Nome storico, se esistente, o nome attribuito)*	ALLOGGIO POPOLARE P.ZZA CLEMENTE DI LEO N°7
Localizzazione:	
○ **Comune:**	COLLEDIMACINE
○ **Provincia:**	CHIETI
○ **Regione:**	ABRUZZO
○ **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** *(Per mappatura GIS)*	42° 00' NN 14° 12' 00 E
Dati catastali	FOGLIO 8 PARTICELLA N°765
Tipo di patrimonio: *(Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto)*	EDIFICIO RESIDENTIALE
Ambito edilizio	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Superficie	60 m²

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: *(Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati)*	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Data di costruzione: *(Se conosciuta, o approssimazione)*	NEGLI ANNI 50
Stato di conservazione: *(Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione)*	MANCATA MANUTENTIONE
Proprietario attuale: *(Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto)*	COMUNE DI COLLEDIMACINE
Stato giuridico del bene: *(In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato)*	PROPRIETA' PUBBLICA

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: *(Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.)*	CASE POPOLARI
Ultimo utilizzo conosciuto: *(Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo)*	2023
Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	ALLOGGIO IN ATTESA DI OCCUPAZIONE
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	/

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	SITO BEN ACCESSIBILE, STRADE
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	NO
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	MANCANZA DI FONDI

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	/
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	USO RESIDENTIALE
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	/

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE, AMMODERNAMENTO IMPIANTI E RISTRUTTURAZIONE DEGLI AMBIENTI.
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	ALTA
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	1 ANNO

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

10. Alloggio popolare Piazza Clemente di Leo n. 7, primo piano, terzo alloggio

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO NELLE AREE INTERNE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: *(Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento)*	10
Nome del sito/struttura: *(Nome storico, se esistente, o nome attribuito)*	ALLOGGIO POPOLARE P.ZZA CLEMENTE DI LEO N°7
Localizzazione:	
○ **Comune:**	COLLEDIMACINE
○ **Provincia:**	CHIETI
○ **Regione:**	ABRUZZO
○ **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** *(Per mappatura GIS)*	42°00' 11" N 14°12' 00" E
Dati catastali	FOGLIO 8 PARTICELLA N°765
Tipo di patrimonio: *(Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto)*	EDIFICIO RESIDENTIALE
Ambito edilizio	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Superficie	40 M2

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: *(Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati)*	EDILIZIA RESIDENTIALE PUBBLICA
Data di costruzione: *(Se conosciuta, o approssimazione)*	NEGLI ANNI 50
Stato di conservazione: *(Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione)*	MANCATA MANUTENTIONE
Proprietario attuale: *(Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto)*	COMUNE DI COLLEDIMACINE
Stato giuridico del bene: *(In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato)*	PROPRIETA' PUBBLICA

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: *(Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.)*	CASE POPOLARI
Ultimo utilizzo conosciuto: *(Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo)*	2023
Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	ALLOGGIO IN ATTESA DI OCCUPAZIONE
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	/

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	SITO BEN ACCESSIBILE. STRADE
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	NO
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	MANCANZA DI FONDI

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	/
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	USO ABITATIVO
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	/

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE, AMMODERNAMENTO IMPIANTI E RISTRUTTURAZIONE DEGLI AMBIENTI.
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	ALTA
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	1 ANNO

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

11. Alloggio popolare Piazza Clemente di Leo n. 6

Lo scopo di questa scheda di mappatura è di raccogliere informazioni sul patrimonio abbandonato, con l'intento di creare una banca dati a livello locale e regionale, facilitando azioni di valorizzazione, recupero e di gestione.

