

Edifici disabilitati nell'area Dolomiti Live: identificare le problematiche.

Nuove soluzioni per la riattivazione di edifici disabilitati nell'area Dolomiti Live.

RISULTATI DEL CENSIMENTO SUGLI EDIFICI DISABITATI E DELLA RICERCA SULLA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI



Pubblicazione nell'ambito del Programma INTERREG V-A Italia-Austria 2014-2020/CLLD Dolomiti Live (Azione 1).

Progetto “Nuove soluzioni per la riattivazione di edifici disabitati nell’area Dolomiti Live” NEWLEED-ITAT4068.

Sintesi dei risultati dei progetti Interreg V-A Italia Austria 2014-2020 CLLD Dolomiti Live:

- “Leerstehende Gebäude in der Region Dolomiti Live: Probleme erkennen” LEED-ITAT4067
“Edifici disabitati nell’area Dolomiti Live: identificare le problematiche”.
- “Neue Wege zur Belegung von Leerständen in der Dolomiti Live Region” NEWLEED-ITAT4068
“Nuove soluzioni per la riattivazione di edifici disabitati nell’area Dolomiti Live”.

Partner di progetto:

- Comune di Innervillgraten
- Predoi in quanto beneficiario insieme ai comuni di Valle di Casies, San Martino in Badia e Vandoies
- Cibiana di Cadore

Foto di copertina:

Benvenuti, Innervillgraten © Judith Brenneis, 2019

La “Haspinger-Haus” disabitata di Valle di Casies © Lisa Helminger

Cibiana © Lassù Società Cooperativa

Finanziamenti:

la presente pubblicazione è stata realizzata nell’ambito del Programma INTERREG V-A Italia-Austria 2014-2020/CLLD Dolomiti Live (Azione 1) e finanziata dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR).

INDICE

1.	DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	7
2.	INTRODUZIONE	10
3.	CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DISABITATI NEL COMUNE DI Innervillgraten	12
3.1.	METODOLOGIA E APPROCCIO	12
3.2.	UNO SGUARDO suL COMUNE DI Innervillgraten	14
3.2.1.	breve descrizione.....	14
3.2.2.	CARATTERISTICHE SOCIODEMOGRAFICHE	15
3.3.	EDIFICI DISABITATI.....	18
3.3.1.	RISULTATI DELLA RICERCA QUANTITATIVA.....	18
3.3.2.	RISULTATI DELLA RICERCA QUALITATIVA.....	21
4.	CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DISABITATI NEL COMUNE DI CIBIANA di Cadore.....	23
4.1.	METODOLOGIA E APPROCCIO	23
4.2.	UNO SGUARDO SUL COMUNE DI Cibiana di Cadore	25
4.2.1.	BREVE DESCRIZIONE.....	25
4.2.2.	CARATTERISTICHE SOCIODEMOGRAFICHE	26
4.3.	EDIFICI DISABITATI.....	30
5.	CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DISABITATI NEI COMUNI DI PREDOI, VALLE DI CASIES, SAN MARTINO IN BADIA E VANDOIES, in VAL PUSTERIA.....	40
5.1.	METODOLOGIA E APPROCCIO	40
5.2.	PreDOI.....	42
5.2.1.	UNO SGUARDO SUL COMUNE DI PREDOI.....	42
5.2.2.	edifici disabilitati	46
5.3.	VALLE DI CASIES	49
5.3.1.	UNO SGUARDO SUL COMUNE DI VALLE DI CASIES	49
5.3.2.	EDIFICI DISABITATI	53
5.4.	SAN MARTINO IN BADIA.....	57
5.4.1.	UNO SGUARDO SUL COMUNE DI SAN MARINO IN BADIA	57
5.4.3.	EDIFICI DISABITATI	61
5.5.	VANDOIES.....	65
5.5.1.	uno sguardo sul comune di vandoies.....	65
5.5.2.	edifici disabilitati	69
6.	PROCESSO PARTECIPATIVO INNERVILLGRATEN.....	72
6.1.	Botteghe dei contadini/vendita diretta	73
6.2.	malghe/RETE DEI SENTIRI	75
6.2.1.	rete dei sentieri	75

6.2.2.	malghe	77
6.3.	giovani/eventi	78
7.	Cibiana: il percorso verso la digitalizzazione	79
7.1.	sito web.....	80
7.2.	Infopoint	81
7.3.	Social media	82
7.4.	Realtà aumentata.....	83
8.	Processo partecipativo predoi	84
8.1.	METODOLOGIA E SVOLGIMENTO DEI WORKSHOP.....	84
8.2.	risultati.....	85
8.2.1.	raccolta di idee.....	85
8.2.2.	impedimenti ALL'ATTUAZIONE	87
8.2.3.	potenziali progetti pilota.....	90
9.	riepilogo.....	91
9.1.	riepilogo DEL censimento degli edifici disabitati	91
9.2.	riepilogo delle misure di attuazione.....	93
10.	PROSPETTIVE/MISURE d'intervento.....	95
	indicazione delle fonti	97

ELENCO DELLE ILLUSTRAZIONI

<i>Figura 1: posizione del comune di Innervillgraten nel Tirolo (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: SynerGIS).</i>	14
<i>Figura 2: sviluppo demografico di Innervillgraten tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Statistik Austria).</i>	15
<i>Figura 3: piramide delle età della popolazione di Innervillgraten nel 2021, suddivisa in base al genere; (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Statistik Austria).</i>	16
<i>Figura 4: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di Innervillgraten negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Statistik Austria)</i>	17
<i>Figura 5: analisi di 288 edifici del comune di Innervillgraten in base alla loro occupazione (Grüner 2019).</i>	18
<i>Figura 6: tasso di edifici disabilitati a Innervillgraten in base al tipo di edificio e al totale degli edifici residenziali (Grüner 2019).</i>	18
<i>Figura 7: suddivisione spaziale dei masi e delle abitazioni disabilitati a Innervillgraten (Grüner 2019).</i>	20
<i>Figura 8: la spirale degli edifici disabilitati generatasi a causa di una successione (Grüner 2019).</i>	21
<i>Figura 9: posizione di Cibiana di Cadore nella provincia di Belluno (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: SynerGIS).</i>	25
<i>Figura 10: sviluppo demografico di Cibiana di Cadore tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022, informazioni di base: Tuttitalia).</i>	26
<i>Figura 11: piramide delle età della popolazione di Cibiana di Cadore nel 2021, suddivisa in base al genere (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia).</i>	27
<i>Figura 12: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di Cibiana di Cadore negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia).</i>	29
<i>Figura 13: suddivisione spaziale degli edifici disabilitati nella frazione Col (fonte: Mappatura urbana degli edifici disabilitati, Lassù Società Cooperativa 2019).</i>	31
<i>Figura 14: suddivisione spaziale degli edifici disabilitati nella frazione Masarié (fonte: Mappatura urbana degli edifici disabilitati, Lassù Società Cooperativa 2019).</i>	32
<i>Figura 15: suddivisione spaziale degli edifici disabilitati nella frazione Cibiana di Sotto (fonte: Mappatura urbana degli edifici disabilitati, Lassù Società Cooperativa 2019).</i>	33
<i>Figura 16: suddivisione spaziale degli edifici disabilitati nella frazione Pianezze (fonte: Mappatura urbana degli edifici disabilitati, Lassù Società Cooperativa 2019).</i>	34
<i>Figura 17: foglio modello compilato di un edificio disabilitato nella frazione Cibiana di Sotto (fonte: Lassù Società Cooperativa).</i>	39
<i>Figura 18: panoramica dei comuni del progetto in Val Pusteria (grafico: regionalSynergie 2021).</i>	40
<i>Figura 19: posizione di Predoi nella Provincia di Bolzano – Alto Adige (grafico: raum.gis, 2022; informazioni di base: SynerGIS)</i>	42
<i>Figura 20: sviluppo demografico di Predoi tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia)</i>	43
<i>Figura 21: piramide delle età della popolazione di Predoi nel 2021, suddivisa in base al genere (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia).</i>	44
<i>Figura 22: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di Predoi negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Istituto Provinciale di Statistica).</i>	45
<i>Figura 23: numero di edifici disabilitati nel comune di Predoi (regionalSynergie 2021, S.10).</i>	47
<i>Figura 24: dettaglio del comune di Predoi (regionalSynergie 2021).</i>	47
<i>Figura 25: posizione di Valle di Casies nella Provincia di Bolzano – Alto Adige (grafico: raum.gis, 2022; informazioni di base: SynerGIS)</i>	49
<i>Figura 26: sviluppo demografico di Valle di Casies tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia)</i>	50

<i>Figura 27: piramide delle età della popolazione di valle di Casies nel 2021, suddivisa in base al genere (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia).</i>	51
<i>Figura 28: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di Valle di Casies negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Istituto Provinciale di Statistica).</i>	52
<i>Figura 29: numero di edifici disabitati nel comune di Valle di Casies (regionalSynergie 2021, p. 7).</i>	54
<i>Figura 30: dettagli del comune di Valle di Casies: San Martino (regionalSynergie 2021).</i>	55
<i>Figura 31: posizione di San Martino in Badia nella Provincia di Bolzano – Alto Adige (grafico: raum.gis, 2022; informazioni di base: SynerGIS)</i>	57
<i>Figura 32: sviluppo demografico di San Martino in Badia tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia)</i>	58
<i>Figura 33: piramide delle età piramide delle età della popolazione di San Martino in Badia nel 2021, suddivisa in base al genere; (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia).</i>	59
<i>Figura 34: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di San Martino in Badia negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Istituto Provinciale di Statistica).</i>	60
<i>Figura 35: numero degli edifici disabitati nel comune di San Martino in Badia (regionalSynergie 2021, S. 13).</i>	62
<i>Figura 36: dettaglio del comune di San Martino in Badia: Piccolino e Antermoia (regionalSynergie 2021).</i>	63
<i>Figura 37: posizione di Vandoies nella Provincia di Bolzano – Alto Adige (grafico: raum.gis, 2022; informazioni di base: SynerGIS)</i>	65
<i>Figura 38: sviluppo demografico di Vandoies tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia)</i>	66
<i>Figura 39: piramide delle età della popolazione di Vandoies nel 2021, suddivisa in base al genere; (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia).</i>	67
<i>Figura 40: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di Vandoies negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Istituto Provinciale di Statistica).</i>	68
<i>Figura 41: numero di edifici disabitati nel comune di Vandoies (regionalSynergie 2021, S. 16).</i>	69
<i>Figura 42: dettagli del comune di Vandoies (regionalSynergie 2021).</i>	70
<i>Figura 43: idee e necessità raccolte nei comuni di Valle di Casies, Predoi, San Martino in Badia e Vandoies (Beismann et al 2022, p.9).</i>	86
<i>Figura 44: prospetto dei sei comuni con gli edifici disabitati.</i>	92

1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

INTERREG V-A ITALIA-AUSTRIA 2014-2020 CLLD DOLOMITI LIVE

Il 28 gennaio 2016 è stata approvata la strategia CLLD Dolomiti Live, presentata dal Gal Alto Bellunese, dalla Comunità Comprensoriale Valle Pusteria (rappresentata dalla Direzione regionale GAL Val Pusteria) e dalla Direzione regionale del Tirolo orientale, quest'ultima Lead Partner di progetto. La strategia è finanziata dal programma Interreg V Italia-Austria. L'abbreviazione CLLD (Community-Led Local Development/sviluppo locale di tipo partecipativo) significa che l'intento di questo strumento è quello di far partecipare la popolazione locale alla fase di programmazione per stimolare e coinvolgere i cittadini nello sviluppo di misure intese a rispondere alle sfide sociali, economiche e ambientali del loro territorio.

La strategia CLLD Dolomiti Live si fonda sulla convinzione che i confini non rappresentino una linea di demarcazione, ma che debbano essere visti come un legame che apre al dialogo, allo scambio di conoscenze e alla cooperazione. La strategia transfrontaliera Dolomiti Live sostiene attività in diversi ambiti come la cultura, il turismo, l'innovazione, la lotta al cambiamento climatico e la mobilità sostenibile. A usufruire dei finanziamenti saranno la popolazione e gli attori economici locali, le amministrazioni pubbliche e i comuni, le istituzioni, i circoli e le associazioni turistiche, il tutto a un'unica condizione: che i progetti abbiano un beneficio diretto sull'area Dolomiti Live e a favore di essa.

EDIFICI DISABITATI NELL'AREA DOLOMITI LIVE: IDENTIFICARE LE PROBLEMATICHE E NUOVE SOLUZIONI PER LA RIATTIVAZIONE DI EDIFICI DISABITATI NELL'AREA DOLOMITI LIVE

In tutte e tre le regioni esistono dati sugli edifici disabitati, ma non si dispone di una panoramica statistica globale. Nel progetto "Edifici disabitati nell'area Dolomiti Live: identificare le problematiche – LEED", oltre alla valutazione dello stato delle cose, sono state acquisite ulteriori informazioni quali la tipologia di edificio, lo stato di conservazione, l'assetto proprietario, l'utilizzo, analizzando in parte la storia pregressa dell'edificio disabitato. I dati raccolti sono stati poi inseriti in un sistema di geodati, con l'intento di creare una connessione tra le regioni e gli attori coinvolti, stimolare lo scambio di informazioni e la collaborazione comune riguardo al problema della gestione degli edifici disabitati, ricercando insieme le soluzioni per risolverlo. Nel comune di Innervillgraten il processo per favorire la partecipazione dei cittadini è stato avviato già in questo

primo progetto, così da coinvolgerli fin dall'inizio. Nel corso degli ultimi anni i partner di progetto si sono incontrati per scambiarsi informazioni e discutere delle difficoltà maggiori dei villaggi di montagna e di come superarle.

Il progetto di follow-up “Nuove soluzioni per la riattivazione di edifici disabitati nell'area Dolomiti Live – NEWLEED” intende sensibilizzare la popolazione sul tema degli edifici disabitati, definendo le diverse priorità per ogni regione del progetto, anche se una cosa sembra essere uguale per tutte: coinvolgere nel progetto la popolazione è un requisito fondamentale per il buon esito della riattivazione degli attuali edifici disabitati. Un altro elemento integrante di questo progetto è stato la stesura di una pubblicazione transfrontaliera bilingue, in cui esporre i risultati della precedente raccolta e interpretazione dei dati oltre all'esito degli eventi di sensibilizzazione e motivazione, e che fungesse anche da strumento di comunicazione verso l'esterno e l'interno, per rendere evidente la necessità di un intervento a lungo termine sia da parte dei comuni che della politica.

Attività del progetto Innervillgraten:

elemento fondamentale del primo progetto è stata la stesura di uno studio concernente gli edifici disabitati. Oltre ad analizzare i dati relativi agli immobili, sono state esaminate anche le condizioni strutturali del comune per quanto riguarda la rivitalizzazione degli edifici e formulate raccomandazioni di intervento. In parallelo alla raccolta dei dati/allo studio, è stato avviato il processo di partecipazione dei cittadini per coinvolgerli fin dall'inizio nella definizione delle sei aree tematiche, da approfondire in tre workshop nella fase del progetto di follow-up. I temi sono poi stati trattati con i partecipanti ai workshop e per ogni area tematica è stato redatto un catalogo o piano di misure, che è servito da stimolo alla messa in atto di misure concrete.

Attività del progetto Cibiana di Cadore:

nell'ambito dei due progetti Dolomiti Live, Cibiana ha realizzato uno studio volto a ottenere un quadro conoscitivo della situazione degli edifici disabitati nel comune (numero di abitazioni, numero di proprietari, anni di inutilizzo, stato di conservazione, ecc.). L'obiettivo era quello di riuscire a disporre di uno strumento pratico per considerare e pianificare il futuro del paese anche in considerazione degli edifici disabitati esistenti.

Nel comune di Cibiana di Cadore ci si è concentrati sulla riqualificazione turistica di questo paese, che molti anni fa si identificava con i suoi “murales” e gli interessanti musei. Le strutture (come

l'Ospitalità Diffusa) e l'intero territorio, necessitano di strumenti efficaci per entrare a far parte del mondo moderno e interagire con esso. A tale scopo sono stati sviluppati e realizzati un sito web, un punto informativo (infopoint), canali di social media e una realtà aumentata. Nel progetto era prevista anche l'organizzazione di due workshop: il primo doveva servire a illustrare ai partner transregionali e transfrontalieri l'operato di Cibiana nell'ambito del progetto, mentre l'altro workshop dava alla popolazione l'opportunità di visitare alcune strutture dell'Albergo diffuso e di assistere alla proiezione dei filmati promozionali realizzati.

Attività del progetto Predoi:

in Val Pusteria il progetto ha coinvolto 4 comuni: Predoi, in qualità di attore principale, e i comuni di San Martino in Badia, Valle di Casies e Vandoies. Anche a Predoi è stato condotto uno studio sugli edifici disabitati con raccolta, valutazione, interpretazione e successivo inserimento dei dati nel sistema GIS, il tutto per ottenere, anche in questo caso, una panoramica degli edifici disabitati nel comune. Nel progetto di follow-up sono stati organizzati due workshop con i rappresentanti di tutti e quattro i comuni, in cui l'attenzione è stata focalizzata sulla gestione degli edifici disabitati e sul modo di affrontare il problema.

2. INTRODUZIONE

Non solo le Alpi, ma anche i loro abitanti si sono trovati a dover affrontare profondi cambiamenti a partire dalla fine del XIX secolo e dalla conseguente industrializzazione. Per molti decenni fino ad oggi si è dovuta affrontare, soprattutto nei remoti villaggi alpini, tutta una serie di grandi sfide fondamentali, tra cui il declino e l'invecchiamento della popolazione locale, la chiusura delle aziende agricole e l'incremento del numero di edifici disabitati. Lo spopolamento delle abitazioni ha i suoi effetti diretti in particolare sul paesaggio culturale alpino (cfr. Grüner 2019, p. 2). Questa tendenza all'abbandono dei centri storici e degli edifici è evidente anche nell'area Dolomiti Live. Quello degli edifici disabitati è un tema che, proprio perché interessa tutta l'area di cooperazione Dolomiti Live, risulta di importanza strategica nell'affrontare il problema su base transfrontaliera.

Molteplici sono gli aspetti sotto cui si mostrano gli edifici disabitati così come svariati sono i loro proprietari, le condizioni spaziali e le destinazioni d'uso. Pfeiffer et al. (2001: 16) giustamente affermano: "edificio disabitato è un termine collettivo che vuole essere univoco, ma che in realtà non lo è". Questo fattore contribuisce alla mancanza di una base di discussione comune e crea incongruenze nella raccolta dei dati, che complicano ulteriormente una discussione pratica sull'argomento. Per questa ragione diventa ancora più importante trovare una definizione a cui attenersi quando si parla di edificio disabitato. Dal punto di vista urbanistico, gli edifici fatiscenti situati in posizione centrale sono di particolare interesse. Come regola generale, tutte le aree utilizzabili e le (parti di) edifici che non sono attualmente in uso dovrebbero essere considerate disabitate. (BMVBS & BBR 2007) (cfr. Grüner 2019, p. 12 e seg.).

Vedere l'edificio disabitato come un problema o un'opportunità dipende dall'incidenza concreta e dal margine di manovra, che devono essere considerati in modo spazialmente differenziato. Gli edifici disabitati nelle aree in crescita differiscono notevolmente da quelli presenti nei territori con tendenza alla contrazione, che sorgono soprattutto in zone strutturalmente deboli e devono il loro abbandono a due processi che traggono forza l'uno dall'altro: il calo demografico e il declino dello sviluppo economico o della forza creativa. Dall'interazione tra questi due fattori può generarsi una spirale negativa, con ripercussioni sullo sviluppo sociale e urbano. Le infrastrutture sottoutilizzate alla fine cadono in disuso e in tutti i settori si registrano edifici abbandonati. Particolarmente colpite da questi sviluppi sono le aree rurali e periferiche. Lo spostamento verso i grandi centri mette sempre più comuni, ma anche città di piccole e medie dimensioni, alle prese con il calo demografico, la migrazione e gli edifici disabitati. D'altra parte, l'esodo rurale sta facendo crescere i centri più floridi, prevalentemente urbani. Le dinamiche e le condizioni di vita in queste aree in crescita differiscono da quelle delle regioni in contrazione, pertanto anche la situazione degli edifici

disabitati è cambiata. Queste regioni sono caratterizzate dalla mancanza di spazi abitativi ed economici liberi e accessibili, tali da garantire riserve di fluttuazione. Un numero eccessivo di edifici disabitati nelle aree in crescita non viene utilizzato per far fronte alla richiesta di alloggi, a meno che non venga occultato a fini speculativi. Conseguenza di questo squilibrio tra domanda e offerta è spesso un aumento dei prezzi degli immobili (cfr. Beismann et al. 2021, pag. 5).

Va detto, però, che da alcuni anni si registra un'inversione di tendenza. Sono in particolare i giovani a lasciare nuovamente le città per passare a stabilirsi dall'hinterland urbano alle località periferiche più remote. Da tempo ormai questa fuga verso la campagna non è più un fenomeno isolato che attrae solo gli emarginati volontari e i creativi. La nostalgia dei tempi passati e le possibilità offerte dalla digitalizzazione permettono di vivere nelle regioni remote, per lo più segnate da cambiamenti strutturali. In tutta l'area alpina questo fenomeno si presenta soprattutto dove non è (ancora) evidente un eccessivo sfruttamento turistico. Questo vale sia per Innervillgraten che per Predoi e Cibiana di Cadore. I cambiamenti in corso e futuri nelle tendenze di crescita e contrazione e i loro effetti spaziali, rendono imprescindibile confrontarsi a più livelli con gli edifici disabitati nelle aree urbane e rurali (cfr. Beismann et al. 2021, p. 5).

La gestione degli edifici disabitati è un elemento chiave dello sviluppo interno e fornisce la base decisionale per i successivi passi da compiere. Gli edifici disabitati non devono essere visti principalmente come un problema, perché dopo tutto rappresentano l'opportunità di utilizzare le strutture esistenti a vantaggio dello sviluppo interno e quindi per ridare loro valore. Considerare positivamente un edificio disabitato consente di mettere in atto nuove idee, non convenzionali e creative, lasciando così spazio all'innovazione, motore dello sviluppo regionale e interno (cfr. Beismann et al. 2021, p. 5).

3. CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DISABITATI NEL COMUNE DI INNERVILLGRATEN

Lo studio sugli edifici disabitati di Innervillgraten è stato elaborato e redatto nel 2019 da Bernhard Grüner dell'Università di Innsbruck. A quell'epoca, presso il comune era già disponibile un elenco di tutti gli edifici disabitati del territorio. Nel corso dello studio sono state raccolte ulteriori informazioni e condotte interviste con esponenti politici e proprietari di edifici vuoti. Lo studio è interamente consultabile al seguente link: [Begleitstudie ITAT-4067-LEED_Gruener_web.pdf \(innervillgraten.at\)](https://www.innervillgraten.at/Begleitstudie_ITAT-4067-LEED_Gruener_web.pdf)

3.1. METODOLOGIA E APPROCCIO

Lo studio è stato condotto avvalendosi del cosiddetto *approccio mixed-methods*, ovvero utilizzando metodi sia qualitativi che quantitativi per trovare le risposte ai quesiti della ricerca. Tecnica che si è rivelata essere molto vantaggiosa in quanto i metodi non solo si integrano a vicenda, ma servono anche ad acquisire conoscenze e aumentare le possibilità di valutazione. Questo principio consente, inoltre, di trattare integralmente il problema in questione. Al termine del lavoro d'indagine, i due set di dati sono stati analizzati con l'ausilio della *triangolazione* e inseriti nelle basi concettuali del caso di studio.

Nel corso della ricerca quantitativa, una molteplicità di dati statistici è stata acquisita da Statistik Austria, che li ha poi tradotti graficamente in diagrammi e mappe. Nell'analisi del tasso di edifici disabitati nelle aree rurali sono stati individuati dei dati mancanti o insufficienti, per cui si è reso necessario effettuare ispezioni in loco sugli edifici vuoti. Nel corso della ricerca sono stati classificati come disabitati gli immobili non occupati da persone in modo permanente al termine della ricerca. Sono state effettuate anche ispezioni in loco per determinare gli effetti territoriali dei nuovi montanari sul paesaggio insediativo e culturale e sul tasso di edifici disabitati nel comune di Innervillgraten. In particolare, sono stati raccolti e georeferenziati nel sistema GIS i dati relativi all'area di insediamento e alla struttura degli edifici.

Per determinare le cause degli edifici disabitati e analizzare il potenziale esogeno di rivitalizzazione sono stati utilizzati metodi di ricerca sociale empirica. Facendo ricorso a interviste semi-strutturate e a esperti, si è cercato di ottenere una visione d'insieme del problema delle abitazioni vuote; sono state inoltre condotte interviste con i proprietari di immobili inutilizzati in modo da garantire una panoramica globale degli edifici disabitati rurali nel comune di Innervillgraten. Per stabilire un contatto con i potenziali nuovi montanari bisognava in primo luogo condurre dei colloqui esplorativi

e, in una fase successiva, identificare gli ulteriori nuovi arrivati con l'ausilio del metodo a palla di neve. Questa procedura doveva consentire di raggiungere perlomeno quei nuovi arrivati che sono attivamente coinvolti nel comune di Innervillgraten e che godono di sempre maggiore considerazione all'interno della comunità. Tutti i nuovi montanari identificati sono stati interrogati utilizzando un'intervista guidata che è stata poi trascritta e analizzata sulla base dell'analisi qualitativa dei dati secondo Mayring. Per categorizzare le linee guida di codifica delle interviste degli esperti si è proceduto, per lo più, secondo il metodo induttivo. (cfr. Grüner 2019, p. 24 s.).

3.2. UNO SGUARDO SUL COMUNE DI INNERVILLGRATEN

3.2.1. BREVE DESCRIZIONE

Innervillgraten è un piccolo comune del Tirolo orientale, situato in una valle laterale della Val Pusteria a un'altitudine di circa 1.400 m nelle Alpi Centrali, tra le Alpi calcaree settentrionali e meridionali. In fondo alla valle di Villgraten scorre il Rio Villgraten che bagna Innervillgraten passando anche per il vicino comune di Außervillgraten, prima di sfociare nella Drava a Heinfels. Innervillgraten si estende nella parte occidentale del Tirolo orientale, pertanto i suoi confini meridionali e occidentali segnano anche la frontiera con la provincia di Bolzano - Alto Adige e quindi con l'Italia.

Il paesaggio è caratterizzato da una combinazione di aspre cime montuose, che possono raggiungere i 3.000 m, ed estesi pascoli alpini coltivati. Innervillgraten vanta una lunga storia di agricoltura montana, che deve la sua origine alla bonifica della valle e che ha lasciato un segno anche nell'architettura e nel sistema economico (cfr. Grüner 2019, p. 3 e seg.).

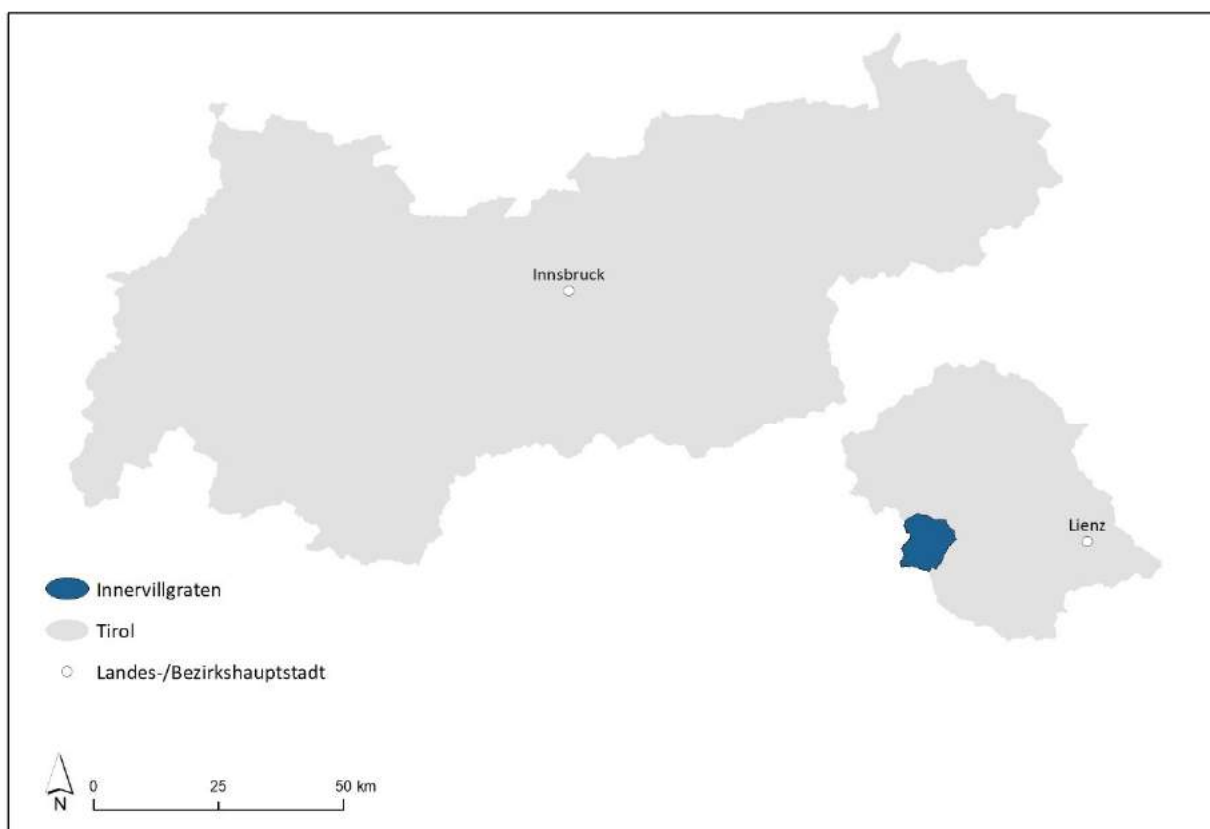


Figura 1: posizione del comune di Innervillgraten nel Tirolo (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: SynerGIS).

Innervillgraten - Tirolo - Capoluogo di distretto/di provincia

3.2.2. CARATTERISTICHE SOCIODEMOGRAFICHE

Lo sviluppo demografico di Innervillgraten presenta un quadro opposto a quello di molti altri comuni montani periferici. Analizzando l'evoluzione della popolazione tra il 2002 e il 2020, emerge un calo del numero di abitanti da 986 nel 2002 a 906 nel 2020. Particolarmente interessante è il periodo tra il 2002 e il 2008, quando il comune di Innervillgraten ha registrato una crescita demografica di 23 persone. Nello stesso periodo la popolazione dell'intero distretto è diminuita pressoché costantemente (questo andamento si è mostrato più evidente nei comuni limitrofi e soprattutto nella vicina Außervillgraten). A partire dal 2008 si è iniziato a registrare dati negativi anche sulla popolazione di Innervillgraten, decrescita che è proseguita fino ad oggi, con una diminuzione media annua dell'1-2%.

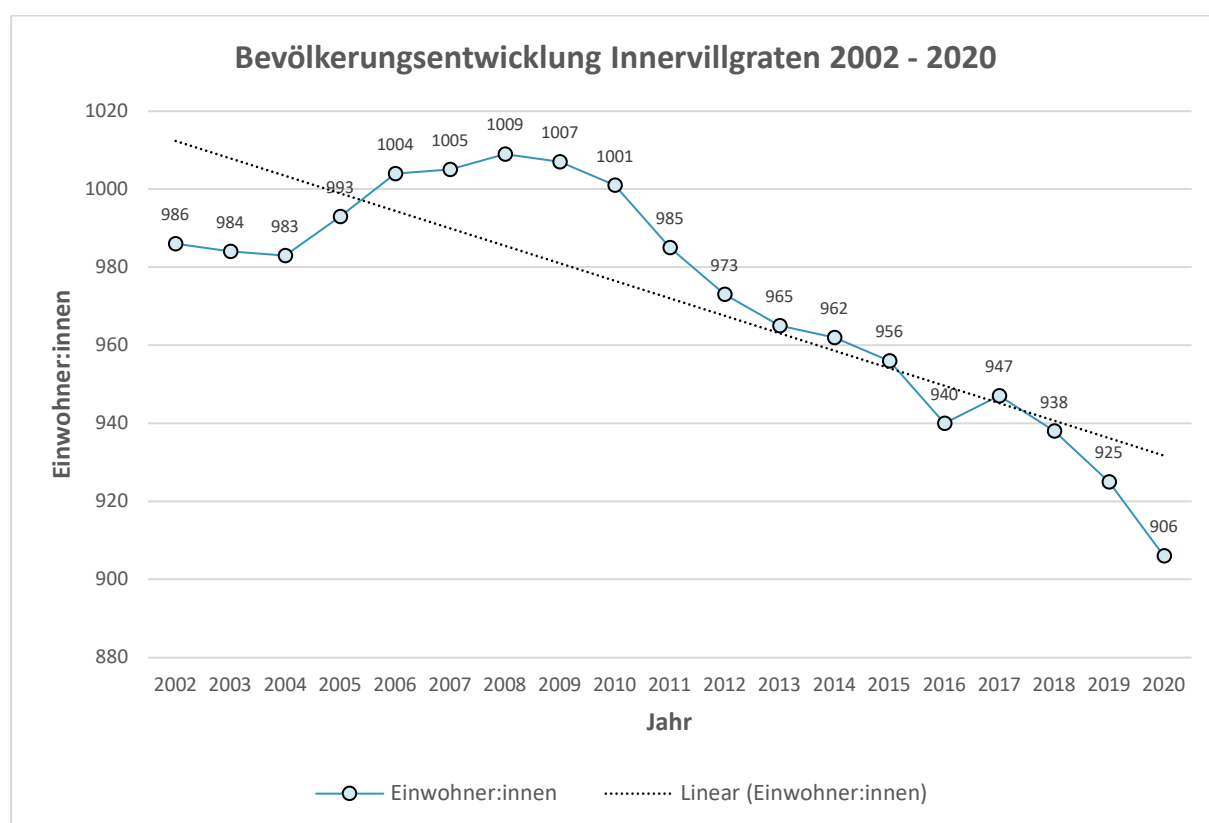


Figura 2: sviluppo demografico di Innervillgraten tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Statistik Austria).

Sviluppo demografico di Innervillgraten – Abitanti – Anno - Lineare

Nonostante nel periodo 2002-2020 la popolazione sia calata in generale dell'8%, emergono notevoli differenze per quanto riguarda la piramide delle età (cfr. figura 3) e la distribuzione di genere. Secondo Statistik Austria, nel comune di Innervillgraten il gruppo di persone con età superiore ai 65 anni raggiunge il 16,1% percentuale che, se confrontata con il 16,5% del Tirolo, rappresenta solo una lieve deviazione nella distribuzione per fasce di età delle persone non più in età lavorativa. Colpisce invece la fascia d'età da 0 a 14 anni, che a Innervillgraten registra un valore del 22,8%, quindi una percentuale di minori significativamente più alta rispetto al Tirolo, con il suo 15,1% della popolazione residente. Se questa crescita dovesse continuare, la popolazione di Innervillgraten diventerebbe relativamente più giovane, rispetto ai dati distrettuali e provinciali.

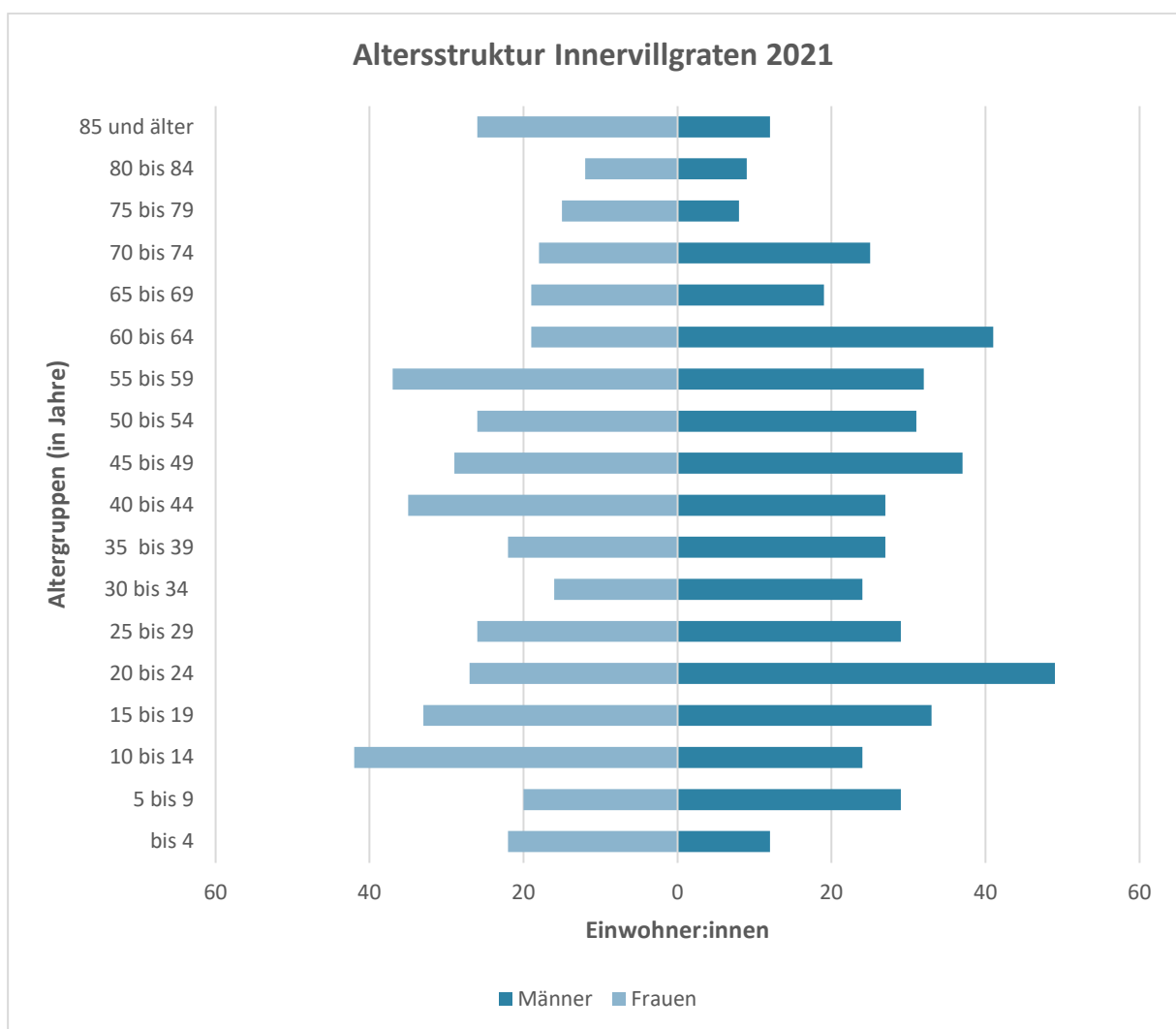


Figura 3: piramide delle età della popolazione di Innervillgraten nel 2021, suddivisa in base al genere; (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Statistik Austria).

Piramide delle età a Innervillgraten - Gruppi di età (in anni) – Abitanti – bis = fino a – und älter = in su Uomini - Donne

L'andamento delle nascite a Innervillgraten nel periodo di osservazione dal 2010 al 2020 segna un saldo leggermente negativo di due persone, derivante da 95 decessi e 93 nascite registrati nell'area di confronto negli ultimi dieci anni. Le nascite a Innervillgraten seguono quindi un andamento da quasi equilibrato a leggermente in calo.

Ulteriore indicatore dello sviluppo demografico è la migrazione netta nel periodo dal 2010 al 2020, che registra - 93 persone: questo calo demografico del 10% circa si è intensificato in particolare negli anni dal 2017 al 2019, periodo in cui gli abitanti di Innervillgraten sono diminuiti annualmente di 12 persone, come risulta dal saldo tra immigrazione e migrazione, mentre il bilancio delle nascite è rimasto pressoché costante. L'andamento complessivamente negativo dello sviluppo demografico deriva quindi principalmente dal fatto che gli abitanti del paese si sono trasferiti in altri comuni del distretto o all'interno dell'Austria.

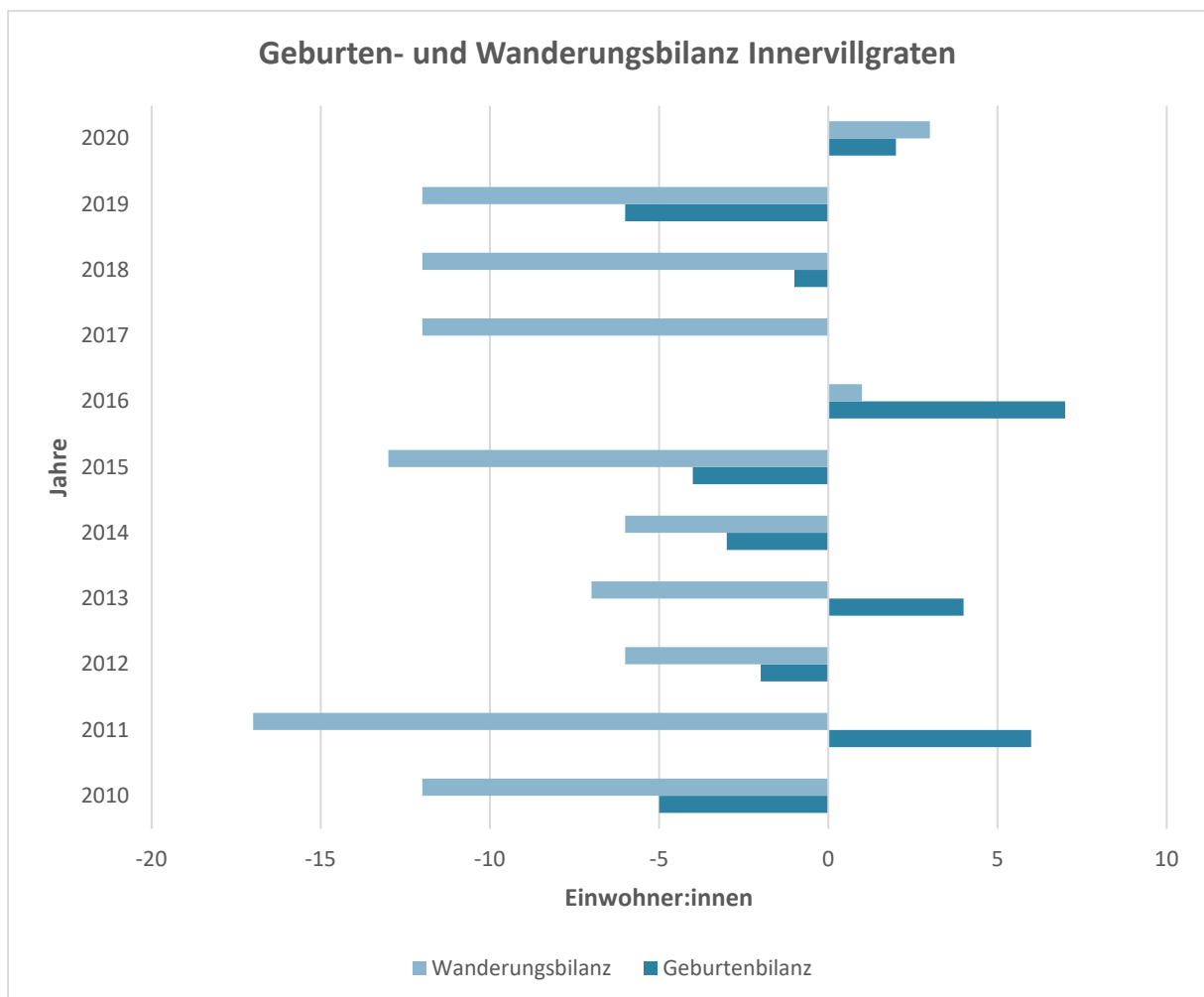


Figura 4: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di Innervillgraten negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Statistik Austria)

*Andamento delle nascite e tasso di migrazione a Innervillgraten
Anni – Abitanti – Tasso di migrazione – Andamento delle nascite.*

3.3. EDIFICI DISABITATI

3.3.1. RISULTATI DELLA RICERCA QUANTITATIVA

Esaminando la struttura edilizia nel comune oggetto dello studio, su di un totale di 386 fabbricati sono state identificate 98 malghe, che non sono state prese in considerazione perché destinate a uso temporaneo. Il numero maggiore di edifici del comune è costituito da abitazioni (45,5%), seguono poi i masi (41,4%). Nel complesso, il 3,1% degli edifici residenziali e il 4,2% dei masi sono disabilitati. Dato che spesso i masi vengono utilizzati anche come magazzini, l'1,4% è parzialmente disabilitato e il 2,8% lo è completamente (vedi figura 5).

