

Andreea Dobos, Giorgia Maria Pia Panierino

Eco-restauro: il recupero del patrimonio immobiliare come fondamento per la valorizzazione del territorio

Approcci, impatti e prospettive di rigenerazione urbana e territoriale

Febbraio 2024

INDICE

INTRODUZIONE	3
1. Il recupero del patrimonio immobiliare	
come strategia di valorizzazione del territorio	4
1a. Leggi, politiche e iniziative nazionali e locali che tutelano il recupero del patrimonio come strategia di valorizzazione del territorio	5
2. Ecomusei e musei diffusi	6
2a. L'Ecomuseo <i>Aquae Planae</i>	7
2b. Intervista alla presidente di Humanitas ACT Isabella Bertolaso	8
CONCLUSIONI	12

Gli Autori

Andreea Dobos

(Laurea Magistrale in Management e Strategia d'Impresa presso l'Università di Verona)

Giorgia Maria Pia Panierino

(Laurea Magistrale in Marketing e Comunicazione d'Impresa presso l'Università di Verona)

INTRODUZIONE

In questo breve elaborato si esplorerà l'importanza del recupero del patrimonio immobiliare con rilevanza storica come strumento di valorizzazione del territorio. Si analizzeranno alcuni approcci adottati a livello locale per comprendere come tali interventi possano influenzare positivamente l'ambiente, l'economia locale e, più in generale, la qualità della vita delle comunità residenti.

Nel contesto contemporaneo caratterizzato da una crescente consapevolezza ambientale e una ricerca sempre più accentuata di sostenibilità, il recupero del patrimonio immobiliare emerge come una risorsa preziosa per la valorizzazione del territorio. Le città, i borghi e le aree urbane, ricche di storia e tradizione, spesso custodiscono un patrimonio edilizio che rappresenta una testimonianza tangibile del passato e costituisce un patrimonio culturale e sociale da preservare e valorizzare.

Attraverso l'analisi di casi di studio e testimonianze dirette si evidenziano i benefici tangibili e intangibili derivanti dal recupero del patrimonio storico-immobiliare, nonché le sfide e le opportunità che esso presenta per gli attori coinvolti.

1. IL RECUPERO DEL PATRIMONIO STORICO-IMMOBILIARE COME STRATEGIA DI VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

La ricerca costante di nuove conoscenze e conquiste tecnologiche ha tracciato un cammino per l'umanità, conducendola verso una liberazione dalle necessità primarie. Tuttavia, questa corsa sfrenata al progresso ha spesso confuso i valori fondamentali, rischiando di cancellare le testimonianze del passato sotto il peso di tale avanzamento. È importante comprendere che il deterioramento e la negazione dei valori legati all'architettura, all'ecologia e alla storia equivalgono a minare le fondamenta stesse delle nostre società.

Qui entra in gioco il concetto di recupero del patrimonio immobiliare in abbandono. Anche in Italia, tale strategia di valorizzazione del territorio mira a preservare e valorizzare l'identità storica e culturale dei luoghi, promuovendo allo stesso tempo lo sviluppo economico e sociale delle comunità locali. Il recupero del patrimonio immobiliare consente di conservare e tutelare gli edifici storici, i monumenti e le testimonianze di vita e di lavoro, del passato, contribuendo così alla salvaguardia del patrimonio culturale italiano nella sua integrità. Permette di riqualificare aree urbane degradate o dismesse, trasformandole in spazi vitali, attrattivi e funzionali. Questo favorisce il recupero di quartieri storici, la rigenerazione urbana e territoriale e la valorizzazione del tessuto urbano tradizionale. Gli edifici storici restaurati diventano così attrattori turistici, stimolando l'economia locale e generando opportunità occupazionali nei servizi correlati. Il recupero del patrimonio immobiliare può essere realizzato con un approccio sostenibile, utilizzando materiali ecocompatibili, tecnologie energetiche efficienti e pratiche di costruzione rispettose dell'ambiente.