SCHEDA DI MAPPATURA DEL PATRIMONIO ABBANDONATO/SOTTOUTILIZZATO NELLE AREE INTERNE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice identificativo: *(Assegnato al bene per facilitarne il tracciamento)*	11
Nome del sito/struttura: *(Nome storico, se esistente, o nome attribuito)*	ALLOGGIO POPOLARE P.ZZA CLEMENTE DI LEO N° 6
Localizzazione:	
○ **Comune:**	COLLEDIMACINE
○ **Provincia:**	CHIETI
○ **Regione:**	ABRUZZO
○ **Coordinate geografiche (latitudine/longitudine):** *(Per mappatura GIS)*	42°00'12"N 14°11'59"E
Dati catastali	40 m²
Tipo di patrimonio: *(Es. edificio residenziale, edificio industriale, ecclesiastico, spazio aperto)*	EDIFICIO RESIDENZIALE
Ambito edilizio	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Superficie	

2. CARATTERISTICHE DEL BENE

Descrizione fisica: *(Breve descrizione dell'edificio o sito, ad esempio dimensioni, tipologia costruttiva, materiali utilizzati)*	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Data di costruzione: *(Se conosciuta, o approssimazione)*	NEGLI ANNI 50
Stato di conservazione: *(Descrivere il livello di degrado, possibili danni strutturali, mancata manutenzione)*	MANCATA MANUTENZIONE
Proprietario attuale: *(Comune, privato, ente pubblico, sconosciuto)*	COMUNE DI COLLEDIMACINE
Stato giuridico del bene: *(In proprietà privata, pubblico, occupato, abbandonato)*	PROPRIETA' PUBBLICA

3. STORIA E UTILIZZO DEL PATRIMONIO

Funzione storica: *(Che ruolo aveva il bene nel passato? Es. abitazione, luogo di lavoro, chiesa, scuola, etc.)*	CASE POPOLARI
Ultimo utilizzo conosciuto: *(Quando è stato utilizzato l'ultima volta? Anno e tipo di utilizzo)*	2020
Motivi dell'abbandono: *(Fattori che hanno portato all'abbandono, es. crisi economica, spopolamento, cambiamenti nei modelli produttivi, catastrofi naturali, etc.)*	ALLOGGIO IN ATTESA DI OCCUPAZIONE
Eventuali interventi di recupero precedenti: *(Sono stati fatti interventi di restauro o recupero? Se sì, descrivere brevemente)*	/

4. ACCESSIBILITÀ E SICUREZZA

Accessibilità fisica al sito: *(Strade, sentieri, segnaletica, distanza dai centri abitati)*	SITO BEN ACCESSIBILE. STRADE
Condizioni di sicurezza: *(Il sito è sicuro per l'ingresso? Ci sono pericoli evidenti? Esempio: rischio di crolli, presenza di amianto, strutture pericolanti)*	NO
Possibilità di intervento: *(Vi sono limitazioni legali o pratiche per un eventuale intervento di recupero? Es. vincoli paesaggistici, mancanza di fondi, difficoltà logistiche, etc.)*	MANCANZA DI FONDI

5. POTENZIALITÀ DI VALORIZZAZIONE E INTERVENTO

Valore storico, culturale, architettonico o paesaggistico: *(Perché il sito è rilevante e merita attenzione? Es. valore storico locale, stile architettonico particolare, legame con eventi storici)*	/
Possibilità di recupero e riutilizzo: *(Descrivere se esistono possibilità di recuperare e riutilizzare il sito, come per esempio l'uso residenziale, culturale, turistico, etc.)*	USO ABITATIVO
Potenziali risorse per il recupero: *(Fonti di finanziamento, partenariati pubblici e privati, progetti già in corso, ecc.)*	/

6. INTERVENTI E PRIORITÀ

Interventi suggeriti: *(Suggerire eventuali azioni per il recupero o la protezione del sito, come il consolidamento strutturale, interventi di conservazione, attività di sensibilizzazione, etc.)*	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE, AMMODERNAMENTO IMPIANTI E RISTRUTTURAZIONE DEGLI AMBIENTI.
Priorità di intervento: *(Bassa, media, alta)*	ALTA
Tempistiche suggerite: *(Indicazioni su tempi necessari per il recupero o la gestione del sito, se possibili)*	1 ANNO

7. SEZIONE FOTOGRAFICA

Foto del sito	

SEZIONE D - ALLEGATI PROGETTUALI

Abaco degli scenari tipo di riuso

D1

L'abaco fornisce alle amministrazioni un quadro di riferimento che traduce i diversi livelli di intervento (Capp. 5 e 8) in quattro scenari tipo, riferiti alle situazioni più ricorrenti del patrimonio dell'area, proponendo un repertorio di prime ipotesi da verificare caso per caso sulla base dei dati del censimento. Ogni scenario indica il tipo di patrimonio, le possibili funzioni, l'approccio tecnico, il modello di gestione e le condizioni necessarie per la sua attuazione.