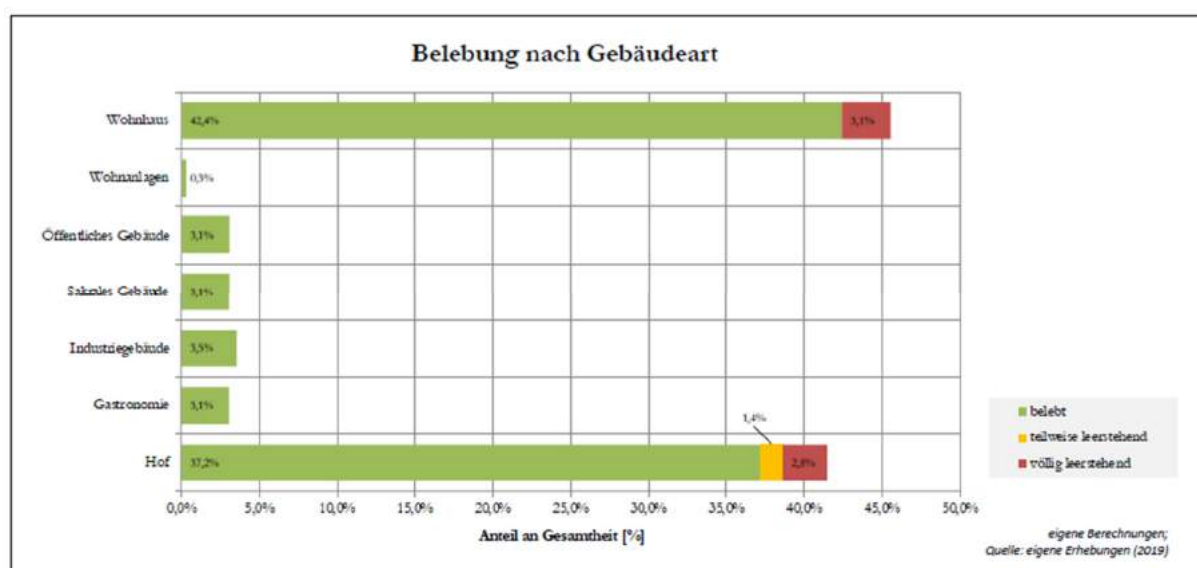


Figura 5: analisi di 288 edifici del comune di Innervillgraten in base alla loro occupazione (Grüner 2019).

Occupazione in base al tipo di edificio – Casa – Complesso residenziale – Edifici pubblici – Edifici industriali – Edifici adibiti alla ristorazione – Masi – Percentuale – occupato – parzialmente disabilitato – completamente disabilitato

Il tasso di edifici disabilitati, calcolato in base al quoziente tra le proprietà vuote e il numero totale di edifici residenziali, ammonta all'8,4% per il comune di Innervillgraten, che corrisponde al 6,9% di tutti gli edifici residenziali e al 10,1% di tutti gli edifici residenziali e commerciali (vedi figura 6).

Gebäudeart	Anzahl	davon leerstehend	Leerstandquote in %	
			Gebäudeart	Wohngebäude gesamt
Wohnhaus	131	9	6,9	3,6
Hof	119	12	10,1	4,8
Wohngebäude gesamt	250	21	8,4	8,4

Figura 6: tasso di edifici disabilitati a Innervillgraten in base al tipo di edificio e al totale degli edifici residenziali (Grüner 2019).

Tipo di edificio – Numero – Di cui disabitati – Tasso di edifici disabitati in % - Tipo di edificio – Edifici residenziali totali - Casa – Maso – Abitazioni totali

A creare preoccupazione per il paesaggio antropico e culturale è soprattutto il tasso significativamente elevato di masi disabitati, che interessa principalmente le proprietà situate al di fuori del centro abitato, lungo i pendii esposti al sole e al limitare del bosco. Analizzando le statistiche dello studio, non è stato possibile determinare le cause concrete dell'abbandono degli edifici nel comune ma occorrerà fare ricorso a indagini qualitative, è però emerso che l'attuale evoluzione socio-demografica influisce in maniera determinante sull'incremento degli edifici disabitati.

A causa delle condizioni naturali, solo un terzo dell'intero territorio comunale, ovvero il 78% di aree già edificate, può essere sfruttato per un insediamento permanente. Il 3% della superficie edificata è occupato da edifici disabitati, mentre il 22% resta disponibile come riserva di terreno edificabile per futuri progetti di costruzione (ibidem.: 46 e seg.).

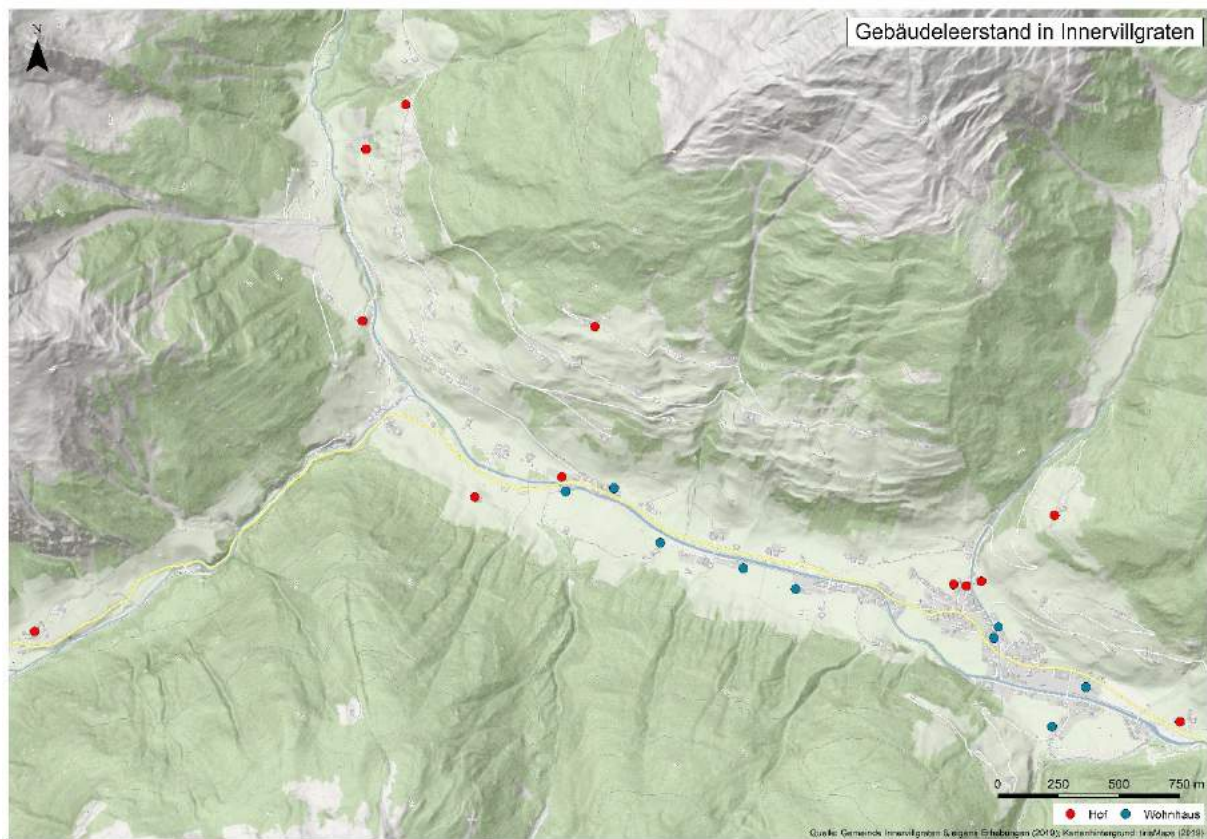


Figura 7: suddivisione spaziale dei masi e delle abitazioni disabitati a Innervillgraten (Grüner 2019).

Edifici disabitati a Innervillgraten

3.3.2. RISULTATI DELLA RICERCA QUALITATIVA

Sono stati identificati e intervistati cinque proprietari di masi e tre proprietari di case. Colpisce il fatto che la maggior parte di loro sia composta da uomini in età avanzata. La ragione potrebbe essere dovuta a una consuetudine ereditaria, il *diritto di eredità o di maggiorasco*, durata fino al XX secolo e comune tra gli agricoltori austriaci che però poneva svariati problemi, soprattutto alla morte del cedente. Una situazione ereditaria rimasta a lungo in sospeso è spesso la causa dell'abbandono degli immobili in ambito agricolo. Spesso la proprietà proviene da genitori senza figli e viene *ereditata inaspettatamente e indirettamente* con la morte del cedente. Spesso gli eredi non sono imparentati con i testatori. Diventare secondi proprietari di superfici abitabili e terreni agricoli ereditando da un contesto familiare fa sì che il possesso e l'utilizzo del secondo bene - boschi, prati, alpeggi, pascoli e campi - appaiano prioritari per ragioni economiche. L'edificio residenziale è piuttosto accessorio e viene utilizzato, tra l'altro, come deposito di fieno, attrezzature, ecc. Generalmente non viene presa in considerazione la vendita della seconda proprietà disabitata a causa del forte attaccamento emotivo alla stessa, ma le persone si mostrano più aperte verso altre forme di utilizzo, come l'affitto o la locazione. Dalle interviste è emersa anche un'enorme sfiducia nei confronti dei nuovi montanari, che ridurrà la possibilità di una rivitalizzazione esogena. Molti degli intervistati vorrebbero che la proprietà venisse riqualificata e di conseguenza ceduta ai propri figli o trasformata in appartamenti per le vacanze o da dare in affitto. Queste aspirazioni, però, spesso non trovano realizzazione a causa della mancanza di mezzi finanziari o del rinvio di questi progetti.

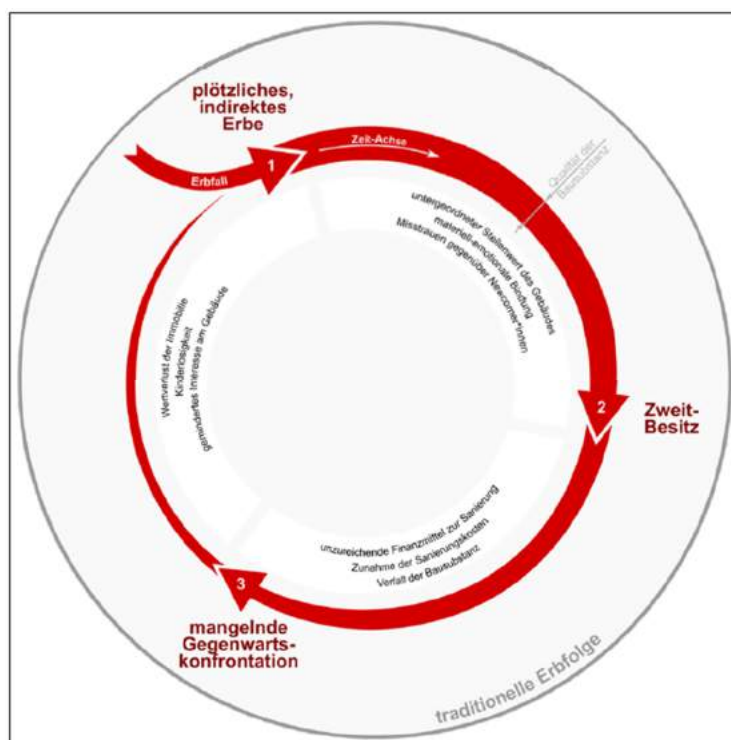


Figura 8: la spirale degli edifici disabitati generatasi a causa di una successione (Grüner 2019).

Gli edifici interessati restano invece vuoti, il tessuto edilizio perde di valore e i costi di ristrutturazione s'impennano. Con il deterioramento del tessuto edilizio, diminuisce anche l'interesse per l'immobile da parte dei potenziali acquirenti. A Innervillgraten sorgono molti edifici che risultavano disabitati già quando i loro proprietari erano in vita e che continuano a rimanere vuoti anche oggi a causa degli elevati costi di ristrutturazione. Questo fenomeno degli edifici disabitati, che Innervillgraten ha già conosciuto, si ripercuote negativamente sul comune non solo compromettendone il paesaggio urbano ma anche l'immagine. La questione degli immobili che rimangono vuoti a lungo può essere risolta radicalmente demolendoli, intervento che però si accompagna a una grave perdita per il paesaggio culturale. Anche se al momento il problema degli edifici disabitati non è ancora così rilevante, lo potrebbe diventare in seguito ai cambiamenti socio-demografici e agro-strutturali (Grüner 2019, p. 71 e segg.).

4. CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DISABITATI NEL COMUNE DI CIBIANA DI CADORE

All'inizio del progetto il comune di Cibiana di Cadore non disponeva di dati unitari sugli edifici disabitati presenti sul territorio comunale. Si è pertanto proceduto a contarli, mapparli e successivamente analizzarli nel corso del presente progetto. L'indagine è stata condotta da Lassù Società Cooperativa, un'azienda con sede a Padola.

4.1. METODOLOGIA E APPROCCIO

Per il conteggio, la mappatura e la successiva analisi degli edifici disabitati presenti sul territorio comunale, sono state eseguite le fasi preliminari o preparatorie seguenti:

- **esame della documentazione cartografica esistente**,
per fornire al progetto la base necessaria su cui fondare l'analisi e la mappatura richieste,
- **creazione di un foglio modello**,
in cui sono definiti tutti i parametri ritenuti importanti per la mappatura degli edifici disabitati, ad esempio il tipo di edificio, il periodo di costruzione, lo stato di conservazione, la proprietà, l'uso dell'edificio, ecc.
- **verifica del materiale d'archivio**
in relazione alle precedenti registrazioni degli edifici ormai disabitati (storici, architettonici, ecologici, ecc.) sul territorio comunale.

Queste tre fasi preliminari, che si sono svolte tra febbraio e marzo 2019, hanno permesso di realizzare il censimento e la mappatura nel modo più appropriato. Tra la fine di marzo e l'inizio di aprile 2019 è stata effettuata la mappatura sul campo degli edifici disabitati nel comune di Cibiana di Cadore utilizzando il metodo "a vista", ossia osservando ogni edificio del comune dall'esterno. Per valutare se un edificio fosse occupato o disabitato ci si è basati su parametri architettonici (condizioni dell'edificio) e funzionali (segni di attività, antenna, rifiuti, ecc.).

La natura urbana e territoriale del comune ha suggerito la suddivisione della mappatura in quattro aree: Col, Masarié, Cibiana di Sotto e Pianezze. La raccolta dei dati cartografici è stata effettuata compilando moduli sul campo e raccogliendo almeno due immagini fotografiche per ogni edificio. Per alcuni parametri informativi, ad esempio indirizzo, dati catastali e fondiari, la raccolta dei dati è stata successivamente integrata consultando il database online.

Parallelamente all'archiviazione, è stata creata una mappa che consentisse una consultazione più semplice e rapida, nella quale tutti gli edifici dell'area locale sono stati rappresentati in colori diversi, con i relativi simboli e così suddivisi (cfr. Lassù Società Cooperativa 2019, p. 2):

- edifici occupati
- edifici parzialmente occupati
- edifici non occupati
- edifici agricoli
- edifici in costruzione
- edifici non occupati in vendita.

4.2. UNO SGUARDO SUL COMUNE DI CIBIANA DI CADORE

4.2.1. BREVE DESCRIZIONE

Cibiana di Cadore, definito anche *il borgo quasi nascosto* nella Valle di Cadore, conta una popolazione di 361 persone. Si trova a 1.005 metri sul livello del mare, sulla destra orografica del fiume Boite, nella provincia italiana di Belluno e a poca distanza dalla Forcella Cibiana, il valico che separa le aree geografiche del Cadore e dello Zoldano. Caratteristica della zona è il gran numero di edifici antichi dislocati nella frazione di Sotto e risalenti al XVI e XVII secolo. Il comune comprende anche la chiesa principale, che risale al XIV secolo, e la piccola chiesa di *San Nicolò* a Cibiana di Sotto. Una particolare caratteristica del villaggio sono i numerosi affreschi e murales realizzati da artisti italiani e internazionali. Cibiana di Cadore è circondata dai monti *Pelmo*, *Antelao*, *Monte Rite* e *Monte Penna*, tutti situati nelle Dolomiti. Questo piccolo borgo di montagna è noto anche per le caratteristiche lavorazioni artigianali tra cui le “scarpete”, ossia le pantofole create con corda e velluto, i “zestoi”, gerle in legno, ma anche bambole in stoffa, scialli di lana e tanti altri oggetti. (cfr. Dolomiti Bellunesi).

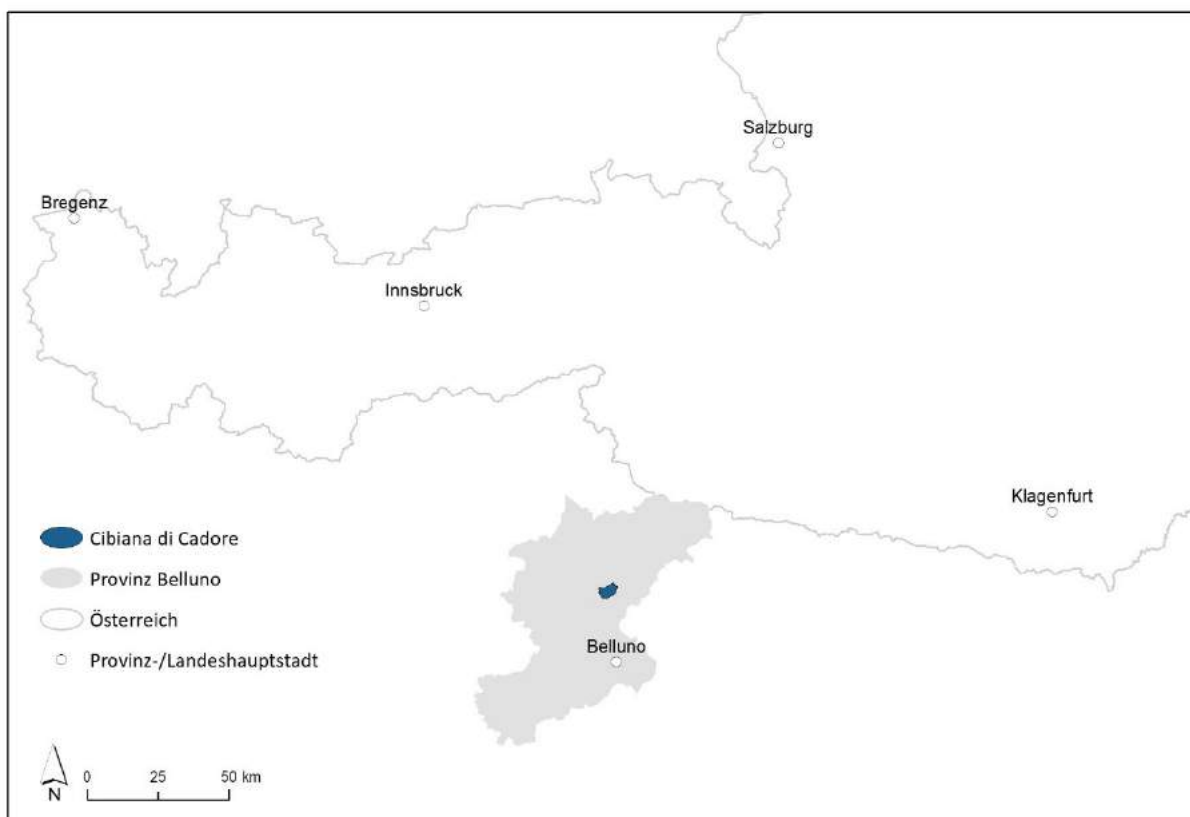


Figura 9: posizione di Cibiana di Cadore nella provincia di Belluno (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: SynerGIS).

4.2.2. CARATTERISTICHE SOCIODEMOGRAFICHE

Lo sviluppo demografico di Cibiana di Cadore presenta una diminuzione degli abitanti nel periodo compreso tra il 2002 e il 2020. Come illustra la figura 10, si nota un calo della popolazione residente da 474, nel 2002, a 361 nel 2020, una contrazione corrispondente all'incirca al 24%. Una crescita della popolazione nel comune è stata registrata solo negli anni 2007, 2009, 2010 e 2016, quest'ultimo anno spicca nelle statistiche per un *incremento* di 12 persone nel numero di abitanti. Si tratta però di *valori anomali*: la tendenza generale dello sviluppo demografico è negativa.

Confrontando lo sviluppo demografico di Cibiana di Cadore con quello della provincia di Belluno, emerge anche qui un calo demografico di quasi 10.000 persone: la popolazione è aumentata costantemente fino al 2010 per poi diminuire radicalmente solo nel 2011.