Il nostro Paese dispone di un enorme patrimonio, buona parte del quale inutilizzato o sottoutilizzato – quali ex fabbriche, ex scuole, oratori ed opere ecclesiastiche, monasteri abbandonati – di cui a tutt'oggi non si ha ancora una adeguata conoscenza. La difficoltà nel reperire e organizzare in maniera sistemica non solo i dati relativi alle caratteristiche intrinseche del bene, ma anche le informazioni sulle relazioni che questo instaura con il contesto di riferimento, ha accomunato per lungo tempo le amministrazioni centrali e locali. Sebbene importanti traguardi siano stati raggiunti a livello nazionale, a livello locale ancora molte amministrazioni non conoscono tutti i beni di loro proprietà e, qualora in possesso di informazioni, queste non sono così precise da consentire la definizione di politiche e progetti di valorizzazione e, oltretutto, non sono organizzate in maniera tale da poter essere condivise e aggiornate¹.

Interessanti esempi di iniziative di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare territoriale si hanno in Sicilia. Quest'ultima è la regione dove è nata l'idea della vendita delle case ad un euro. L'iniziativa "Case a un euro" è un programma promosso da alcuni comuni o enti locali con l'obiettivo di riqualificare aree urbane o rurali in declino, offrendo case a prezzi simbolici o molto bassi. Questi edifici sono spesso in condizioni di degrado e richiedono lavori di ristrutturazione. L'obiettivo è quello di attirare nuovi residenti e investitori che possano rianimare le comunità locali e portare in vita quartieri o villaggi ormai abbandonati. Anche a Caltagirone – il cui centro storico è stato insignito del titolo di

¹Amatucci F. (2009), *Valorizzare il patrimonio immobiliare nelle amministrazioni pubbliche. Strategie e strumenti di management*, Egea, Milano

Patrimonio dell'Umanità UNESCO – è stata promossa questa iniziativa, la quale ha una duplice valenza: il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con tutto ciò che ne consegue anche per le opportunità di occupazione nel settore e, allo stesso tempo, il ripopolamento del centro storico e la sua sempre più piena valorizzazione da un punto di vista turistico.

Successivamente, anche regioni come la Calabria, la Puglia, la Liguria e molte altre hanno abbracciato l'idea delle “Case a un euro”, ciascuna con le proprie varianti e modalità di attuazione.

1.1. Leggi, politiche e iniziative nazionali e locali che tutelano il recupero del patrimonio come strategia di valorizzazione del territorio

Questa importante iniziativa finalizzata alla conservazione, alla valorizzazione e al riuso delle risorse architettoniche, storiche e ambientali presenti nel Paese è guidata da varie leggi, politiche e iniziative sia a livello nazionale che locale. Le amministrazioni locali sviluppano piani urbanistici che integrano la conservazione del patrimonio con lo sviluppo sostenibile del territorio. Questi piani definiscono le zone di tutela, i vincoli e le normative per il recupero e la valorizzazione del patrimonio locale.

Il governo italiano e le istituzioni regionali offrono incentivi finanziari e agevolazioni fiscali per il recupero e il restauro di edifici storici e siti culturali, allo scopo di incoraggiare investimenti privati e pubblici in questo settore. La **Legge n. 1089/1939**² – nota come Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – rappresenta il principale riferimento normativo per la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico italiano. Essa stabilisce le disposizioni per la conservazione, la protezione, il restauro e la valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici, inclusi edifici storici, monumenti, aree archeologiche, parchi e giardini storici. La **Legge n. 180/2017**³ – nota come Decreto Cultura – si occupa di promuovere e tutelare il patrimonio culturale italiano, sostenendo la produzione artistica, la partecipazione del pubblico alla cultura, la conservazione dei beni culturali e l'innovazione digitale nel settore culturale. La **Legge n. 42/2004**⁴ – nota come Nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – ha integrato e aggiornato le disposizioni della Legge n. 1089/1939, ampliando le misure di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico.