Scenario S1. Edificio pubblico dismesso (ex scuola, ex municipio, ex ambulatorio)
Funzioni compatibili. Servizi di prossimità a gestione condivisa (salute di comunità, sportelli, spazi civici); spazi di lavoro remoto e coworking; residenza temporanea per lavoratori e studenti; combinazioni multifunzionali.
Approccio. Riuso adattivo pieno: ridistribuzione flessibile degli interni, adeguamento impiantistico ed energetico, soluzioni reversibili a secco, eventuali addizioni riconoscibili; nessuna istanza conservativa oltre il decoro.
Gestione e condizioni. Concessione a Enti del Terzo Settore o gestione associata tra comuni; condizioni abilitanti: soggetto gestore con capitale sociale progettuale, bacino d'utenza intercomunale, costi energetici sostenibili.

Scenario S2. Edificio storico in tessuto consolidato con valore identitario
Funzioni compatibili. Residenzialità stabile (anche in risposta al disagio abitativo); ospitalità leggera integrata nel paese; funzioni culturali e comunitarie al piano terra.
Approccio. Recupero rispettoso dei caratteri tipologici e materici ma aperto a trasformazioni funzionali e prestazionali sostanziali; conservazione degli elementi notevoli censiti (sez. 8 della scheda).
Gestione e condizioni. Comodati e concessioni di lungo periodo con vincolo di destinazione; patti con la proprietà privata frammentata ove necessario; condizioni: domanda abitativa verificata, servizi minimi raggiungibili, accompagnamento tecnico sovracomunale.

Scenario S3. Manufatto rurale o produttivo dismesso
Funzioni compatibili. Filiere locali (trasformazione agroalimentare, laboratori artigiani, spazi per la zootecnia estensiva); ricovero attrezzature e servizi all'agricoltura; presidi per la fruizione escursionistica (con riferimento ai capitali documentati nell'Atlante: riserve, cascate, grotte, siti archeologici).
Approccio. Riuso adattivo con criteri di economia circolare: strutture leggere interne, impianti minimi, reimpiego di materiali; predisposizione alla riusabilità futura.
Gestione e condizioni. Convenzioni con imprese e cooperative locali; condizioni: filiera attiva, quadro proprietario risolto.

Scenario S4. Abbandono irreversibile (ruderi, crolli, incompiuti irrecuperabili)
Funzioni compatibili. Messa in sicurezza; demolizione selettiva con recupero dei materiali (il costruito come giacimento); rimozione dei manufatti irrecuperabili e ripristino del suolo, favorendo la rinaturalizzazione e la restituzione di spazio ai processi ecologici, in coerenza con i principi della *Nature Restoration Law*.
Approccio. Interventi minimi orientati alla sicurezza, alla documentazione preventiva e al recupero dei materiali; nei casi di irreversibile perdita di valore d'uso e di recuperabilità, rimozione del costruito e ripristino delle condizioni naturali del sito.
Gestione e condizioni. Regia pubblica; condizioni: priorità di sicurezza dichiarata dal censimento, copertura dei costi di messa in sicurezza e demolizione, valutazione del potenziale di rinaturalizzazione dell'area.