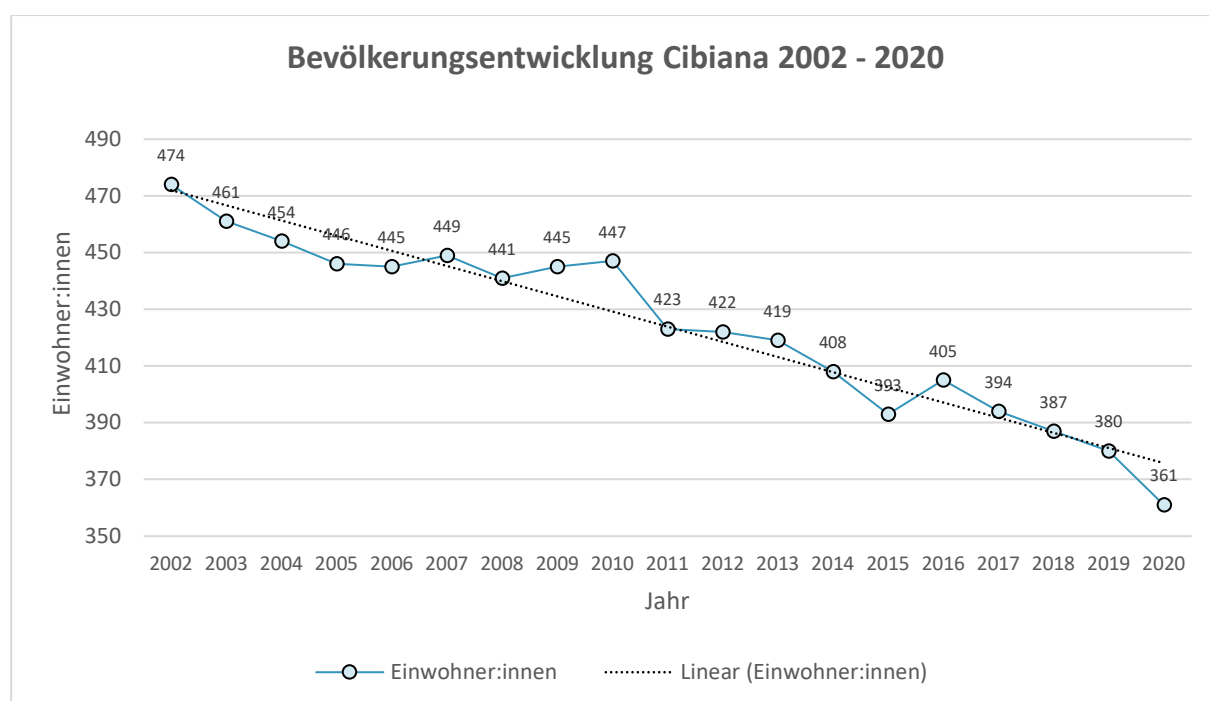


Figura 10: sviluppo demografico di Cibiana di Cadore tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022, informazioni di base: Tuttitalia).

Sviluppo demografico di Cibiana – Abitanti – Anno - Lineare

La popolazione di Cibiana di Cadore è composta da un numero elevato di persone anziane, come illustrato nella figura sottostante (vedi figura 11). Nel 2021 il gruppo degli ultra 65enni raggiungeva il 38,7%, segnando così un notevole scostamento nella ripartizione delle persone non più in età lavorativa rispetto alla provincia di Belluno (27,2%). In questo contesto, è interessante notare anche quanto sia bassa (solo il 9,6%) la percentuale da 0 a 14 anni sul totale della popolazione di Cibiana di Cadore. La fascia di età dagli 85 anni *in su* rappresenta il terzo gruppo di età più numeroso nel piccolo comune. Le due fasce d'età più esigue sono rappresentate dai soggetti *fino a 4 anni* e da quelli *tra i 25 e i 29*. Lo scarso numero di giovani tra i 25 e i 29 anni che vivono a Cibiana può essere dovuto all'emigrazione per motivi di lavoro/istruzione. La quota di persone sotto i 45 anni sul totale della popolazione è pari solo al 31,3%.

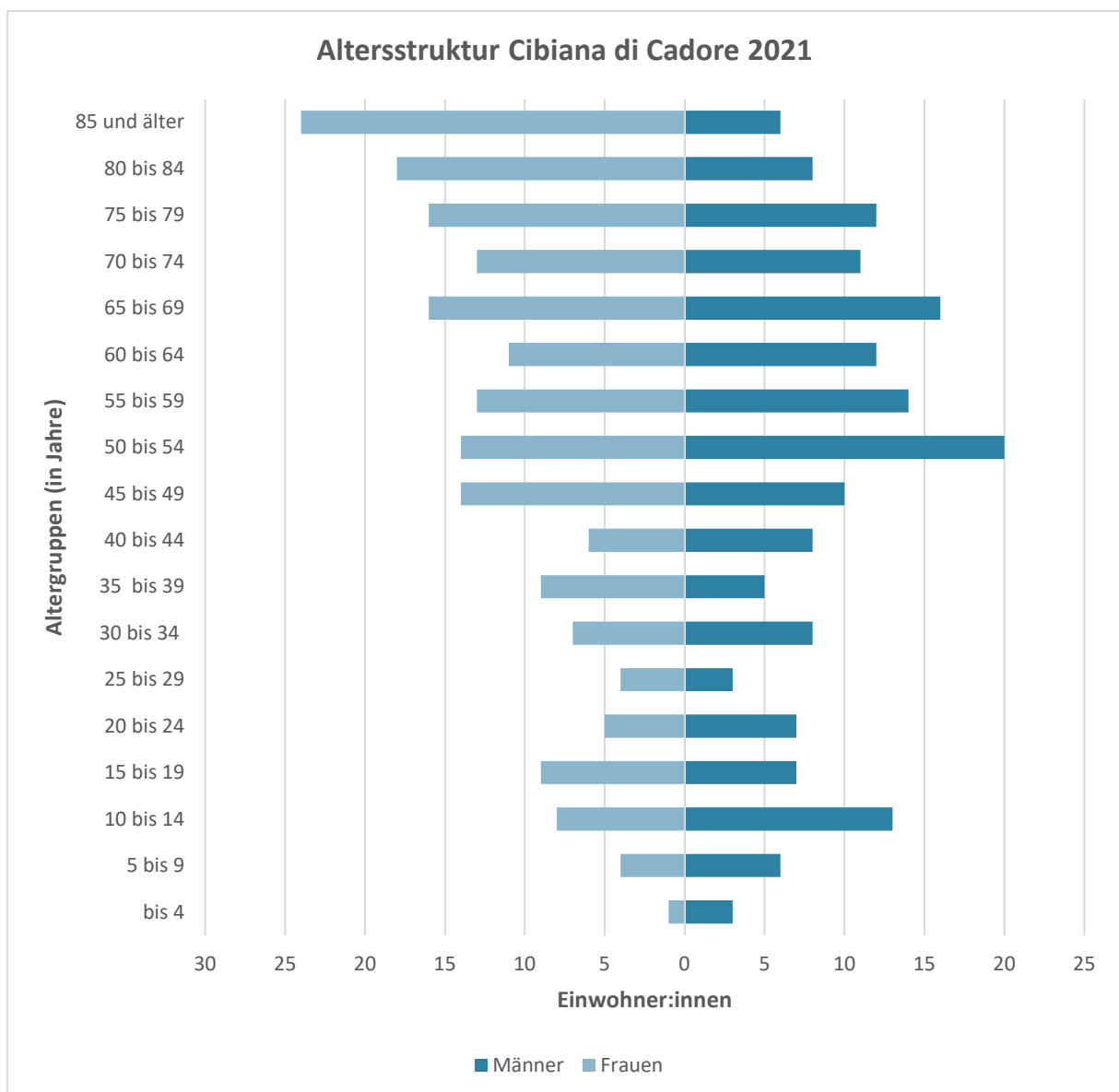


Figura 11: piramide delle età della popolazione di Cibiana di Cadore nel 2021, suddivisa in base al genere (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia).

*Piramide delle età a Cibiana di Cadore - Gruppi di età (in anni) – Abitanti – bis = fino a – und älter = in
su – Uomini - Donne*

L'andamento delle nascite nel comune di Cibiana di Cadore registra un segno negativo nel periodo di osservazione dal 2010 al 2020, con un valore complessivo di -74, che risulta dagli 88 decessi e dalle sole 14 nascite verificatesi negli ultimi dieci anni. In nessuno degli anni del decennio 2010 è stato registrato un bilancio positivo delle nascite. Di conseguenza, le nascite a Cibiana di Cadore sono in forte calo. Una tendenza simile si evidenzia anche nella provincia di Belluno, dove di anno in anno si registrano nuovi *record negativi*.

Un'ulteriore caratteristica socio-demografica è la migrazione netta che, nello stesso periodo, segna una lieve diminuzione di un'unità. Particolarmente significativo in questo contesto è l'anno 2016, in cui si è registrata una migrazione netta positiva di 17 persone. Nel comune, tuttavia, è stato registrato un saldo migratorio negativo in sette degli undici anni considerati. Il saldo delle nascite nell'intera provincia di Belluno è di 3.614, con un valore negativo di -467 solo nel 2014.

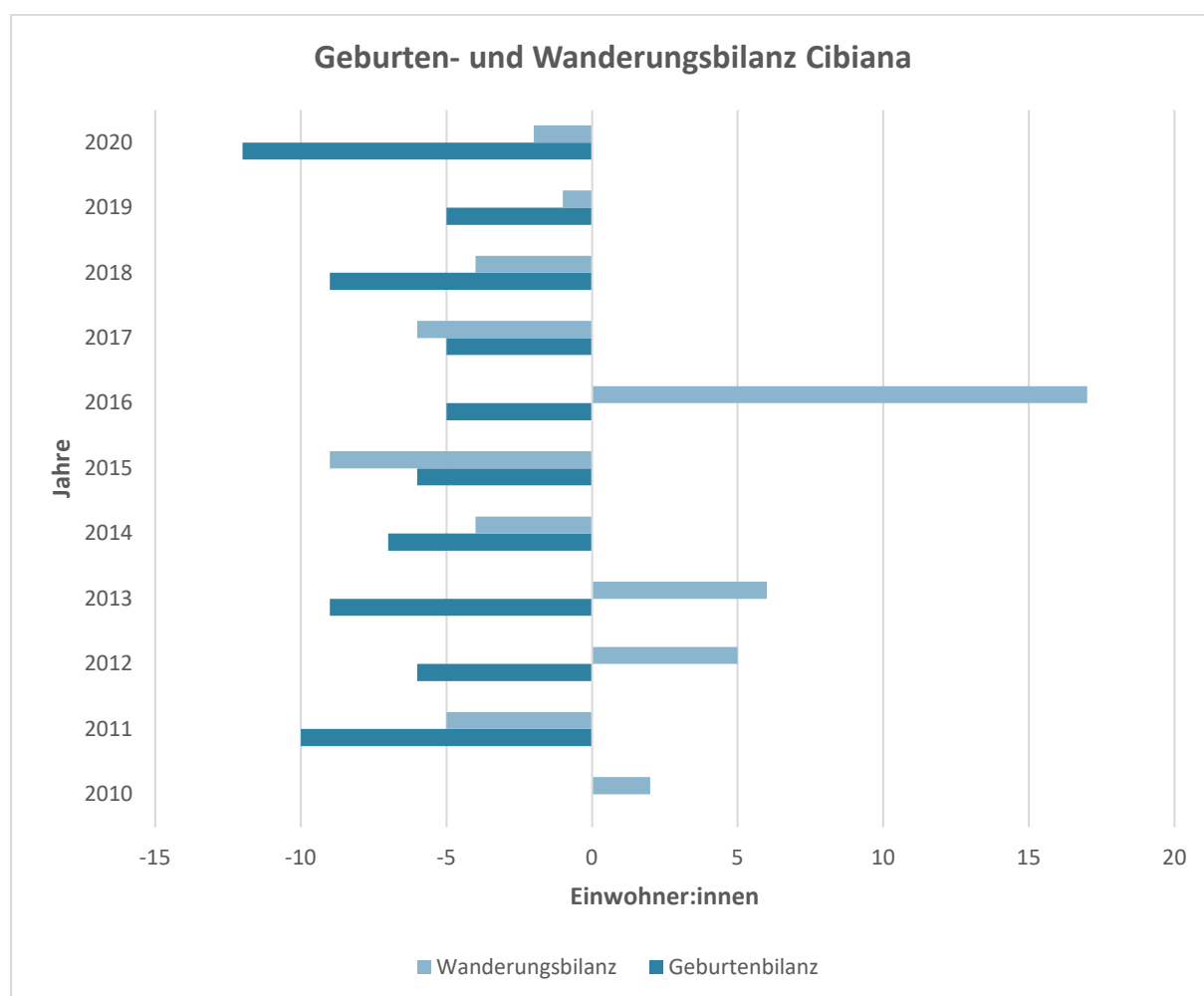


Figura 12: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di Cibiana di Cadore negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia).

Andamento delle nascite e tasso di migrazione a Cibiana
Anni – Abitanti – Tasso di migrazione – Andamento delle nascite

4.3. EDIFICI DISABITATI

Il censimento sugli edifici disabilitati nel comune di Cibiana di Cadore ha dato i seguenti risultati:

- sul territorio comunale sono presenti 295 edifici (esclusi gli edifici agricoli minori),
- 62 edifici sono parzialmente abitati o disabilitati (55 disabilitati, 7 parzialmente abitati), il che corrisponde a un tasso di edifici vuoti del 21%, circa un quinto di tutti gli edifici,
- dei 62 edifici (parzialmente) disabilitati, 10 si trovano nella frazione di Col, 24 nella frazione di Masarié, 12 a Cibiana di Sotto e 16 a Pianezze.

Per quanto riguarda i parametri di mappatura, risulta che gli edifici disabilitati nel comune di Cibiana di Cadore presentano queste caratteristiche:

- - il 76% sono edifici singoli con giardino
- - l'81% è costituito da edifici antecedenti al 1950
- - il 73% è costituito da tipiche costruzioni locali in pietra e legno
- - il 52% è in cattive condizioni, il 40% in buone condizioni
- - il 55% appartiene a un unico proprietario, mentre il 45% a più proprietari
- - il 94% è destinato a uso residenziale
- - il 75% è accessibile dalla strada comunale
- - il 63% si affaccia sulla strada comunale e su un giardino privato
- - il 98% dispone di infissi in legno
- - il 94% rientra nell'area idrogeologica vincolata
- - il 56% è posto sotto tutela (valore storico locale)
- - il 52 % ricade nella zona A (centro storico)
- - il 19 % presenta un murale tipico (murales) sulla propria facciata
- - il 15% è in vendita (9 edifici).

In sintesi, dai risultati emerge che attualmente quasi il 75% degli edifici disabilitati a Cibiana di Cadore presenta caratteristiche la cui qualità architettonica è funzionalmente ed ecologicamente in sintonia con i requisiti del crescente turismo di montagna e con le condizioni di autenticità e ospitalità.

In fasi di stagnazione economica come quella attuale, è ipotizzabile che si auspichi al recupero di questo patrimonio edilizio, intervento che però non avviene attraverso la naturale crescita del mercato, ma attuando programmi di comunicazione al pubblico o di incentivazione che favoriscano

la conoscenza e lo sviluppo delle specificità e delle potenzialità locali (cfr. Lassù Società Cooperativa 2019, p. 3).

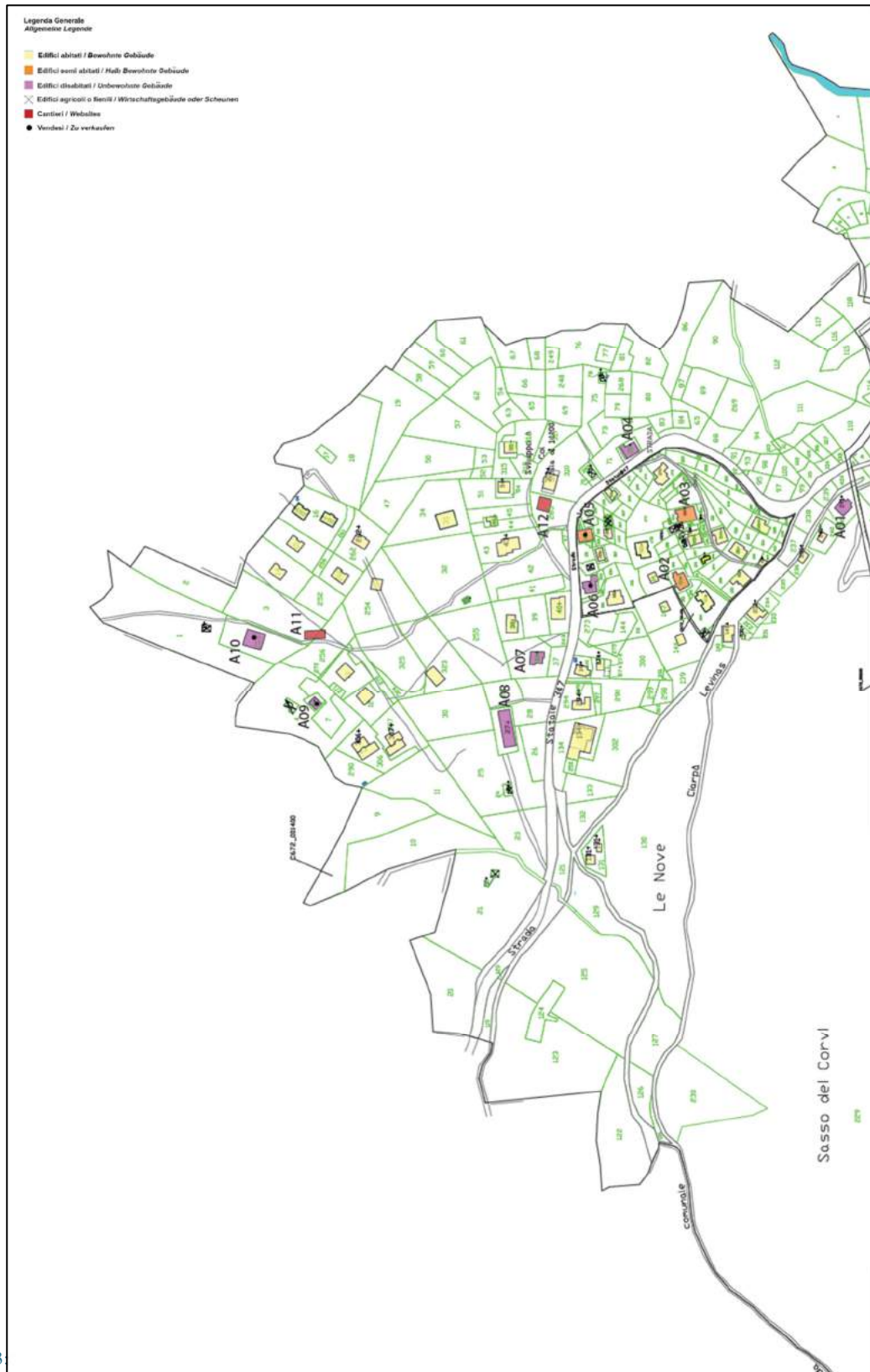


Figura 13:
Cooperativa 2019).

cietà

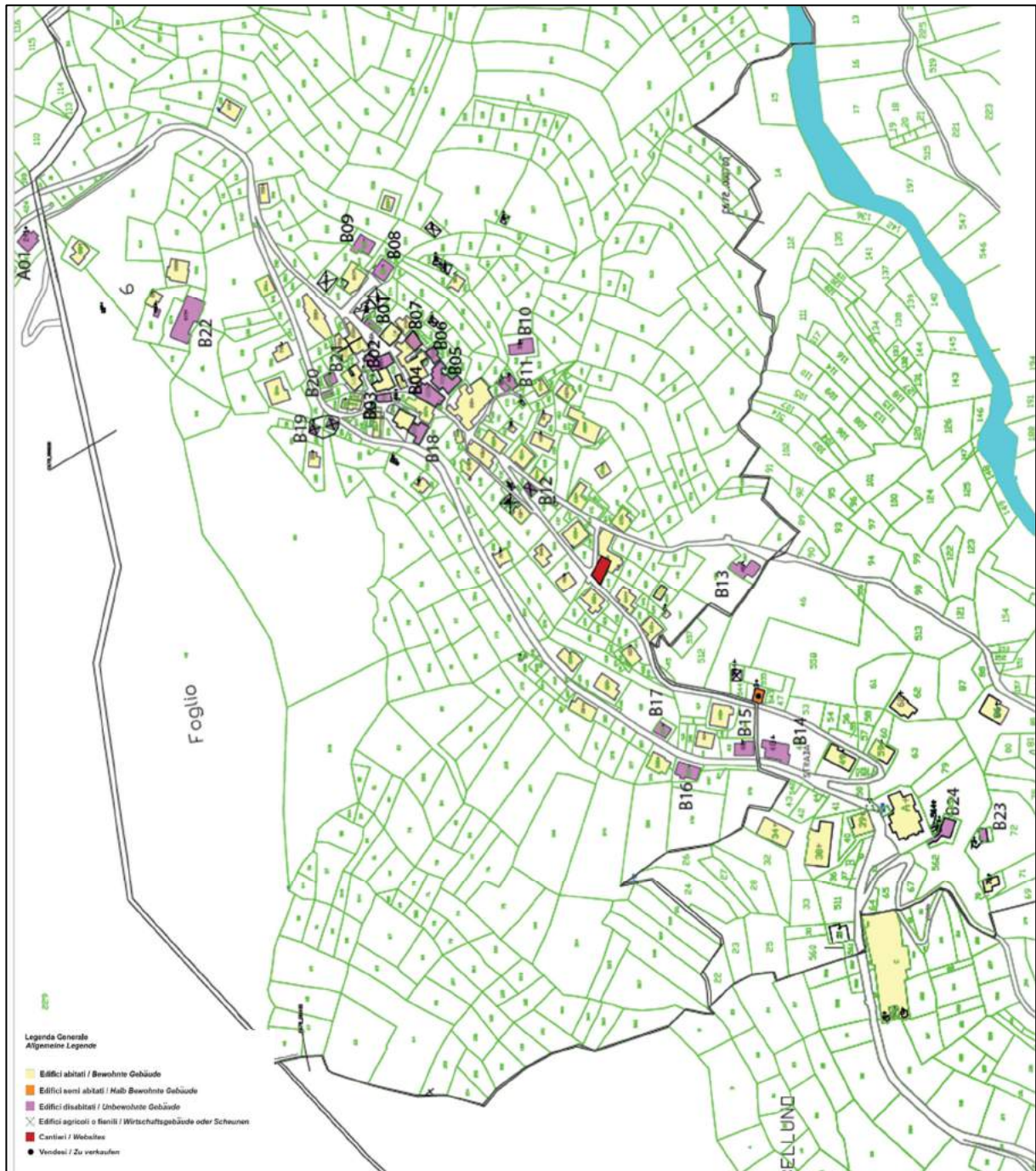


Figura 14: suddivisione spaziale degli edifici disabitati nella frazione Masarié (fonte: Mappatura urbana degli edifici disabitati, Lassù Società Cooperativa 2019).