Queste sono solo alcune delle principali leggi nazionali che riguardano il recupero del territorio. Oltre a queste, esistono anche normative regionali e locali che integrano e specificano le disposizioni di tali leggi in base alle esigenze e alle peculiarità di ciascun territorio.

² Legge n. 1089/1939, consultabile al seguente link

www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1939-08-08&atto.codiceRedazionale=039U1089 (ultimo accesso: 26/02/2024)

³ Legge n. 180/2017 consultabile al seguente link www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/05/16/17G00068/sg (ultimo accesso: 26/02/2024)

⁴ Legge n. 42/2004 consultabile al seguente link

www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2004-02-24&atto.codiceRedazionale=004G0066 (ultimo accesso: 26/02/2024)

2. ECOMUSEI E MUSEI DIFFUSI

Gli ecomusei sono istituzioni culturali e museali che si distinguono dai tradizionali musei per il loro approccio alla valorizzazione del territorio e del patrimonio culturale. Piuttosto che concentrarsi su un'unica sede o edificio, gli ecomusei si estendono su un'area geografica più ampia, spesso un intero territorio o una comunità locale, e coinvolgono attivamente la popolazione nella conservazione, nella valorizzazione e nella gestione del comune patrimonio culturale e ambientale. Gli ecomusei sono concepiti come strumenti di valorizzazione del territorio nel suo complesso, includendo non solo monumenti e siti storici, ma anche paesaggi, tradizioni culturali, pratiche artigianali, risorse naturali e attività economiche. Gli abitanti del territorio coinvolto giocano un ruolo attivo nella gestione e nella promozione dell'ecomuseo, contribuendo alla trasmissione delle tradizioni locali alle generazioni future. Gli ecomusei svolgono un ruolo importante nell'educazione e nella sensibilizzazione del pubblico, offrendo programmi educativi, visite guidate, laboratori didattici ed eventi culturali per promuovere la conoscenza e l'apprezzamento del patrimonio locale.

In Italia si sono sviluppati soprattutto negli ultimi vent'anni e la loro importanza è stata riconosciuta da numerose leggi regionali. Anche la Regione del Veneto è intervenuta in materia con la **Legge n. 30/2012**⁵, modificata con la **Legge n. 4/2019**⁶, prevedendo il riconoscimento della qualifica di Ecomuseo del Veneto a quelle istituzioni che rispondono ai requisiti indicati e dettagliati nel relativo disciplinare, approvato con la **Delibera di Giunta Regionale n. 1506 del 15 ottobre 2019**⁷. Gli ecomusei che ottengono il riconoscimento regionale possono utilizzare un logo speciale, che lo qualifica come parte di una rete di musei di particolare importanza per il territorio.

I musei diffusi, come gli ecomusei, sono una particolare tipologia di museo che si differenzia dai tradizionali musei concentrati in un'unica struttura. Invece di essere situati in un unico edificio, i musei diffusi distribuiscono i propri contenuti e le proprie esposizioni in diversi luoghi all'interno di una determinata area geografica, come un quartiere, un villaggio, una città o una regione. Anche questa forma di musealizzazione mira a coinvolgere la comunità locale e a valorizzare il patrimonio culturale, storico e ambientale in un contesto territoriale più ampio.

Tuttavia, esistono delle differenze tra gli ecomusei e i musei diffusi. Gli ecomusei pongono un'enfasi particolare sulla relazione tra l'uomo e l'ambiente naturale e culturale, evidenziando le interazioni tra la comunità locale e il territorio. L'obiettivo principale degli ecomusei è spesso quello di preservare e promuovere il patrimonio culturale e ambientale attraverso l'interazione con l'ambiente circostante. I musei diffusi, invece, sono più orientati verso la distribuzione territoriale delle collezioni e delle esposizioni all'interno di un'area

⁵ Legge n. 30/2012 consultabile al seguente link

<https://bur.regione.veneto.it/BurvServices/pubblica/DettaglioLegge.aspx?id=242127> (ultimo accesso: 26/02/2024)