Tavola D1.1. Matrice scenari / condizioni abilitanti

Condizione abilitante	S1	S2	S3	S4
Capitale sociale progettuale	essenziale	alta	alta	bassa
Domanda verificata (uso/abitativa/di filiera)	alta	essenziale	essenziale	—
Scala intercomunale	essenziale	media	media	media
Risoluzione del quadro proprietario	bassa (patrimonio comunale)	essenziale	alta	essenziale
Supporto pubblico come abilitatore	alta	alta	media	essenziale

SEZIONE D - ALLEGATI PROGETTUALI

Proposta operativa del Patto per il Patrimonio Dismesso

D2

Il testo-tipo formalizza la proposta conclusiva della tesi (Cap. 9) in uno schema di accordo direttamente adattabile dalle pubbliche amministrazioni, il riferimento giuridico è costituito degli accordi tra pubbliche amministrazioni (art. 15, L. 241/1990) e degli accordi di programma.

Premesse
Considerato che il patrimonio edilizio abbandonato e sottoutilizzato delle aree interne costituisce, a un tempo, un costo pubblico latente e una risorsa per le strategie di rigenerazione; che l'abbandono è esito di processi sistemici affrontabili con strumenti mirati; che nessuna politica è possibile senza una base conoscitiva standardizzata e aggiornata; che i comuni interessati non dispongono singolarmente delle capacità necessarie; vista l'esperienza di censimento condotta nell'area Basso Sangro-Trigno; le Parti convengono quanto segue.

Art. 1 – Finalità
Il Patto istituisce un sistema permanente e multilivello di conoscenza, priorità e attivazione del patrimonio pubblico dismesso, con l'obiettivo di trasformarlo da criticità diffusa in leva di rigenerazione territoriale.

Art. 2 - Impegni dei Comuni e delle Unioni
Le parti si impegnano ad adottare il kit metodologico e a completare il censimento del patrimonio pubblico entro dodici mesi dall'adesione e aggiornarlo annualmente; deliberare i criteri di priorità; garantire la restituzione pubblica; conferire i dati al livello regionale. Le Unioni assicurano il supporto tecnico ai comuni sotto i mille abitanti.

Art. 3 - Impegni della Regione
Istituire e gestire l'osservatorio regionale; costituire un fondo pluriennale dedicato all'attivazione degli immobili prioritari, con criterio di riparto legato alla qualità del censimento e agli esiti; fornire accompagnamento tecnico; adottare standard regionali coordinati con il tracciato dati.

Art. 4 - Impegni del livello nazionale
Promuovere la definizione di una cornice normativa del patrimonio dismesso, inclusi standard tecnici differenziati per il riuso del patrimonio privo di tutela; assicurare il raccordo con SNAI/PSNAI e con gli strumenti vigenti; riconoscere il censimento standardizzato quale requisito premiale nell'accesso alle risorse nazionali.

Art. 5 - Criteri di priorità
Le risorse del Patto sono destinate secondo criteri espliciti e pubblici: rischio per la pubblica incolumità; grado di dismissione (privilegiando la dismissione recente); domanda verificata; rapporto costo/superficie riattivabile; valore identitario; equilibrio territoriale tra sub-ambiti.

Art. 6 – Partecipazione
Ogni comune aderente attiva un canale permanente di segnalazione e almeno un momento annuale di restituzione pubblica; le comunità possono proporre progetti di gestione ai sensi del D.Lgs. 117/2017 e s.m.i..

Art. 7 – Monitoraggio
Il monitoraggio è affidato all'osservatorio sulla base del set di indicatori, gli esiti sono pubblicati annualmente.

Art. 8 - Durata e revisione
Durata: un ciclo di programmazione (7 anni), con revisione triennale. L'adesione di nuovi comuni è sempre possibile alle medesime condizioni.

Cronoprogramma di attivazione

Fase	Contenuti
Fase 1 (mesi 1-12)	Sottoscrizione; formazione dei tecnici; censimenti comunali con supporto delle Unioni; attivazione dell'osservatorio.
Fase 2 (mesi 12-24)	Consolidamento della banca dati d'area; deliberazione delle priorità; selezione e avvio dei progetti pilota (uno per sub-ambito).
Fase 3 (dal mese 24)	Attuazione a regime; aggiornamento annuale; valutazione triennale degli esiti e revisione dei criteri.