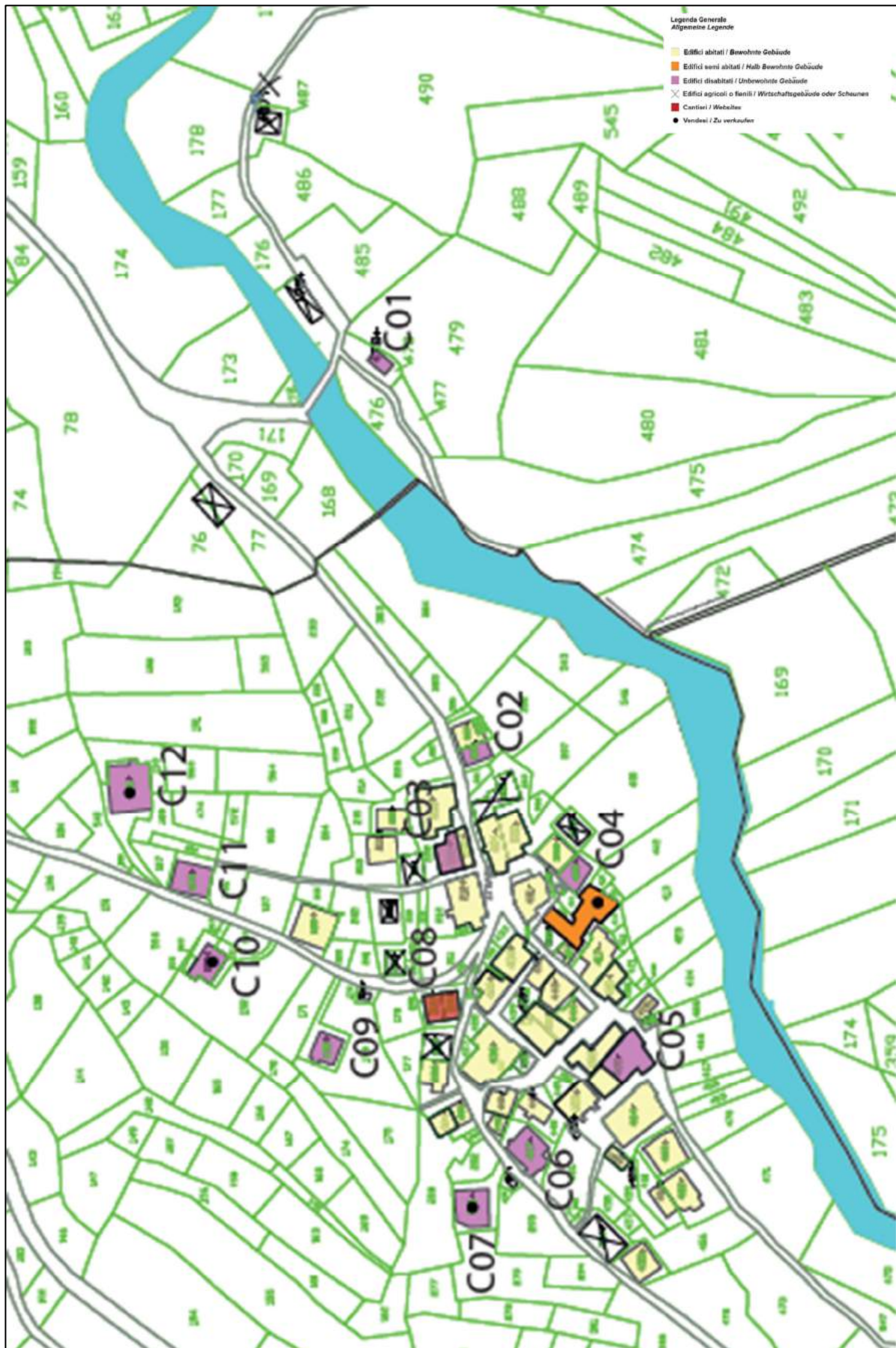


Figura 15: suddivisione spaziale degli edifici disabilitati nella frazione Cibiana di Sotto (fonte: Mappatura urbana degli edifici disabilitati, Lassù Società Cooperativa 2019).

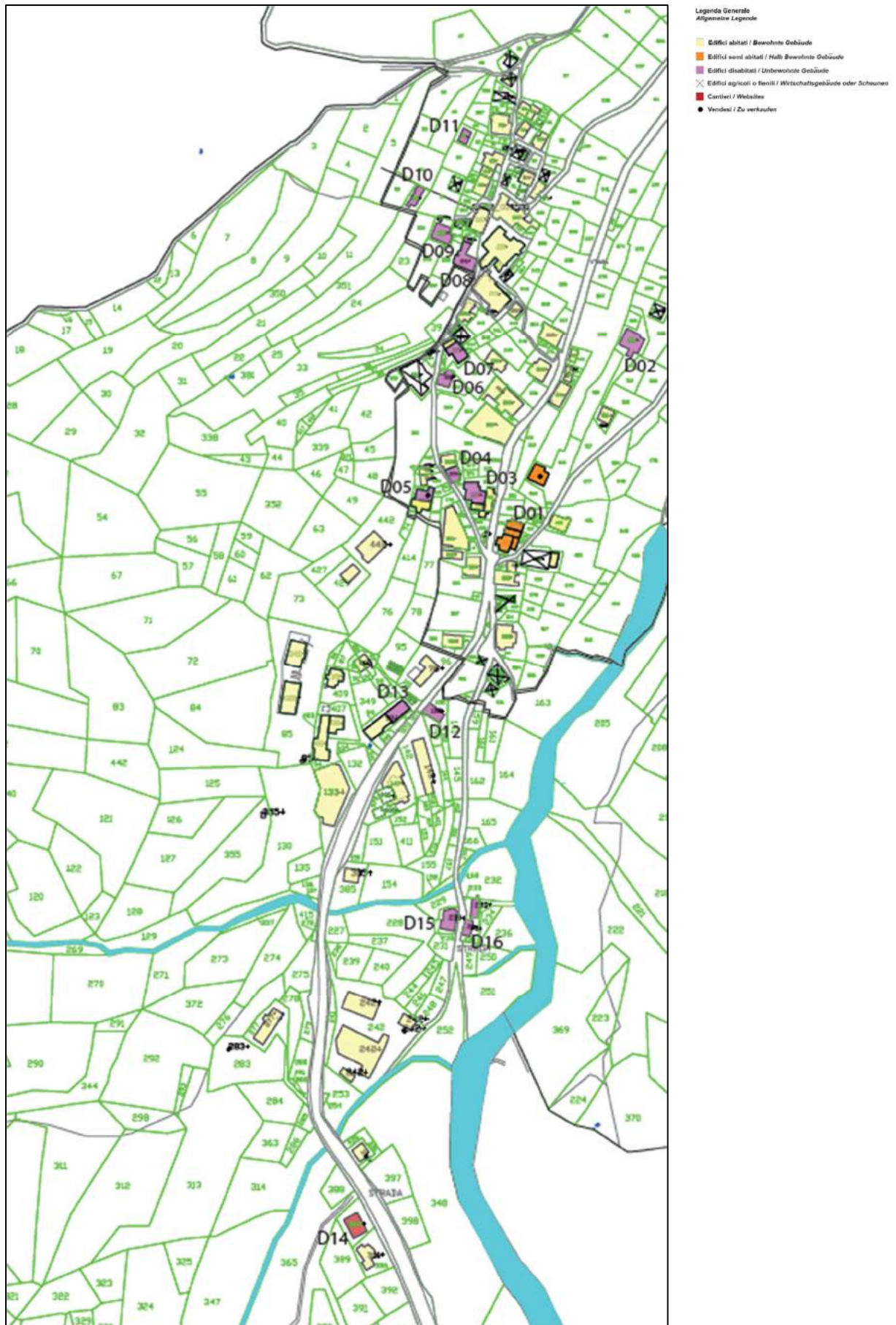


Figura 16: suddivisione spaziale degli edifici disabitati nella frazione Pianezze (fonte: Mappatura urbana degli edifici disabitati, Lassù Società Cooperativa 2019).

UNBEWOHNETE GEBÄUDE IN DER GEMEINDE CIBIANA DI CADORE	EDIFICI DISABITATI IN COMUNE DI CIBIANA DI CADORE
DATENBLATT C06 Gebäude von lokalem architektonischem Wert	SCHEDA C06 edificio di valore architettonico locale
BESITZER	PROPRIETARIO
Lokalisierung: Gebäude befindet sich in: Örtlichkeit CIBIANA DI SOTTO Straße Pianezze n. 46 Katastereintragsblatt Fg 4 Map 447	Localizzazione: Edificio sito in: Località CIBIANA DI SOTTO Via Pianezze n. 46 NCEU Fg 4 Map 447
Typ des Gebäudes: <input type="checkbox"/> Einzelgebäude <input checked="" type="checkbox"/> Reihenhaus <input type="checkbox"/> Gebäude mit Innenhof <input checked="" type="checkbox"/> Garten	Tipologia edilizia: <input type="checkbox"/> Edificio isolato <input checked="" type="checkbox"/> Edificio affiancato <input type="checkbox"/> Edificio a corte <input checked="" type="checkbox"/> Presenza giardino
Bauperiode: <input type="checkbox"/> Historisches Gebäude vor 1900 <input checked="" type="checkbox"/> Gebäude vor 1950 <input type="checkbox"/> Gebäude nach 1950 <input type="checkbox"/> Gebäude nach 2000	Epoca costruttiva: <input type="checkbox"/> Edificio storico pre 900 <input checked="" type="checkbox"/> Edificio pre 1950 <input type="checkbox"/> Edificio post 1950 <input type="checkbox"/> Edificio post 2000
Baueigenschaften: <input type="checkbox"/> Holzbau <input checked="" type="checkbox"/> Stein-/Holzbau <input type="checkbox"/> Steinbau <input type="checkbox"/> Ziegel- / Betongebäude	Caratteristiche costruttive: <input type="checkbox"/> Edificio in legno <input checked="" type="checkbox"/> Edificio pietra e legno <input type="checkbox"/> Edificio in pietra <input type="checkbox"/> Edificio in laterizio/cemento

<p>Erhaltungszustand:</p> <p>Einstützend</p> <p>X Mittelmäßig</p> <p>Gut</p> <p>Anderes</p>	<p>Stato di conservazione:</p> <p>Pericolante</p> <p>X Mediocre</p> <p>Buono</p> <p>Altro</p>
<p>Besitzer:</p> <p>X Einzelbesitzer</p> <p>Mehrere Besitzer</p> <p>Öffentliches Gebäude</p> <p>Anderes</p>	<p>Proprietà:</p> <p>X Uni-proprietario</p> <p>Multi-proprietario</p> <p>Edificio Pubblico</p> <p>Altro</p>
<p>Nutzung:</p> <p>X Wohngebäude (Erstwohnung)</p> <p>Wohngebäude (Zweitwohnung)</p> <p>Landwirtschaftliches Gebäude</p> <p>Handwerk / Gewerbe</p> <p>Anderes</p>	<p>Uso:</p> <p>X Residenza (prima casa)</p> <p>Residenza (seconda casa)</p> <p>Agricolo</p> <p>Artigianale/Commerciale</p> <p>Altro</p>
<p>Zugänglichkeit:</p> <p>X Gemeinde- / Landesstraße</p> <p>Privatweg</p> <p>Forstweg</p> <p>Anderes</p>	<p>Accessibilità:</p> <p>X Strada comunale/provinciale</p> <p>Strada vicinale</p> <p>Strada silvo-pastorale</p> <p>Altro</p>

Bestand	Immagini stato di fatto
	
	

<p>Hauptfassade mit Blick auf:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gemeinde- / Landesstraße Privatweg Platz</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Garten Anderes</p>	<p>Affaccio principale:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Su strada comunale/provinciale Su strada vicinale Su piazza</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Su giardino Altro</p>
<p>Fenster und Türen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Holz Metall PVC Anderes</p>	<p>Serramenti:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Legno Metallo PVC Altro</p>
<p>Bauleitplan - Zone:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Zone A 7 Zone B Zone E</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anderes F 4.982</p>	<p>Zonizzazione:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Zona A 7 Zona B Zona E</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Altro F 4.982</p>
<p>Unterschutzstellung:</p> <p>Landschaftlich Baudenkmal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hydro-geologisch Anderes</p> <p>Schutzgrad III Datenblatt Sc B - Sez 2 – n. 45</p>	<p>Vincoli:</p> <p>Paesaggistico Monumentale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Idro-geologico Altro</p> <p>Grado di protezione III Scheda Sc B - Sez 2 – n. 45</p>

Wandmalereien: <input checked="" type="checkbox"/> Ja Nein Anderes	Murales: <input checked="" type="checkbox"/> SI No Altro
Auf dem Wohnungsmarkt: Verkauf Miete Anderes	Offerta: Vendita Affitto Altro

Figura 17: foglio modello compilato di un edificio disabitato nella frazione Cibiana di Sotto (fonte: Lassù Società Cooperativa).

5. CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DISABITATI NEI COMUNI DI PREDOI, VALLE DI CASIES, SAN MARTINO IN BADIA E VANDOIES, IN VAL PUSTERIA

Lo studio sugli edifici disabitati del comune di Predoi è stato preparato e redatto dall'ufficio regionalSynergie GmbH, che ha sede a Innsbruck. Il comune di Predoi, in qualità di promotore del progetto, ha scelto quattro comuni modello, in cui era stata precedentemente condotta un'indagine sugli edifici disabitati, e che si trovano in Val Pusteria: Predoi, Valle di Casies, San Martino in Badia e Vandoies.

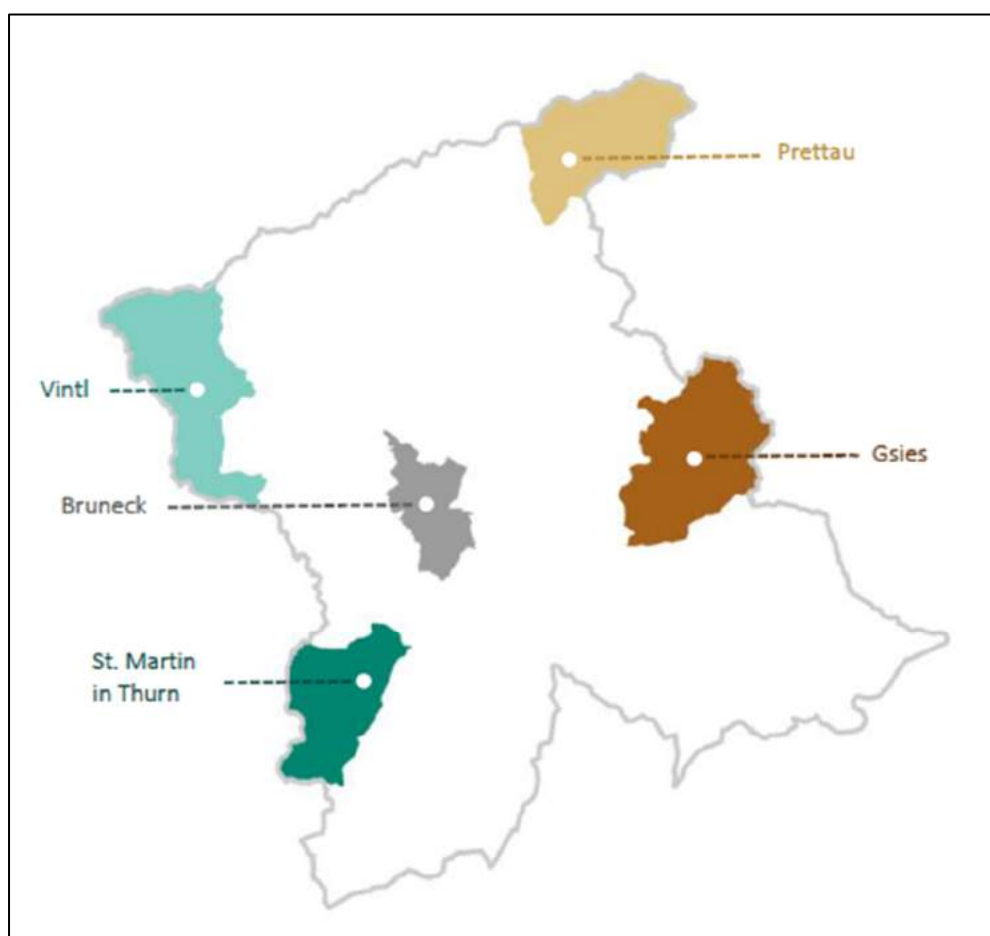


Figura 18: panoramica dei comuni del progetto in Val Pusteria (grafico: regionalSynergie 2021).

5.1. METODOLOGIA E APPROCCIO

A partire dal 2017 è stato avviato un progetto pilota sulla gestione degli edifici disabitati, che è stato condotto sotto la guida di *Plattform Land* in 17 comuni altoatesini, tra cui anche Predoi.

La gestione degli edifici disabitati si suddivide in cinque interventi. Il primo comprende la registrazione delle proprietà vuote e dei lotti privi di costruzioni in aree edificate. In questo contesto

Plattform Land ha elaborato definizioni e modelli in collaborazione con le autorità provinciali e il Consorzio dei Comuni della Provincia di Bolzano.

Nel corso del progetto è stato nominato un responsabile per ogni comune, con il compito di censire il numero di edifici disabitati avvalendosi dei dati disponibili presso l'ufficio comunale e delle interviste condotte con i proprietari, di raccogliere informazioni in loco e discuterne con i sindaci e i dipendenti comunali. A questo proposito, *Plattform Land* ha fornito ai proprietari un questionario e un modello di lettera.

Gli edifici disabitati dovevano essere classificati secondo i seguenti criteri:

- **edifici completamente disabitati**
edifici o aree parzialmente disabitati da almeno un anno (residenziale) o due anni (commerciale) al momento dell'indagine,
- **edifici parzialmente disabitati**
edifici o aree parzialmente disabitati da almeno un anno (residenziale) o due anni (commerciale) al momento dell'indagine,
- **edifici a rischio abbandono**
edifici che attualmente sono ancora in uso, ma per i quali uno o più fattori indicano che saranno abbandonati in futuro,
- **area destinata non utilizzata**
aree edificabili destinate che non sono (ancora) edificate.

Nel corso di questa indagine sono stati censiti solo gli immobili vuoti da almeno un anno (settore residenziale) o due anni (settore commerciale) mentre si è fatta una distinzione riguardo alla destinazione d'uso degli edifici disabitati (commerciale o residenziale) e, nel caso di edifici parzialmente disabitati, sono state indicate tutte le proprietà interessate (cfr. Beismann et al. 2021, p. 6).

5.2. PREDOI

5.2.1. UNO SGUARDO SUL COMUNE DI PREDOI

5.2.1.1. BREVE DESCRIZIONE

Predoi è il comune più piccolo dell'Alto Adige e quello situato più a Nord di tutta l'Italia. Sorge a un'estremità della Valle Aurina e confina a nord, est e sud-est con il Tirolo settentrionale, il Salisburghese e il Tirolo Orientale, regioni dalle quali è però separato dalle alte catene montuose delle Alpi della Zillertal e del Gruppo del Venediger. Predoi conta all'incirca 528 abitanti (situazione aggiornata al 2021) e si trova a circa 1.300 metri s.l.m., alla fine della Valle di Tures e Aurina, in prossimità della città di Brunico.

Il comune ha una superficie di poco inferiore a 86 km² e comprende la località principale di Predoi e il villaggio di Casere. Gran parte del territorio comunale (quasi il 70%) si estende all'interno del *Parco Naturale delle Vedrette di Ries-Aurina*. Il paesaggio mostra ancora le tracce di un passato da importante zona mineraria, quando l'estrazione di minerali di rame era un'attività fondamentale per il paese (cfr. Predoi in Valle Aurina).

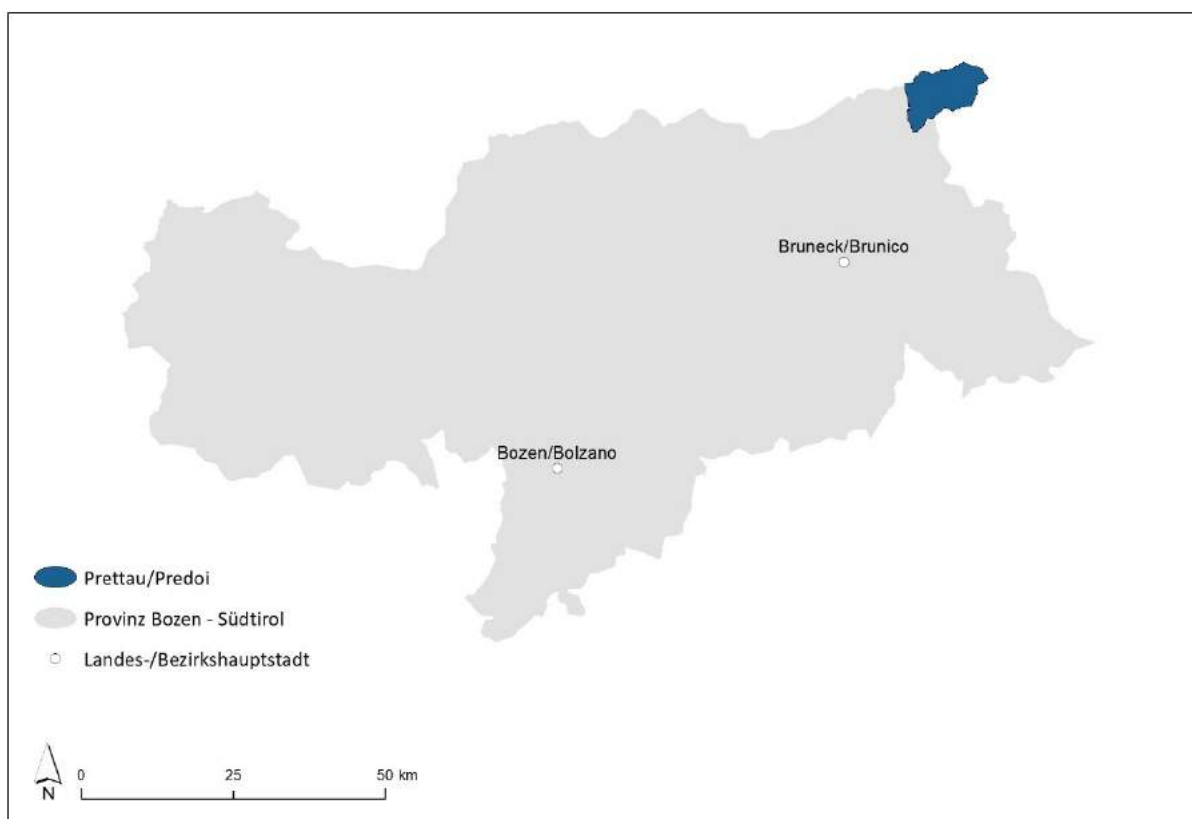


Figura 19: posizione di Predoi nella Provincia di Bolzano – Alto Adige (grafico: raum.gis, 2022; informazioni di base: SynerGIS)

Provincia di Bolzano – Alto Adige – Capoluogo di provincia/distretto

5.2.1.2. CARATTERISTICHE SOCIODEMOGRAFICHE

Lo sviluppo demografico di Predoi presenta un quadro molto simile a quello di Innervillgraten. Analizzando l'evoluzione della popolazione tra il 2002 e il 2020, emerge un calo del numero di abitanti da 626 nel 2002 a 538 nel 2020. Si tratta di una diminuzione della popolazione residente di circa il 15%. Nel comune è stata registrata una crescita demografica solo negli anni 2004, 2006, 2010 e 2011, quest'ultimo si è distinto nelle statistiche per un incremento di 11 persone (vedi figura 20). Nonostante questi *valori anomali*, la tendenza generale dello sviluppo demografico è negativa.