⁶ Legge n. 4/2019 consultabile al seguente link

<https://bur.regione.veneto.it/BurvServices/pubblica/DettaglioLegge.aspx?id=387330> (ultimo accesso: 26/02/2024)

⁷ Delibera di Giunta Regionale n. 1506 del 15/10/2019 consultabile al seguente link

<http://bur.regione.veneto.it/BurvServices/Pubblica/DettaglioDgr.aspx?id=405772> (ultimo accesso: 26/02/2024)

geografica, senza necessariamente enfatizzare la relazione specifica tra l'uomo e l'ambiente circostante. Questi musei sono più focalizzati sulla valorizzazione del patrimonio culturale, storico e artistico attraverso una distribuzione diffusa dei contenuti museali.

2.1. L'Ecomuseo *Aquae Planae*

Aquae Planae, l'ecomuseo della Pianura Veronese, si impegna a salvaguardare, valorizzare e rendere fruibili alcuni luoghi e paesaggi storici e naturalistici della Pianura Veronese. Il nome stesso, che richiama la conformazione geografica del territorio, suggerisce un legame profondo con la storia e la natura del luogo, creando un'identità unica e riconoscibile. Attraverso eventi, itinerari e attività didattiche, l'ecomuseo mira a coinvolgere sia gli abitanti del territorio che i turisti, trasmettendo ai primi un senso di appartenenza e rispetto per il territorio ed ai secondi lo stupore ed il piacere della scoperta di luoghi fuori dai tradizionali percorsi. *Aquae Planae* si basa su valori fondamentali come il coinvolgimento della comunità, la collaborazione tra le diverse parti interessate e il rispetto dei principi della sostenibilità ambientale, economica e sociale.

L'ecomuseo, sotto la guida dell'Associazione Humanitas ACT – APS, unisce attualmente dodici Comuni – San Giovanni Lupatoto, Zevio, Ronco all'Adige, Palù, Oppeano, Isola Rizza, Roverchiara, San Pietro di Morubio, Legnago, Villa Bartolomea e Castagnaro ai quali si sta aggiungendo Cerea – insieme al Consorzio di Bonifica Veronese. Il suo obiettivo primario è narrare e condividere la storia della bonifica e le dinamiche che hanno plasmato la Pianura Veronese. Per farlo, si focalizza sui cinque paesaggi caratteristici della zona: il paesaggio di valle e delle bonifiche, quello della risaia e delle corti, della piantata, delle cave e quello agroindustriale (si veda illustrazione a pagina 11)⁸.

Solo recentemente il progetto *Aquae Planae* è stato ufficialmente inserito tra gli ecomusei della Regione del Veneto. Questo riconoscimento costituisce un importante traguardo che conferma il valore e l'importanza dell'iniziativa. Permette inoltre all'ecomuseo di collaborare con la Regione nella progettazione e realizzazione di iniziative e di essere incluso nell'elenco ufficiale degli ecomusei riconosciuti, pubblicato sul sito istituzionale regionale. Attraverso un approccio inclusivo e collaborativo, l'ecomuseo si propone di creare un'identità unitaria e forte per la Pianura Veronese, contribuendo così al suo sviluppo economico e sociale sostenibile.

Il Consorzio di Bonifica Veronese ha recuperato e allestito uno spazio espositivo nell'antico manufatto idraulico del Gangaion, identificato come luogo simbolo di un ecomuseo dall'Osservatorio Locale per il Paesaggio. Questo per trasmettere al pubblico l'epopea della bonifica e le dinamiche idrauliche, economiche e sociali della Pianura Veronese.