SEZIONE D - ALLEGATI PROGETTUALI

Modello di osservatorio regionale e set di indicatori

D3

L'osservatorio è lo strumento permanente che salda la scala micro del censimento comunale con la scala regionale della programmazione, integrando la proposta di osservatorio dell'abitare avanzata da Carbonara, Mastrolonardo e Lualdi (2025) con la base informativa prodotta dal Patto.

Struttura operativa. I Comuni curano la rilevazione e l'aggiornamento annuale dei dati. Le Unioni svolgono il controllo di qualità, forniscono supporto tecnico e aggregano le informazioni a livello sovracomunale. La Regione consolida i dati, li integra con le fonti ufficiali (IstatData, catasto e banche dati regionali), pubblica gli open data e redige un rapporto annuale. Il sistema prevede un flusso bidirezionale: oltre alla trasmissione dei dati ai livelli superiori, ogni livello restituisce elaborazioni e analisi a supporto delle attività dei livelli inferiori.

Tavola D3.1. Set di indicatori

Indicatore	Definizione	Fonte	Cadenza
Patrimonio censito	N. immobili e mq censiti / totale patrimonio pubblico dell'ente	censimenti	annuale
Indice di dismissione	Quota del patrimonio pubblico in stato di abbandono (per grado)	censimenti	annuale
Unità riattivate	N. immobili riportati a uso stabile nell'anno, per funzione	censimenti + progetti	annuale
Costo per unità riattivata	Spesa pubblica complessiva / unità effettivamente riattivate (indicatore di esito)	progetti + bilanci	annuale
Tasso di non occupazione abitativa	Abitazioni non occupate / totale (dal Censimento permanente)	IstatData	censuaria
Dinamica demografica	Variazione media annua e saldo migratorio per comune	ISTAT	annuale
Vitalità territoriale	Indice composito: servizi presenti, tempi di accesso al polo, imprese attive	fonti miste	biennale
Disagio abitativo sottotraccia	Domande abitative insoddisfatte / patrimonio disponibile riattivabile	osservatorio	biennale
Partecipazione	Segnalazioni della comunità ricevute e processate; restituzioni pubbliche svolte	comuni	annuale
Durabilità degli usi	Quota di immobili riattivati ancora in uso a 3 e 5 anni	osservatorio	triennale

SEZIONE E - ALLEGATI DOCUMENTALI

Rassegna dei casi studio nazionali di riuso del patrimonio abbandonato

E1

La rassegna documenta otto esperienze italiane rappresentative delle quattro famiglie di riuso analizzate nel Capitolo 5, con finalità comparativa: per ciascun caso sono indicati il patrimonio interessato, i promotori, il modello di intervento e gli elementi critici, in funzione della matrice delle condizioni abilitanti.

Riuso a base sociale

Succiso (Ventasso, RE), Cooperativa di comunità Valle dei Cavalieri. Frazione appenninica rimasta senza servizi; la cooperativa nata dagli abitanti ha riattivato ex edifici pubblici e commerciali integrando bar-emporio, ristorazione, agriturismo, servizi. Caso fondativo del modello italiano di cooperativa di comunità. Condizioni chiave: capitale sociale progettuale, multifunzionalità; criticità: dipendenza dal nucleo promotore.

Melpignano (LE); Cooperativa di comunità. Cooperativa promossa con il comune, nota per il fotovoltaico diffuso sui tetti e per servizi di comunità; mostra il ruolo dell'ente locale come abilitatore.
Condizioni chiave: alleanza pubblico-comunità; criticità: replicabilità legata alla qualità amministrativa.

Riuso a base turistica

Santo Stefano di Sessanio (AQ), Sextantio, albergo diffuso. Recupero filologico a fini ricettivi di fascia alta. Riferimento internazionale del modello e, insieme, caso-limite discusso nella tesi: concentrazione proprietaria esterna e rischio di scenografia senza abitanti.
Condizioni chiave: patrimonio integro, investitore dedicato; criticità: esclusione della residenzialità.