Questo andamento è in netto contrasto con quello della Provincia Autonoma di Bolzano, che può vantare una crescita demografica di quasi 68.000 persone nello stesso periodo. Secondo le previsioni dell'Istituto Provinciale di Statistica (ASTAT), la popolazione residente in Alto Adige dovrebbe aumentare di un ulteriore 4% entro il 2035, mentre gli abitanti di Predoi dovrebbero scendere da 538 (al 2021) a 476 (cfr. Istituto Provinciale di Statistica).

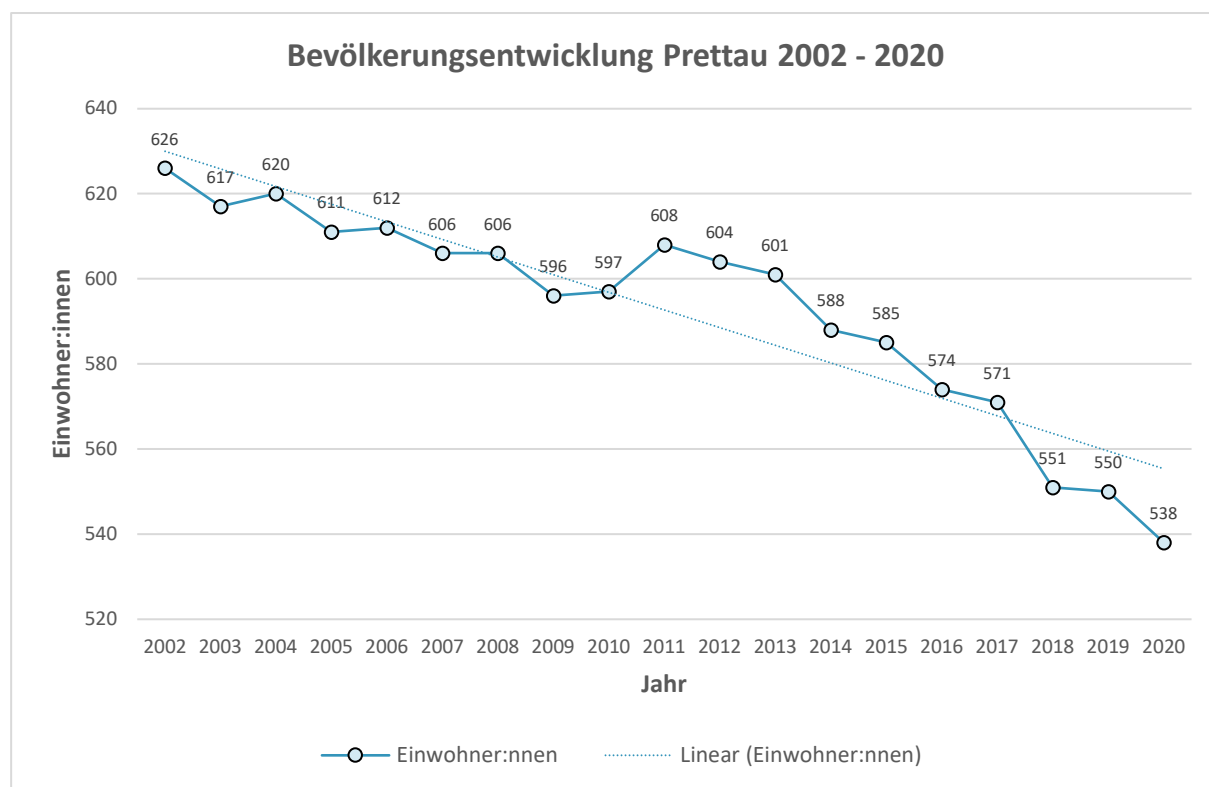


Figura 20: sviluppo demografico di Predoi tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia)

Sviluppo demografico di Predoi – Abitanti – Anno - Lineare

Osservando la piramide delle età del comune di Predoi, si nota una chiara tendenza all'invecchiamento della popolazione. Nel 2021 il gruppo di persone con età superiore ai 65 anni raggiunge il 26,4% percentuale che, se confrontata con il 19,7% dell'intero Alto Adige, rappresenta una notevole deviazione nella distribuzione per fasce d'età delle persone non più in età lavorativa. In questo contesto, è interessante notare anche che la percentuale di minorenni da 0 a 14 anni è bassa e si attesta solo al 12,5%, sul totale della popolazione. A Predoi gli abitanti con età superiore ai 45 anni sono circa il 57%, un dato molto preoccupante se si considera il saldo naturale della popolazione.

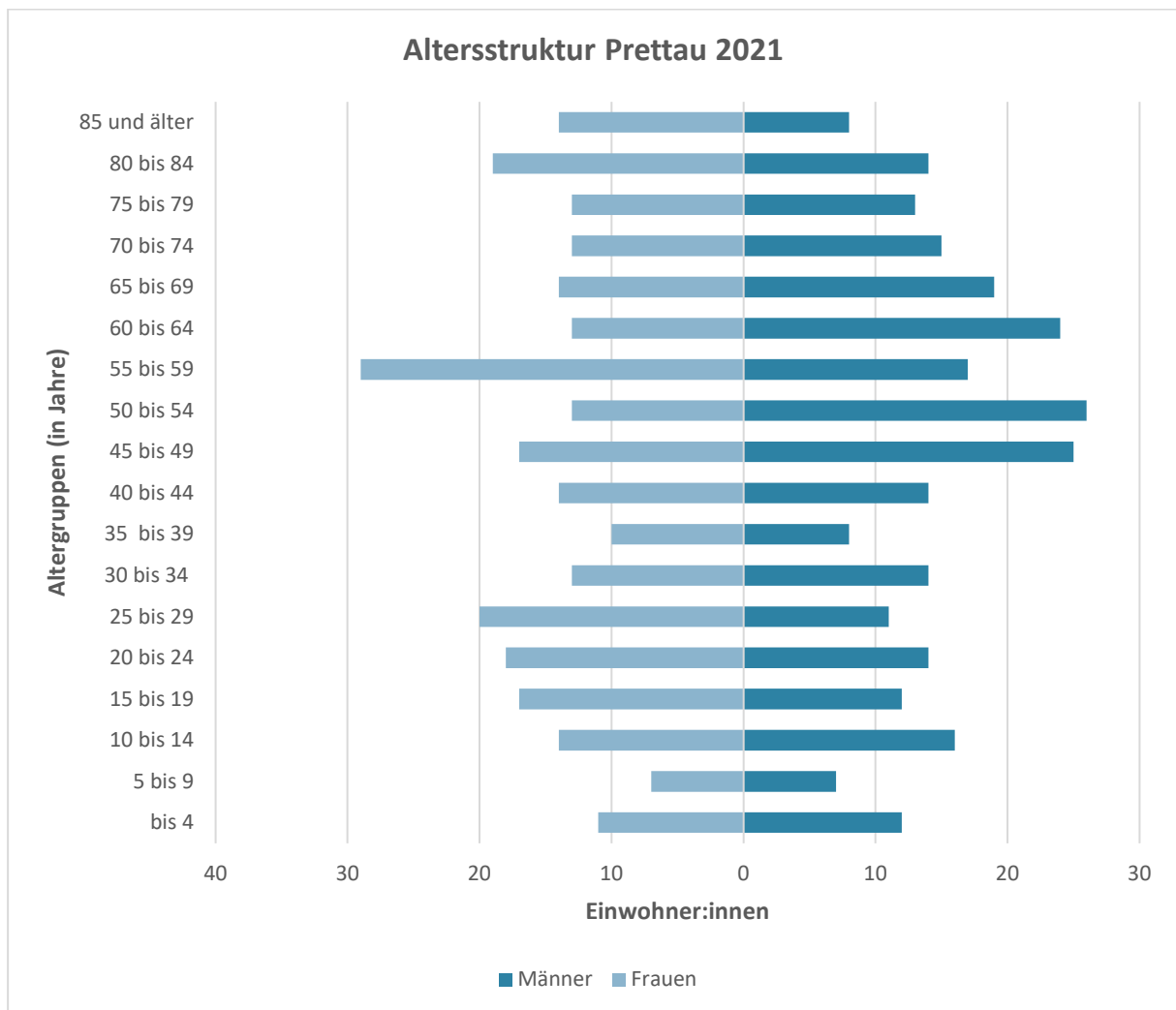


Figura 21: piramide delle età della popolazione di Predoi nel 2021, suddivisa in base al genere (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia).

Piramide delle età a Predoi - Gruppi di età (in anni) – Abitanti – bis = fino a – und älter = in su – Uomini - Donne

L'andamento delle nascite a Predoi nel periodo di osservazione dal 2010 al 2020 segna un saldo negativo di 15 persone, derivante da 55 decessi e 40 nascite registrati nel periodo di confronto degli ultimi dieci anni. Le nascite seguono quindi un andamento fortemente in calo per il comune.

Ulteriore indicatore dello sviluppo demografico è la migrazione netta nel periodo dal 2010 al 2020, che registra - 37 persone: questo picco negativo si è avuto in particolare negli anni 2012 (-13), 2014 (-11) e 2016 (-20). Solo nel 2011 il saldo delle nascite e il tasso migratorio sono stati positivi, segnando entrambi un +4%

Lo sviluppo demografico complessivamente negativo deriva da un lato dal fatto che gli abitanti del paese si sono trasferiti in altri comuni del distretto o della provincia e dall'altro che la popolazione residente diventa sempre più anziana, per cui i decessi superano le nascite.

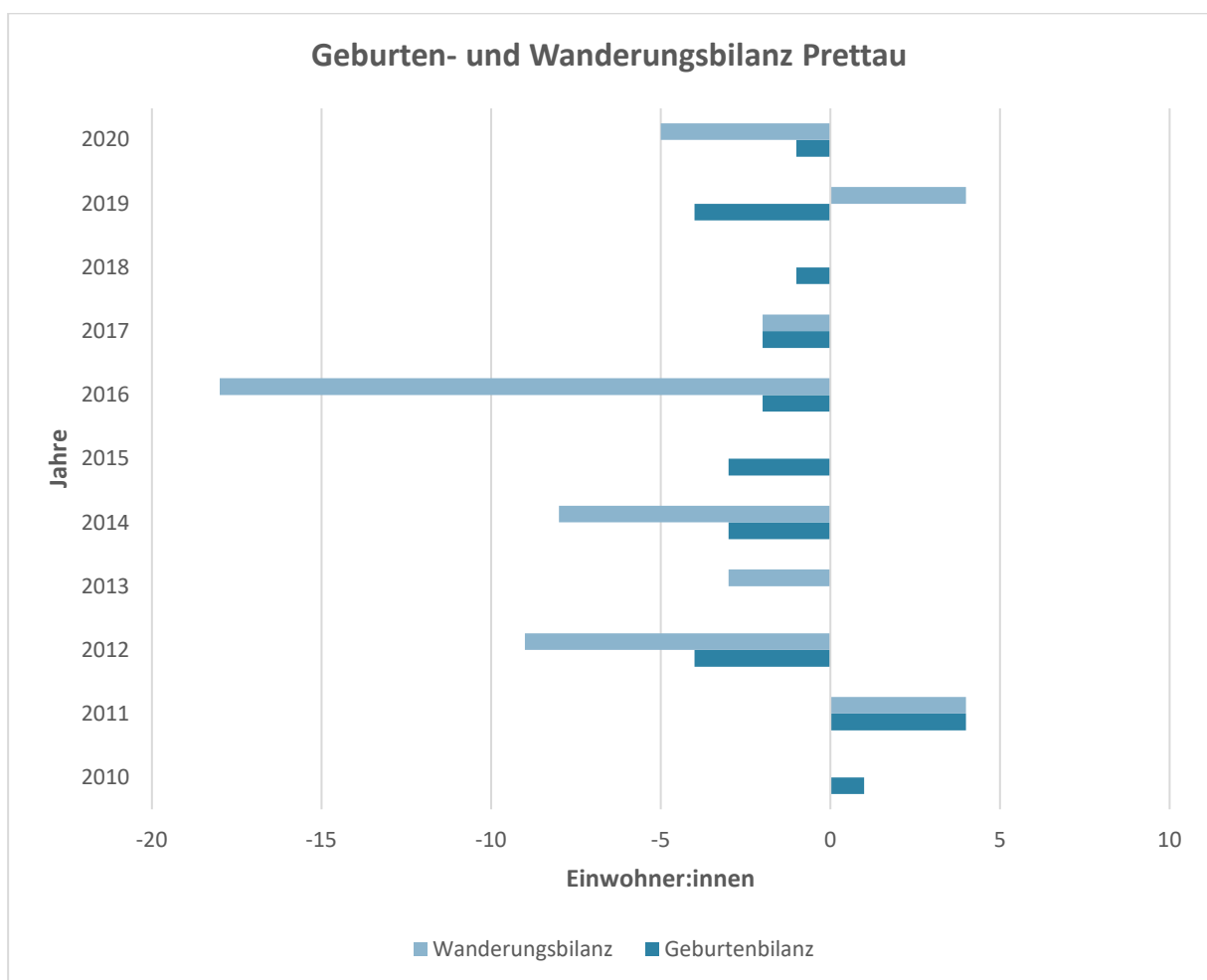


Figura 22: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di Predoi negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Istituto Provinciale di Statistica).

Andamento delle nascite e tasso di migrazione a Predoi - Anni – Abitanti – Tasso di migrazione – Andamento delle nascite

5.2.2. EDIFICI DISABITATI

5.2.2.1. RISULTATI DELLA RICERCA QUANTITATIVA

Predoi presenta il più alto numero di edifici disabitati in rapporto alla popolazione della Val Pusteria. Il numero di edifici censiti come *completamente disabitati* è di 22, quattro di essi sono stati dichiarati non abitabili. La metà di queste proprietà si trova in aree agricole e si tratta di masi chiusi ed ex aziende agricole. Nove edifici sorgono direttamente sulla strada principale e sono considerati problematici per la loro posizione centrale. Proprio nel centro del paese si trovano altre due proprietà disabitate, la Schmalzhaus e l'immobile adiacente che, oltre ad essere centrali, sono anche edifici tipici del sito.

Sedici sono gli edifici *parzialmente disabitati*, di questi 12 sono classificati come residenziali con 15 unità disabitate. Sette edifici sorgono nella zona agricola e, a parte un'eccezione, dispongono tutti di un'unità libera ciascuno. I restanti edifici si trovano in zone residenziali e hanno una o due unità abitative vuote. Un'altra unità è di proprietà della parrocchia ed è situata di fronte alla chiesa. Nello stesso edificio è stata riconosciuta la presenza di una falegnameria, un caffè, un ristorante e un bar, oltre a un'altra proprietà commerciale.

All'epoca dell'indagine nel comune di Predoi erano in totale 1,9 gli ettari di aree destinate in stato di abbandono, cinque di esse presentavano una superficie di 0,2 ettari in zone di edilizia residenziale. Altre tre aree di 1,7 ettari erano riservate alle strutture turistiche. Secondo quanto riferito dal sindaco, queste aree sono dismesse da oltre dieci anni, nonostante la relativa zonizzazione (cfr. Beismann et al. 2021, p. 10 e segg.).

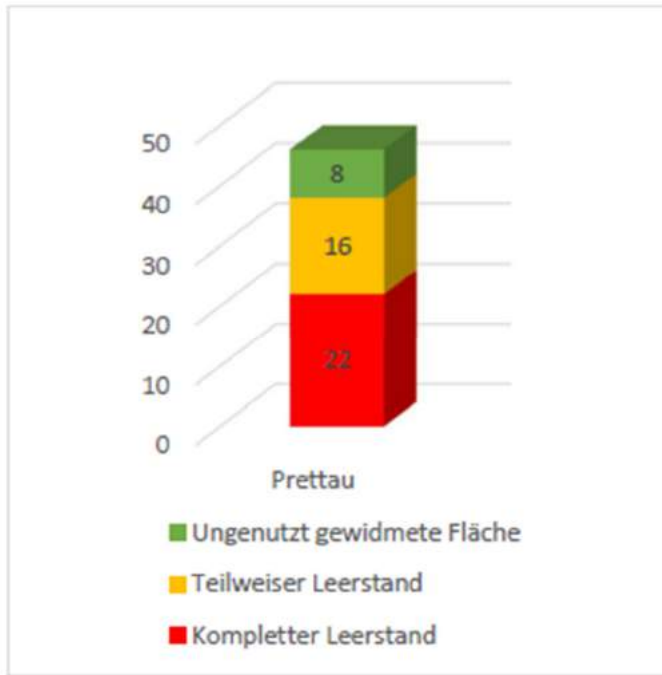


Figura 23: numero di edifici disabilitati nel comune di Predoi (regionalSynergie 2021, S.10).

Predoi – aree destinate inutilizzate – edifici parzialmente disabilitati – edifici completamente disabilitati

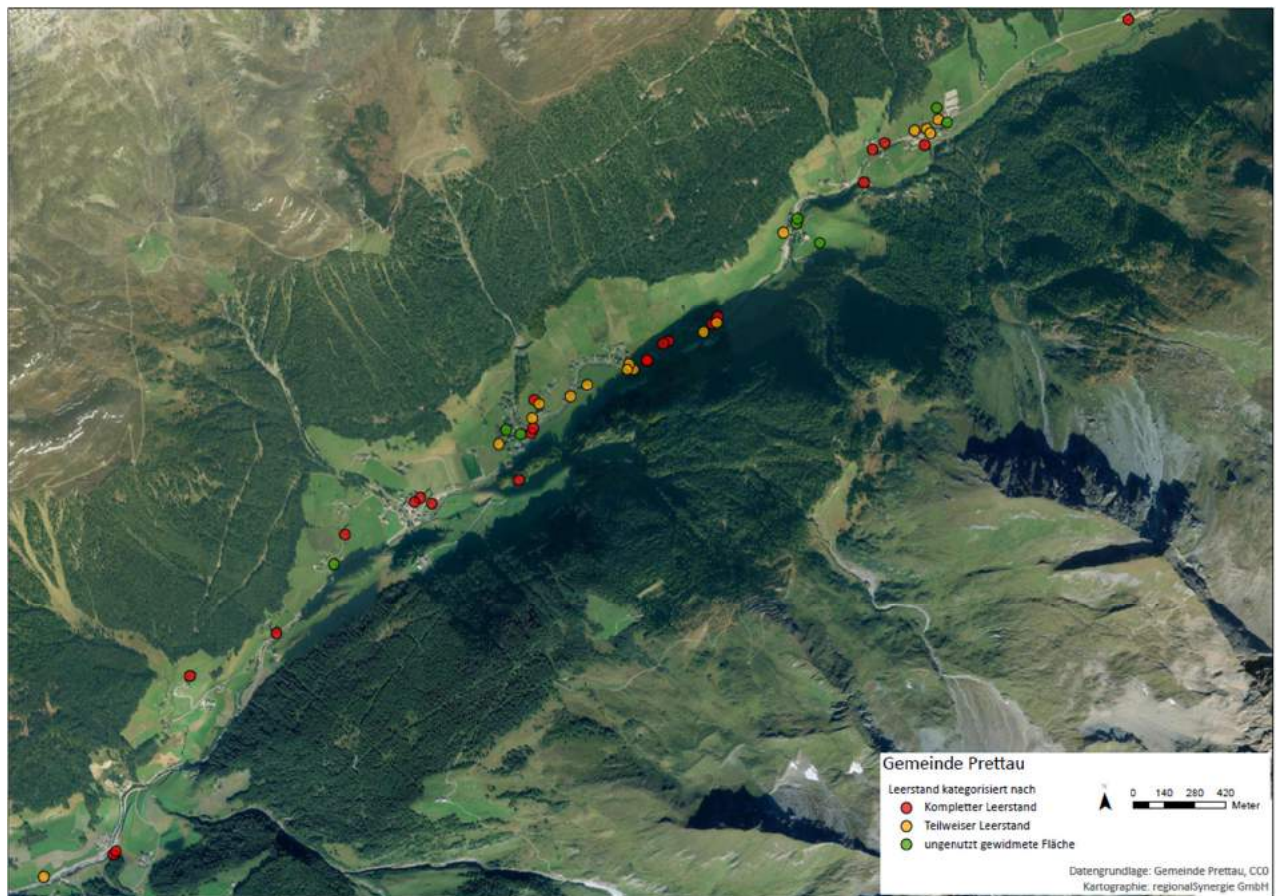


Figura 24: dettaglio del comune di Predoi (regionalSynergie 2021).