Per ottenere una visione completa della questione, è opportuno aprire una piccola parentesi per quanto riguarda l'associazione Humanitas ACT. Essa nasce dall'incontro di professionisti e appassionati impegnati a riaffermare e promuovere la centralità dell'esperienza umana in molteplici contesti della società. L'obiettivo primario è quello di valorizzare la di-

⁸ Autore anonimo, *Aquae Planae - Ecomuseo della Pianura Veronese*, Regione del Veneto, disponibile al link <https://www.culturaveneto.it/it/la-tua-regione/ecomusei-del-veneto> (ultimo accesso: 19/02/2024)

mensione umana attraverso azioni responsabili e la costruzione di opere e testimonianze dirette, al fine di favorire il dialogo tra pubblico e privato, con particolare attenzione al rapporto tra scuola e società.

Fin dalla sua fondazione, l'associazione ha avviato una serie di esperienze didattiche e laboratoriali mirate a diffondere un'educazione inclusiva e partecipativa, adattate alle specifiche esigenze di ogni ordine di scuola. I percorsi pedagogico-didattici si configurano come format esperienziali outdoor, concepiti per promuovere la conoscenza e la tutela del patrimonio storico, ambientale e culturale dell'Ecomuseo. Ogni proposta didattica affronta un tema specifico e si integra con il Piano Triennale dell'Offerta Formativa di ciascun istituto scolastico. Un elemento distintivo di quasi tutte le iniziative didattiche è il prodotto finale, concepito come una mappa comunitaria attraverso cui rappresentare e dare identità al territorio dell'Ecomuseo. In questo modo, si attribuisce valore alle memorie collettive, alle trasformazioni avvenute nel tempo e alle aspirazioni future della comunità locale⁹.

2.2. Intervista alla presidente di Humanitas ACT Isabella Bertolaso

Per ottenere una comprensione più approfondita del tema trattato, è stata condotta un'intervista con Isabella Bertolaso, presidente di Humanitas ACT. Le sue riflessioni forniscono un'illuminante prospettiva sul tema finora trattato. Di seguito, si presenta un estratto significativo di questa intervista.

D: Qual è stata la risposta della comunità locale o delle parti interessate al progetto e come viene gestito il feedback?

***R:** La motivazione principale è che, dopo qualche anno di lavoro nel cercare di creare una connessione tra il pubblico e il privato (è questa la finalità di Humanitas ACT) creando esperienze di cittadinanza attiva e valorizzazione del territorio, e dopo un confronto con quanto è stato identificato dagli storici attraverso le ricerche d'archivio ed evidenziato nel corso di eventi da noi organizzati sul tema, ci siamo resi così conto che c'è un elemento forte che può caratterizzare questo territorio, ovvero l'acqua, che da minaccia è diventata risorsa.*

Questo elemento ha determinato la nascita di cinque paesaggi (si veda mappa a pagina 11). Da qui l'idea di lavorare su questi temi – ossia l'acqua e i cinque paesaggi – per creare un progetto identitario forte per la Pianura Veronese, mettendo in rete i Comuni e facilitando lo sviluppo di attività, servizi e progetti che rendano il territorio attrattivo non solo per chi lo abita, ma anche per visitatori e turisti. Un altro obiettivo è quello di aumentare il senso di appartenenza al proprio territorio e la consapevolezza delle sue potenzialità.

⁹ Bertolaso I., Scarlatti G. (2021), *Impronte outdoor sul territorio per una comunità educante diffusa "a-tra-verso" un eco-museo*

D: Quali sono le sfide principali che il progetto affronta attualmente e come le sta gestendo?

R: *Una delle sfide principali è il dialogo con realtà eterogenee, come enti pubblici e privati, che richiedono approcci comunicativi diversi.*

Per affrontare questa sfida, sono stati organizzati incontri mirati sul territorio (iniziati già a metà febbraio 2024), coinvolgendo associazioni, attività produttive, ricettive, turistiche e appassionati del territorio. Queste iniziative variano da serate partecipative a uscite didattiche e open day, creando diverse occasioni di coinvolgimento. Questi eventi ci servono per farci conoscere e soprattutto per far conoscere il territorio.