Castel del Giudice (IS), Borgotufi e filiere. Comune dell'alto Molise contermine all'area di studio: albergo diffuso ricavato dagli edifici rurali (Borgotufi), ex scuola convertita in RSA, meleto biologico di comunità su terreni abbandonati. Esempio di strategia integrata promossa da un micro-comune.
Condizioni chiave: regia pubblica continuativa, partenariati con residenti ed emigrati; criticità: dipendenza dalla leadership locale.

Riuso a base culturale e creativa

Favara (AG), Farm Cultural Park. Riattivazione culturale privata di un comparto storico degradato (i "sette cortili") divenuta attrattore internazionale; documenta capacità rigenerativa e, insieme, i rischi di gentrificazione culturale discussi nel Capitolo 5.
Condizioni chiave: promotori con capitale culturale e reti; criticità: ricadute sull'abitare ordinario.

Grottole (MT), Wonder Grottole. Riuso di case del centro storico con progetti di comunità digitale, residenzialità temporanea e formazione, con visibilità internazionale. Mostra il potenziale delle reti globali per micro-borghi. Condizioni chiave: localismo aperto; criticità: consolidamento oltre il ciclo dei progetti.

Riuso a base produttiva

Rovereto (TN), Progetto Manifattura. Ex complesso manifatturiero tabacchicolo dismesso, recuperato come polo dedicato alla produzione contemporanea, all'innovazione e alle imprese nei settori della green economy e delle tecnologie sostenibili. Il progetto rappresenta un modello di riuso produttivo in cui un grande patrimonio industriale storico viene trasformato in una piattaforma per nuove filiere economiche, mantenendo il valore spaziale e identitario del luogo. Il caso evidenzia il ruolo della regia pubblica e della capacità di costruire un ecosistema produttivo attorno a un patrimonio recuperato.
Condizioni chiave: patrimonio industriale di grande dimensione e riconoscibilità; investimento pubblico strutturante; presenza di nuove filiere economiche compatibili. Criticità: complessità gestionale; costi di recupero e adeguamento; dipendenza dalla capacità di attrarre imprese e competenze.

Taranta Peligna (CH), patrimonio proto-industriale laniero come infrastruttura per nuove economie locali. Caso interno all'area di studio: il sistema delle manifatture laniere lungo l'Aventino costituisce un patrimonio produttivo dismesso caratterizzato da edifici, infrastrutture idrauliche e memoria del lavoro. Il caso rappresenta il giacimento-tipo che la metodologia intende intercettare: strutture nate per una produzione storica che possono essere riattivate attraverso nuove filiere produttive, artigianali o ibride, integrando memoria industriale e nuove economie territoriali.
Condizioni chiave: riconoscibilità del patrimonio; presenza di competenze locali; capacità di costruire partenariati e nuove filiere.

Matrice trasversale

Condizione abilitante	Sociale	Turistico	Culturale	Produttivo
Capitale sociale progettuale	essenziale	media	essenziale	media
Multifunzionalità dell'offerta	essenziale	alta	media	bassa
Localismo aperto	alta	alta	essenziale	alta
Supporto pubblico abilitatore	alta	media	media	media
Rischi documentati	dipendenza dai promotori	turistificazione, scenografia	gentrificazione culturale	shock di filiera

Nella pagina di apertura a Bibliografia e sitografia *Tree and Boat Mast*, Seefeldquai, Zurich, Switzerland.
Fotografia di M. Kenna, 2013

Nella pagina di apertura al Glossario *Railway Lines in Snow*, Quarto Santa Chiara, Palena, Abruzzo, Italy.
Fotografia di M. Kenna, 2016

Nella pagina di apertura all'Indice delle figure *Bruce Tree*, Torridon, Western Highlands, Scotland.
Fotografia di M. Kenna, 2015

Nella pagina di apertura all'Appendice *Tree and Ladder*, Capestrano, Abruzzo, Italy.
Fotografia di M. Kenna, 2015