5.2.2.2. PROBLEMI E PROSPETTIVE

Da un lato il comune deve fronteggiare il problema della migrazione della popolazione locale giovane, che lascia disabitati e non più utilizzati gli edifici appartenuti ai genitori. Non è raro che questo comporti il passaggio della proprietà a più figli che si sono già trasferiti fuori dal comune dopo la morte dei genitori. A Predoi sono 16 in totale gli edifici disabitati con più di un proprietario. In alcuni casi gli eredi utilizzano l'abitazione come seconda casa o, più raramente, la affittano come appartamento per le vacanze. Se invece decidono di venderla, la cedono soprattutto a italiani non altoatesini, che quindi non hanno alcun legame con il comune e raramente la sfruttano nel loro tempo libero. In linea di massima possiamo affermare che la presenza di più proprietari non facilita l'utilizzo a lungo termine di un immobile. Gli edifici disabitati esistenti rappresentano una risorsa per i comuni come Predoi, che in quanto paesi di alta montagna non dispongono di molte aree di insediamento reali, perché consentono di servirsi di terreni esistenti ma inutilizzati, senza dover ricorrere agli spazi pubblici (cfr. Beismann et al. 2021, p. 12).

5.3. VALLE DI CASIES

5.3.1. UNO SGUARDO SUL COMUNE DI VALLE DI CASIES

5.3.1.1. BREVE DESCRIZIONE

Valle di Casies è un comune di 2340 abitanti (situazione aggiornata al 2021), situato in una valle laterale della Val Pusteria, la Val Casies, che è attraversata dal Rio Casies e occupa la parte orientale dell'Alto Adige. Il paese è circondato dalle cime dei Monti del Villgraten e confina a nord-est con Innervillgraten e St. Jakob in Deferegggen, comuni del Tirolo orientale, e con Villabassa, Rasun-Anterselva, Dobbiaco e Monguelfo-Tesido in Alto Adige.

La superficie del comune è di poco inferiore ai 108,95 km² e comprende numerosi insediamenti minori, frazioni e fattorie, la maggior parte dei quali è situata nel fondovalle a un'altitudine compresa tra i 1.200 e i 1.600 m s.l.m. Le tre località maggiori sono Pichl, sede del comune, San Martino e Santa Maddalena.

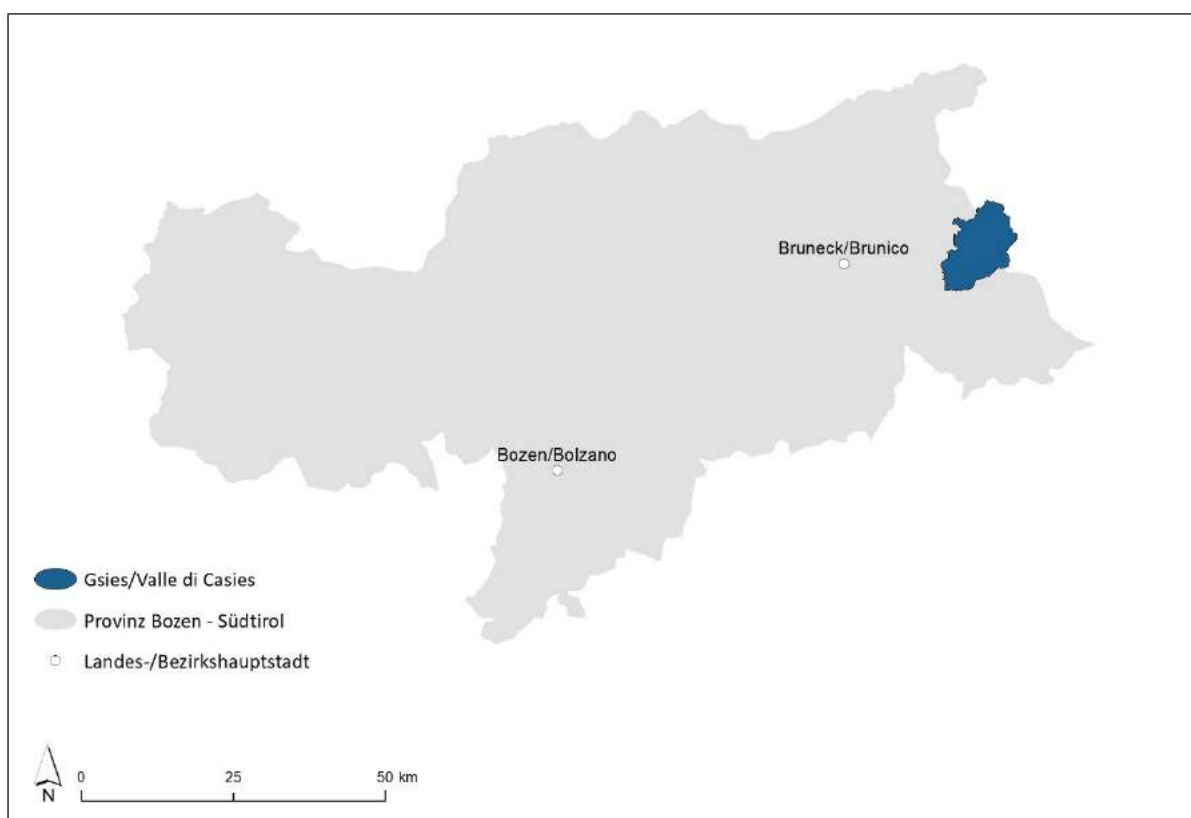


Figura 25: posizione di Valle di Casies nella Provincia di Bolzano – Alto Adige (grafico: raum.gis, 2022; informazioni di base: SynerGIS)

Provincia di Bolzano – Alto Adige – Capoluogo di provincia/distretto

5.3.1.2. CARATTERISTICHE SOCIODEMOGRAFICHE

A differenza dei comuni precedenti, lo sviluppo demografico di Valle di Casies mostra una tendenza positiva. Analizzando l'evoluzione della popolazione tra il 2002 e il 2020, emerge un aumento del numero di abitanti da 2.105 nel 2002 a 2.323 nel 2020. Si tratta di un incremento di circa il 10%. Nel comune è stato registrato un leggero calo della popolazione solo nel 2015 e nel 2018, quest'ultimo si è distinto nelle statistiche per una *diminuzione* di 21 persone (cfr. figura 25). Anche nel 2020 la popolazione è diminuita di 2 persone. Nonostante questi *valori anomali*, la tendenza generale dello sviluppo demografico è comunque positiva.

Questo andamento procede in parallelo con quello della Provincia Autonoma di Bolzano, che nello stesso periodo può vantare una crescita demografica di quasi 67.600 persone. Secondo le previsioni dell'Istituto Provinciale di Statistica (ASTAT), la popolazione residente in Alto Adige dovrebbe aumentare di un ulteriore 4% entro il 2035 e anche la popolazione di Valle di Casies dovrebbe passare dagli attuali 2.340 abitanti (al 2021) a 2.424 (cfr. Istituto Provinciale di Statistica).

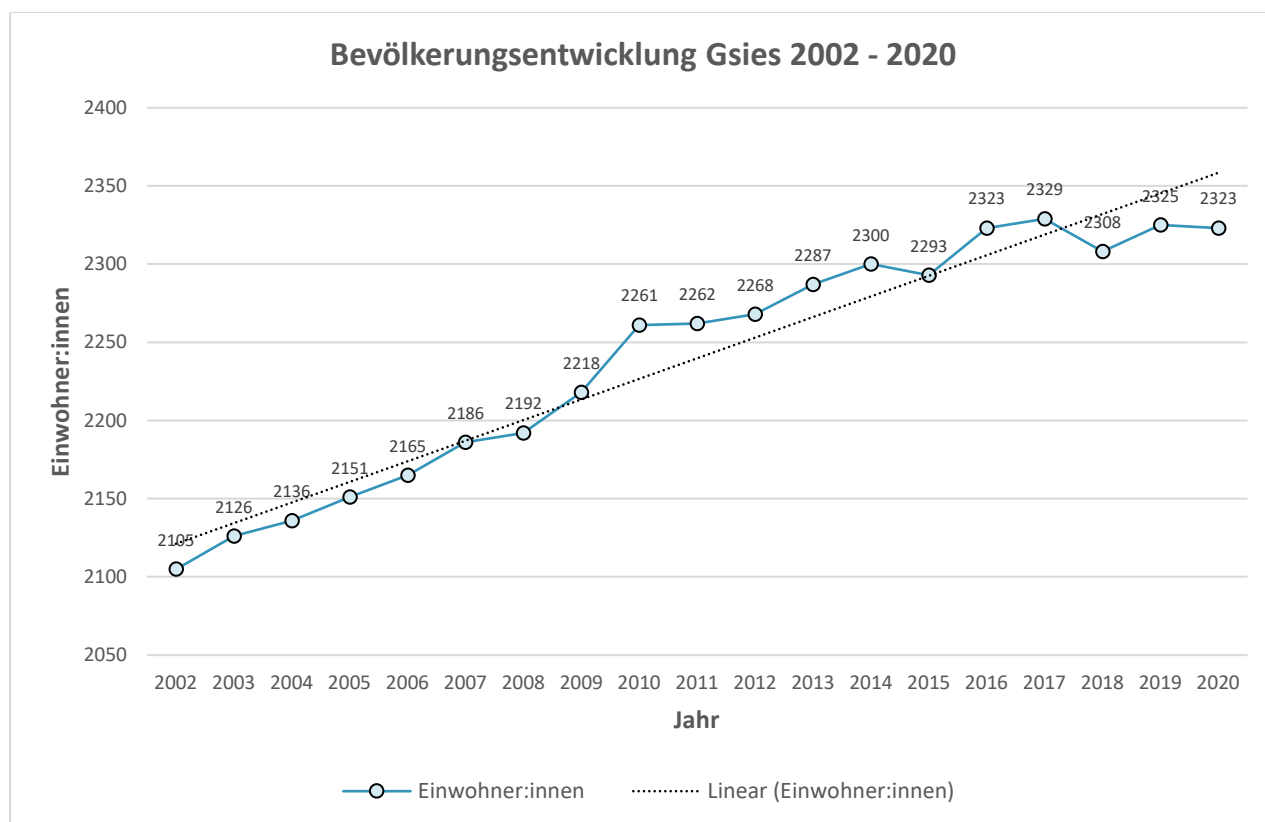


Figura 26: sviluppo demografico di Valle di Casies tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia)

Sviluppo demografico di Valle di Casies – Abitanti – Anno - Lineare

Questa evoluzione in positivo della popolazione si riflette anche nella piramide delle età (cfr. figura 26). Il gruppo di persone con età superiore ai 65 anni nel comune di Valle di Casies è pari al 17,9%, percentuale che, se confrontata con il 19,7% dell'intero Alto Adige, rappresenta una deviazione maggiore nella distribuzione per fasce d'età delle persone non più in età lavorativa. Colpisce anche la fascia d'età da 0 a 14 anni, che a Valle di Casies registra un valore del 19,3%, quindi una percentuale di minori significativamente più alta rispetto all'Alto Adige, con il suo 15,5% della popolazione residente. Osservando la piramide delle età del comune, si nota una chiara tendenza al ringiovanimento della popolazione. A Valle di Casies gli abitanti con età superiore ai 45 anni sono circa il 43%, un valore molto positivo se si considera il saldo naturale della popolazione.

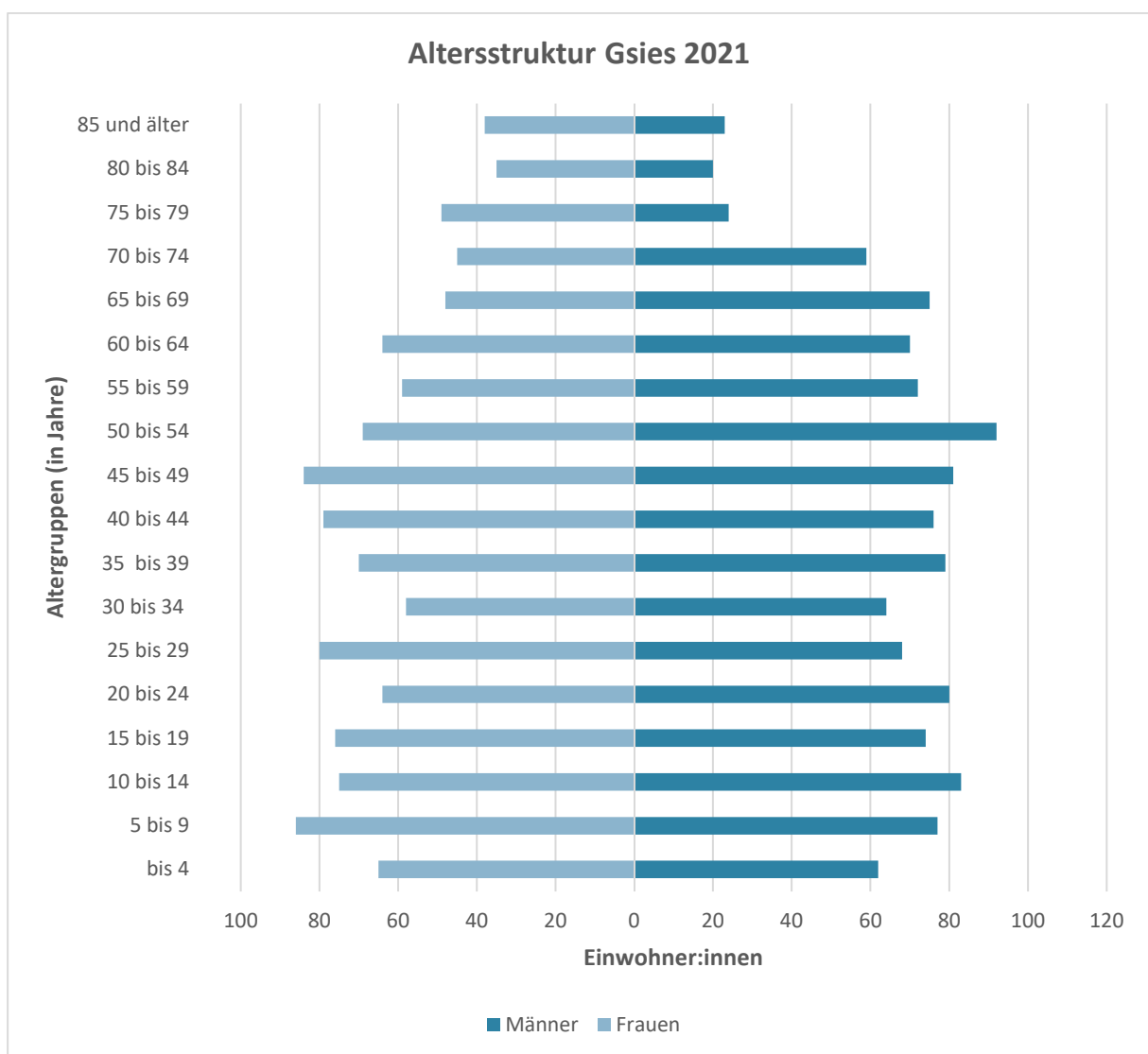


Figura 27: piramide delle età della popolazione di valle di Casies nel 2021, suddivisa in base al genere (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia).

Piramide delle età a Valle di Casies - Gruppi di età (in anni) – Abitanti – bis = fino a – und älter = in su – Uomini - Donne

L'andamento delle nascite a Valle di Casies nel periodo di osservazione dal 2010 al 2020 segna un saldo positivo di 156 persone, derivante da 167 decessi e 323 nascite nel periodo di confronto degli ultimi dieci anni. Le nascite seguono quindi un andamento positivo per il comune.

Ulteriore indicatore dello sviluppo demografico è la migrazione netta nel periodo dal 2010 al 2020, che registra -22 persone: questo picco negativo si è registrato in particolare negli anni 2015 (-21) e 2018 (-18). Solo nel 2010, 2013 e 2016 il saldo delle nascite e il tasso migratorio sono stati positivi. Lo sviluppo demografico complessivamente positivo deriva pertanto dal saldo nettamente positivo delle nascite e da quello leggermente negativo delle migrazioni.

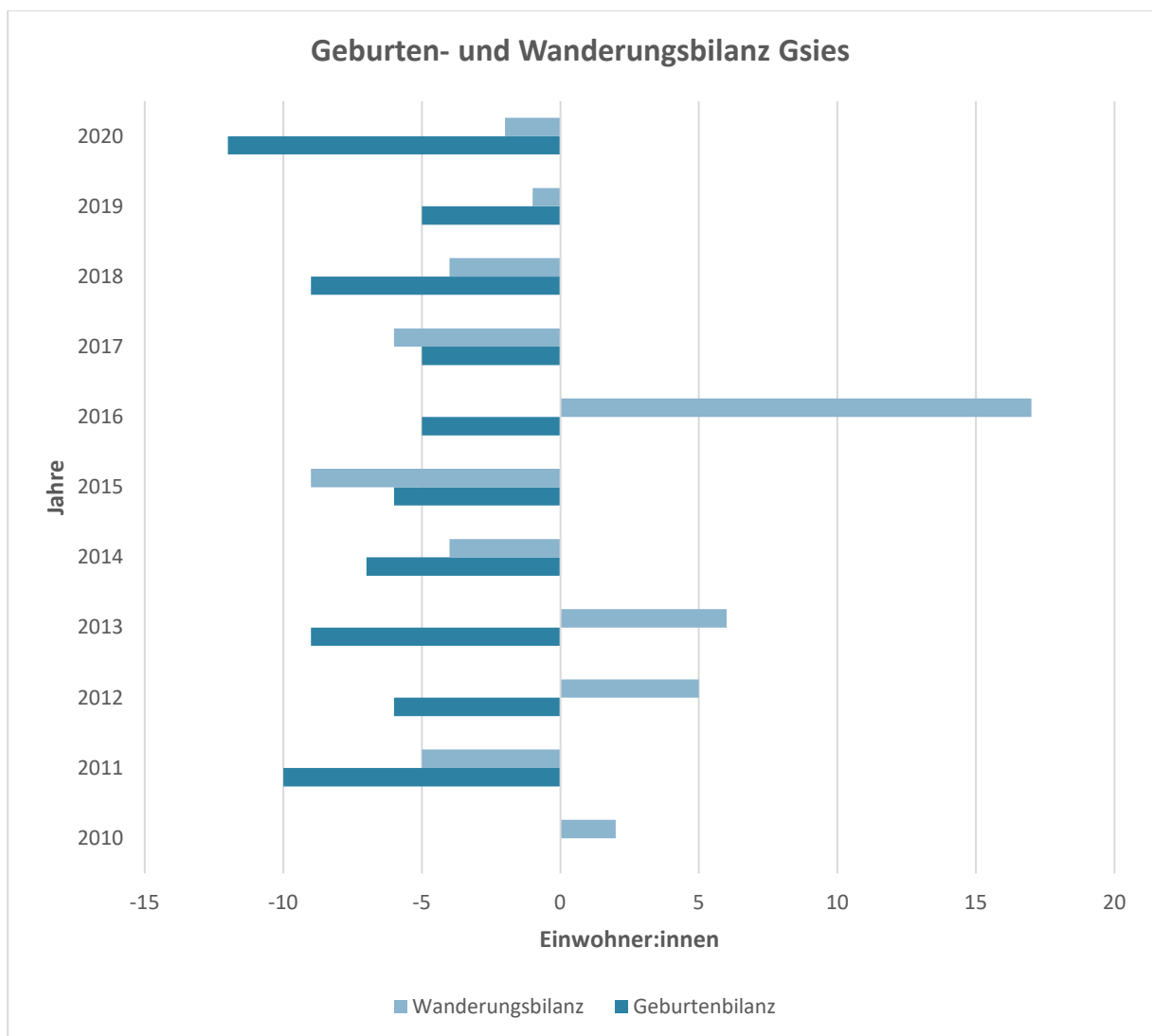


Figura 28: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di Valle di Casies negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Istituto Provinciale di Statistica).

Andamento delle nascite e tasso di migrazione a Valle di Casies - Anni – Abitanti – Tasso di migrazione – Andamento delle nascite

5.3.2. EDIFICI DISABITATI

5.3.2.1. RISULTATI DELLA RICERCA QUANTITATIVA

Tra i quattro comuni oggetto della ricerca, Valle di Casies è quello con il minor numero di edifici disabitati in proporzione al numero di abitanti, perché sono stati considerati solo gli edifici e gli appartamenti disabitati in termini assoluti. Possiamo perciò concludere che il numero reale di edifici vuoti a Valle di Casies è superiore al valore rilevato. Sul totale di 26 edifici disabitati registrati, circa il 65% sorge all'inizio della valle, in frazione Colle, circa il 30% a Santa Maddalena e il resto nella frazione centrale di San Martino. Di questi 26 edifici, 21 sono completamente disabitati e 2 lo sono solo parzialmente (due unità abitative in frazione Colle). Sono state inoltre rilevate 3 aree destinate non utilizzate, per un totale di 3,1 ettari.

Gli edifici disabitati sono concentrati principalmente in frazione Colle, all'ingresso della valle, dove si trovano cinque dei sei masi chiusi, mentre il sesto è a Santa Maddalena. Gli edifici disabitati a Colle sorgono principalmente nelle località più remote, ad eccezione di quelli ecclesiastici. Nella frazione principale di San Martino, dove ha sede anche l'amministrazione comunale, si trova il minor numero di edifici disabitati (solo tre), tutti situati in posizione centrale. La frazione di Santa Maddalena nel fondo valle presenta un quadro simile a quello di Colle: i sei edifici vuoti e l'area non sviluppata sono situati principalmente nelle zone più remote del paese. In centro sorgono soltanto una rimessa vuota per autobus, con annesso appartamento al piano superiore, e la canonica (cfr. Beismann et al. 2021, p. 7 e segg.).