D: Qual è stata la risposta della comunità locale e delle parti interessate al progetto e come viene gestito il feedback?

R: *Nonostante gli iniziali dubbi da parte dei partner coinvolti sulle possibilità di sensibilizzare la cittadinanza e tutti i vari portatori di interesse, la risposta della comunità locale è stata finora entusiasta, anche se è ancora presto per trarre conclusioni definitive.*

Iniziative come serate e open day hanno registrato una partecipazione incoraggiante, indicando un crescente interesse e coinvolgimento. Nelle tre serate partecipate già realizzate, seppur in comuni piccoli, siamo riusciti ad avere un buon numero di partecipanti, tutti portatori di punti di vista e istanze di valore per lo sviluppo del progetto.

D: Quali sono le prossime tappe o i progetti futuri previsti per il progetto *Aquae Planae*?

R: *Ce ne sono più d'una di tappe. Innanzitutto, noi siamo stati riconosciuti dalla Regione del Veneto a fine anno scorso, dopo un iter piuttosto complesso. Dal momento del riconoscimento abbiamo avuto tantissime opportunità, e il rischio è quello di non essere in grado di gestirle tutte quante.*

Le prossime tappe includono la possibile partecipazione ad altri nuovi bandi e la stabilizzazione del personale. Per una maggiore autonomia, stiamo cercando di unire all'indispensabile supporto delle amministrazioni anche il coinvolgimento di privati ed altre organizzazioni che credano nel progetto e nei suoi obiettivi. Si punta anche a creare pacchetti turistici in collaborazione con privati. Siamo convinti che ci sono molti privati che avrebbero la potenzialità di inserirsi all'interno di un pacchetto. Inoltre, vorremmo istituire, come Ecomuseo, un tema forte per ciascun comune, con uno spazio ad esso dedicato.

Adesso abbiamo cinque sedi ma l'obiettivo è strutturarne delle altre, che possano essere aree naturalistiche o altri edifici poco utilizzati o dimenticati. Inoltre, puntiamo sulla valorizzazione di ogni altro aspetto forte purché collegato ai temi dell'Ecomuseo.

Infine, è prevista l'organizzazione di un festival autunnale distribuito su sei weekend, con una giornata dedicata ad ogni comune coinvolto.

D: Quali risorse sono necessarie per garantire il successo del progetto e come vengono gestite?

***R:** Attualmente, il progetto è supportato da una promozione triennale che coinvolge i dodici comuni e il Consorzio di Bonifica Veronese. Ogni comune contribuisce con una quota fissa e una variabile in base al numero di abitanti, mentre il Consorzio offre un supporto più strutturato, perché fa da cappello a tutti i comuni coinvolti, dato che sono nella sua zona di competenza. Queste risorse iniziali assicurano una base finanziaria per tre anni, mentre ulteriori entrate sono previste attraverso pacchetti turistici e servizi aggiuntivi. La quantificazione precisa delle risorse dipende dalla stabilizzazione del personale e dall'evoluzione del progetto nel tempo. Noi attualmente non abbiamo nessun dipendente, abbiamo persone che collaborano con prestazioni occasionali.*

Eco-restauro: il recupero del patrimonio immobiliare come fondamento per la valorizzazione del territorio
 Approcci, impatti e prospettive di rigenerazione urbana



Illustrazione 1: paesaggi Ecomuseo Aquae Planae

Fonte: Ecomuseo Aquae Planae disponibile al link www.ecomuseoaquaeplanae.it

CONCLUSIONI

Il recupero del patrimonio immobiliare simbolico in abbandono, la valorizzazione del territorio e il ruolo degli ecomusei risultano, quindi, elementi fondamentali per promuovere uno sviluppo sostenibile e armonioso, che tenga conto delle esigenze delle generazioni presenti e future. È attraverso un impegno condiviso e una visione integrata che è possibile costruire comunità più resilienti, capaci di affrontare le sfide del futuro preservando al contempo la loro identità e il loro patrimonio culturale.