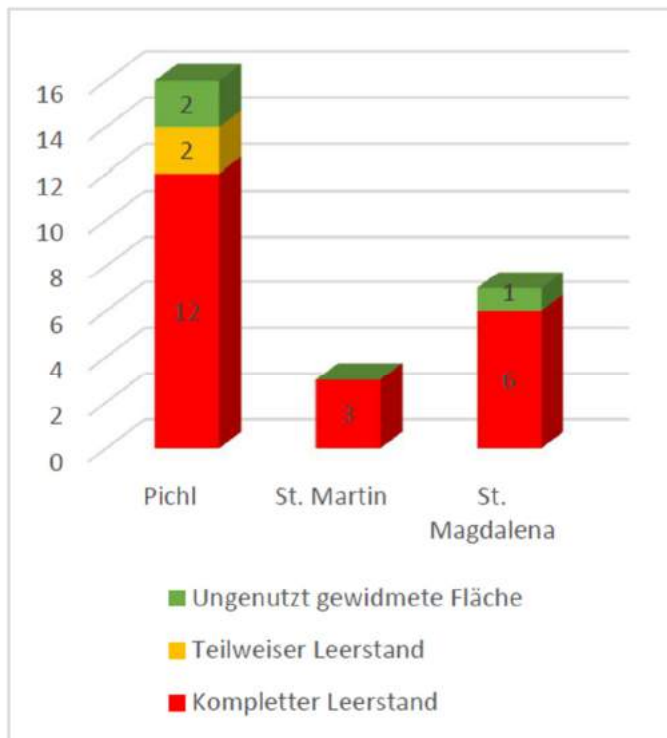


Figura 29: numero di edifici disabilitati nel comune di Valle di Casies (regionalSynergie 2021, p. 7).

Colle – San Martino – Santa Maddalena – aree destinate inutilizzate – edifici parzialmente disabilitati – edifici completamente disabilitati

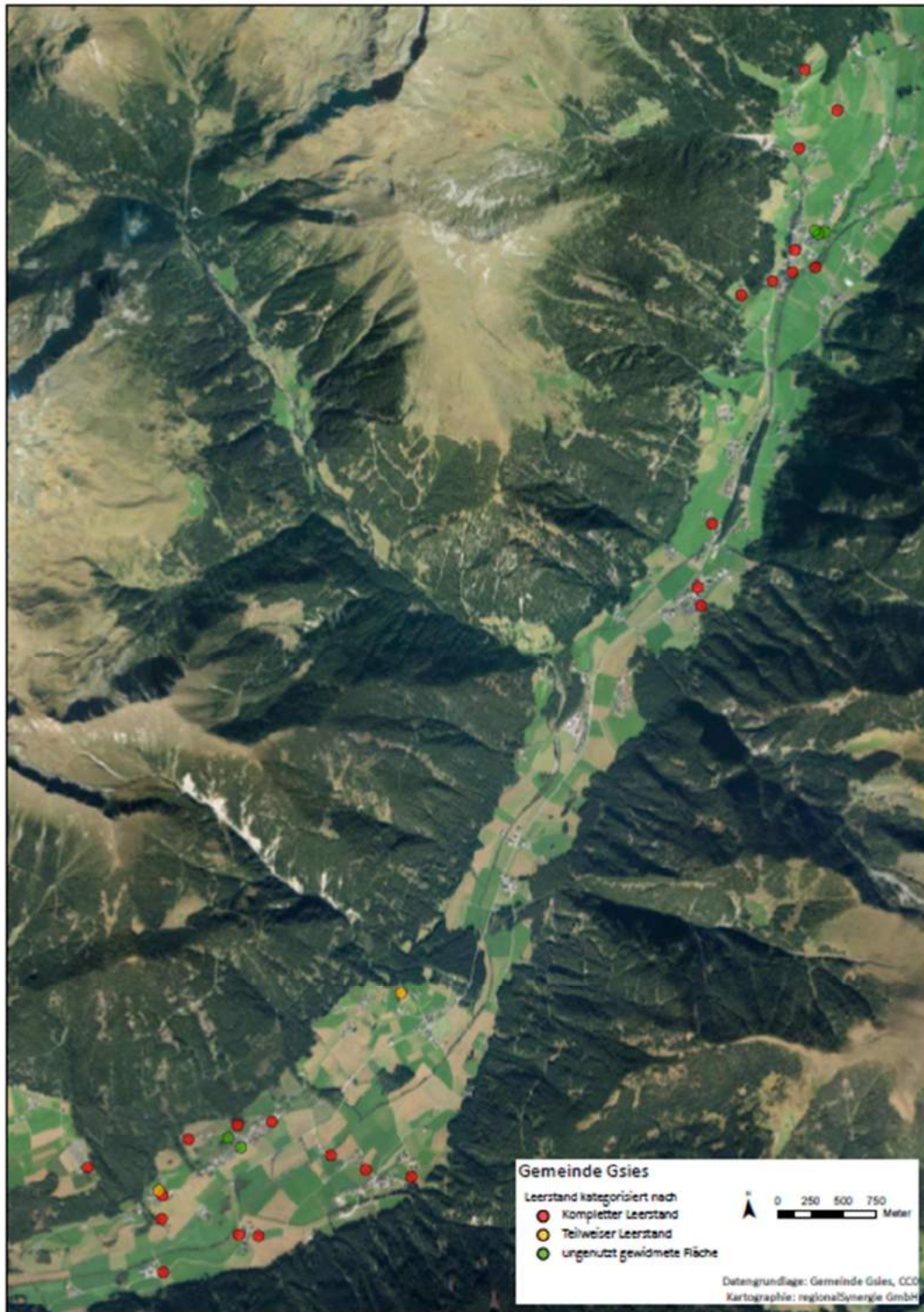


Figura 30: dettagli del comune di Valle di Casies: San Martino (regionalSynergie 2021).

5.3.2.2. PROBLEMI E PROSPETTIVE

Analizzando la struttura dei proprietari emerge che 18 edifici disabitati appartengono a una sola persona, mentre ognuno dei restanti otto ha tra i due e i quattro proprietari. Anche se dal cognome si può supporre che gli immobili appartengano quasi esclusivamente a un'unica famiglia, non sempre tutti i componenti hanno uguali interessi nella proprietà a causa del diritto di successione, della suddivisione in piccole parcelle e delle pluriennali dispute familiari, che complicano l'utilizzo, la ristrutturazione, la conversione o la vendita degli edifici.

Sette edifici disabitati vengono conservati per essere utilizzati in futuro in ambito familiare. Lo stesso vale per i due appartamenti vuoti negli edifici parzialmente disabitati. È emerso chiaramente che i proprietari intendono servirsi degli appartamenti e che è prevedibile una riattivazione dello spazio abitativo almeno a medio termine. La situazione è più problematica per i sei masi chiusi, il cui utilizzo e la cui riattivazione sono ostacolati da normative quali la formazione agricola e la protezione dei beni culturali. Per riattivare questi edifici deve innanzitutto essere creata una base giuridica, in modo da poterne poi promuovere il riutilizzo, ad esempio attraverso sovvenzioni e campagne promozionali.

Gli edifici disabitati con un maggiore potenziale di riutilizzo sono quelli ecclesiastici appartenenti alle parrocchie: canonica e casa del sagrestano a Colle e canonica a Santa Maddalena. Proprio per le loro dimensioni, la disposizione degli ambienti e la posizione centrale presentano le caratteristiche perfette, come è stato riconosciuto dal comune, per essere adibiti a svariati usi per il pubblico, la parrocchia o le associazioni o anche per la realizzazione di nuovi progetti.

Le tre aree destinate non utilizzate si trovano nelle zone di espansione Pircha (Santa Maddalena), Dickta e Breite (entrambe di Colle). Secondo quanto riferito dal sindaco, non rappresentano però un problema, poiché le aree edificabili a Valle di Casies sono molto apprezzate e si presume che verranno edificate nel prossimo futuro (cfr. Beismann et al. 2021, p. 8 e segg.).

5.4. SAN MARTINO IN BADIA

5.4.1. UNO SGUARDO SUL COMUNE DI SAN MARINO IN BADIA

5.4.1.1. BREVE DESCRIZIONE

San Martino in Badia, insieme a Corvara, Badia, La Valle e Marebbe, è uno dei cinque comuni ladini della Val Badia adagiato sulle Dolomiti altoatesine. Nel 2021 contava 1.7474 abitanti.

Il territorio comunale di San Martino in Badia si estende per 76,34 km², è considerato parte del territorio ladino e può essere suddiviso in tre parti. Si estende su una sezione relativamente piccola della Val Badia centrale, oltre che su due valli laterali che si diramano dalla Val Badia a sud-ovest: la lunga Val di Longiarù e la maggior parte della Val d'Antermoia. La popolazione è distribuita tra i quattro insediamenti maggiori di San Martino (1120-1150 m s.l.m.), Piccolino (1100-1120 m s.l.m.), Longiarù (1380-1410 m s.l.m.) e Antermoia (1490-1530 m s.l.m.), oltre a numerose frazioni tipiche della zona.

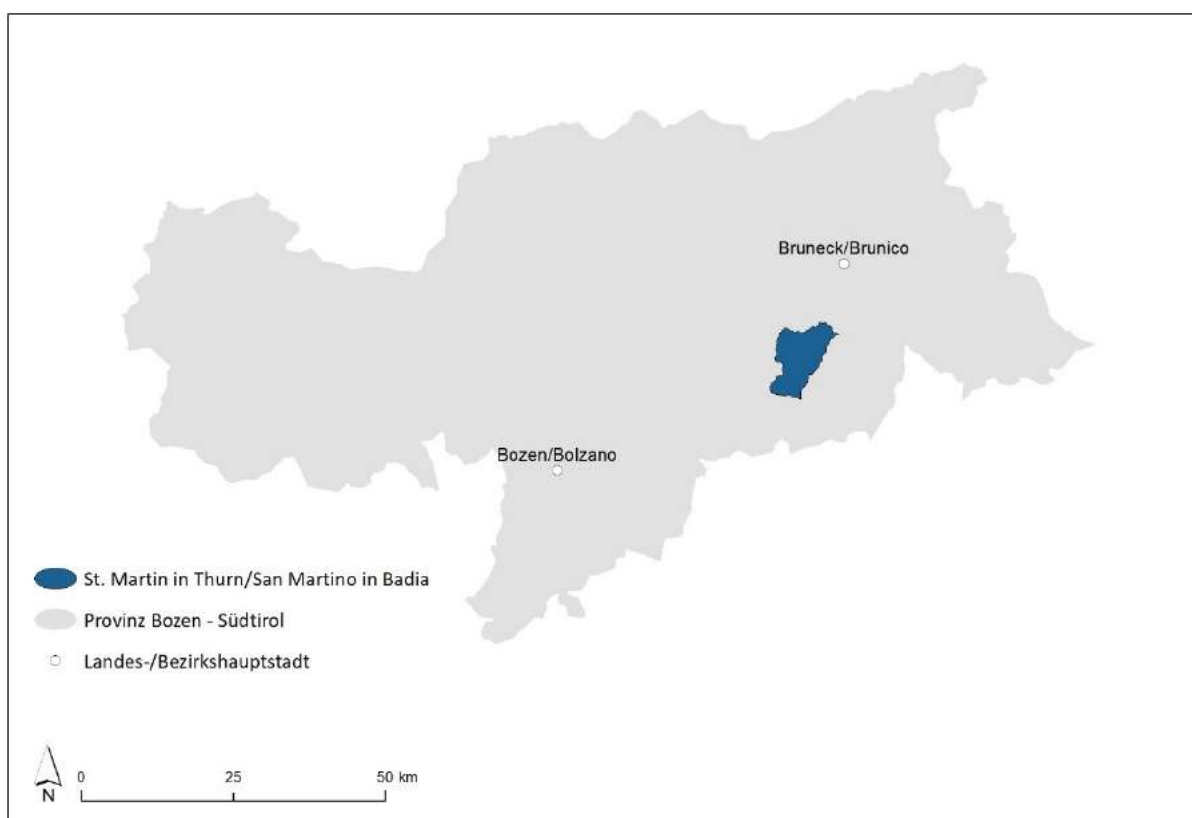


Figura 31: posizione di San Martino in Badia nella Provincia di Bolzano – Alto Adige (grafico: raum.gis, 2022; informazioni di base: SynerGIS)

Provincia di Bolzano – Alto Adige – Capoluogo di provincia/distretto

5.4.2. CARATTERISTICHE SOCIODEMOGRAFICHE

Lo sviluppo demografico di San Martino in Badia, come quello di Valle di Casies, presenta una tendenza positiva. Analizzando l'evoluzione della popolazione tra il 2002 e il 2020, emerge un aumento del numero di abitanti da 1.705 nel 2002 a 1.769 nel 2020. Si tratta di un incremento della popolazione residente di circa il 4%. Nel periodo considerato, lo sviluppo demografico del comune ha subito forti fluttuazioni. Colpisce il numero più basso di abitanti raggiunto nel 2013: solo 1.703. Nei 5 anni successivi il comune è riuscito a raggiungere il suo livello più alto di sempre, 1.783 abitanti, ovvero un aumento della popolazione del 4,7% in soli 5 anni. Da allora il numero di abitanti è tornato a diminuire leggermente, con un calo medio di 7 persone all'anno. Nonostante queste fluttuazioni, la tendenza generale dello sviluppo demografico è ancora leggermente positiva.

Questo andamento procede in parallelo con quello della Provincia Autonoma di Bolzano, che nello stesso periodo può vantare una crescita demografica di quasi 67.600 persone. Secondo le previsioni dell'Istituto Provinciale di Statistica (ASTAT), la popolazione residente in Alto Adige dovrebbe aumentare di un ulteriore 4% entro il 2035; un lieve aumento della popolazione è previsto anche nel comune di San Martino in Badia, che passerà dagli attuali 1.747 abitanti (al 2021) a 1.879 (cfr. Istituto Provinciale di Statistica).

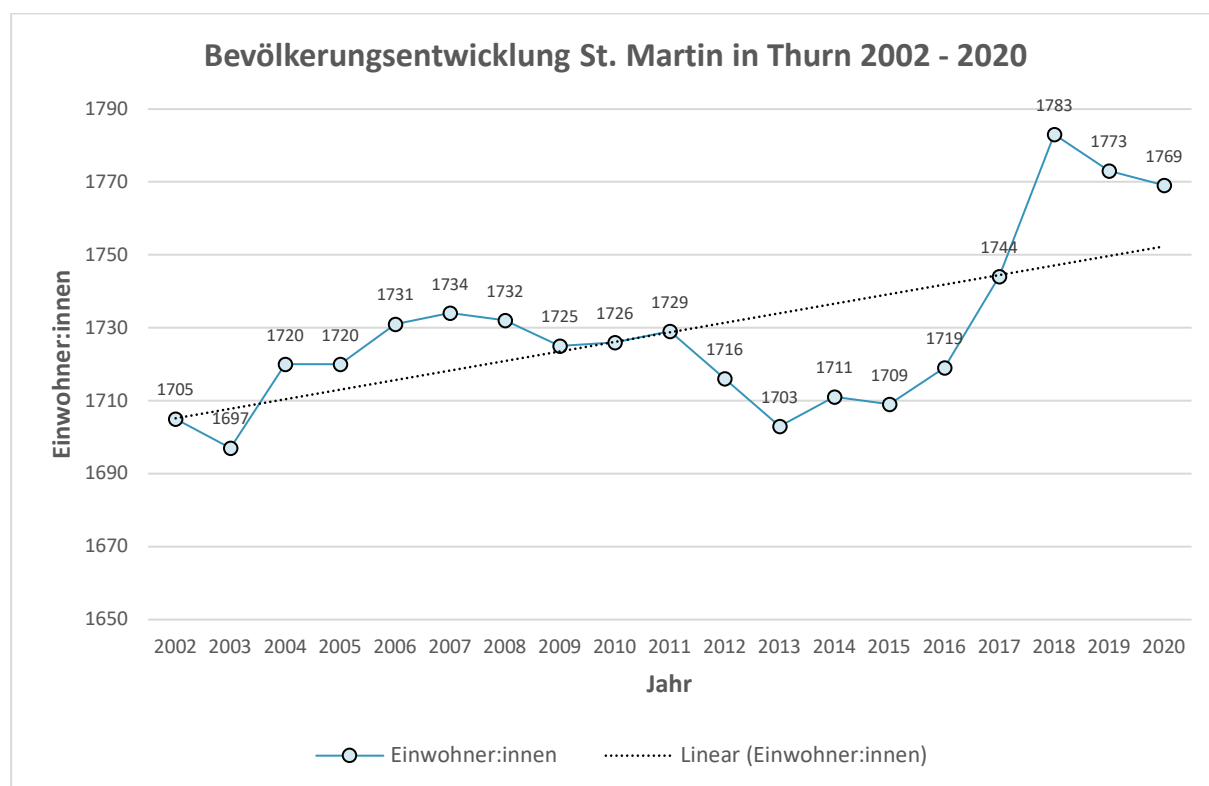


Figura 32: sviluppo demografico di San Martino in Badia tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia)

Sviluppo demografico di San Martino in Badia – Abitanti – Anno - Lineare

Un'evoluzione leggermente positiva che si riflette anche sulla piramide delle età (cfr. figura 30). Il gruppo di persone con età superiore ai 65 anni nel comune di San Martino in Badia è pari al 17,3%, percentuale che, se confrontata con il 19,7% dell'intero Alto Adige, rappresenta una maggiore deviazione nella distribuzione per fasce di età delle persone non più in età lavorativa. La fascia d'età da 0 a 14 anni, che raggiunge il 15,0%, è rimasta pressoché invariata. Nella fascia d'età compresa tra i 15 e i 64 anni, invece, il comune supera la media provinciale del 64,8%, con un buon 67,7%. Questa distribuzione suggerisce un progressivo invecchiamento della popolazione di San Martino in Badia nei prossimi anni.

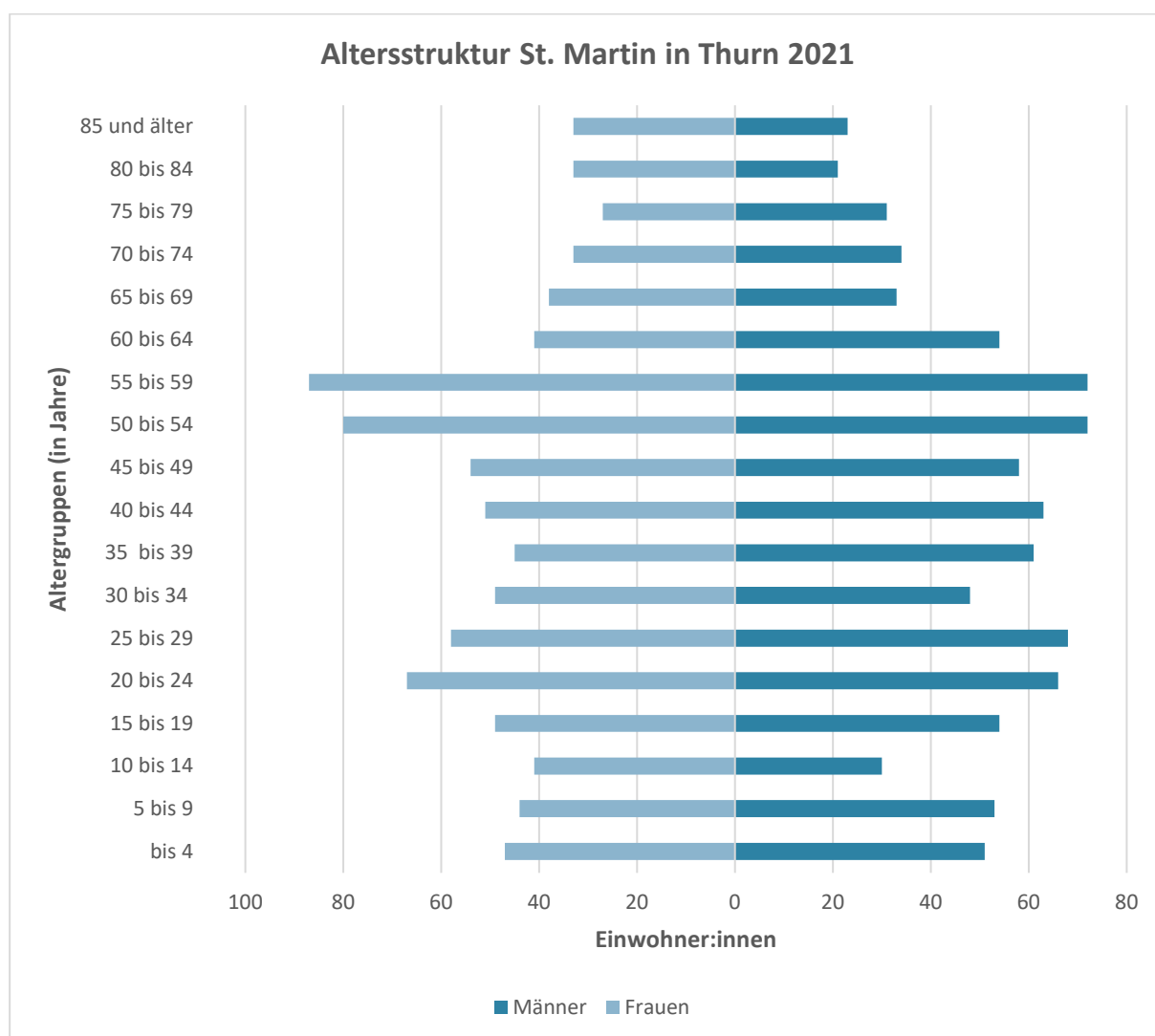


Figura 33: piramide delle età della popolazione di San Martino in Badia nel 2021, suddivisa in base al genere; (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia).

*Piramide delle età a San Martino in Badia - Gruppi di età (in anni) – Abitanti – bis = fino a – und älter = in su
Uomini - Donne*

L'andamento delle nascite a San Martino in Badia nel periodo di osservazione dal 2010 al 2020 segna un saldo leggermente positivo di 18 persone, derivante da 201 decessi e 219 nascite nel periodo di confronto degli ultimi dieci anni. Le nascite seguono quindi un andamento positivo per il comune.

Ulteriore indicatore dello sviluppo demografico è la migrazione netta nel periodo dal 2010 al 2020, che registra 27 persone. I picchi negativi sono stati registrati in particolare negli anni 2011 (-11), 2013 (-9) e 2019 (-11). Nel 2014, 2016, 2017 e 2020, sia l'andamento delle nascite che il tasso migratorio sono stati positivi. Lo sviluppo demografico complessivamente positivo deriva pertanto dal saldo positivo tra nascite e migrazioni.

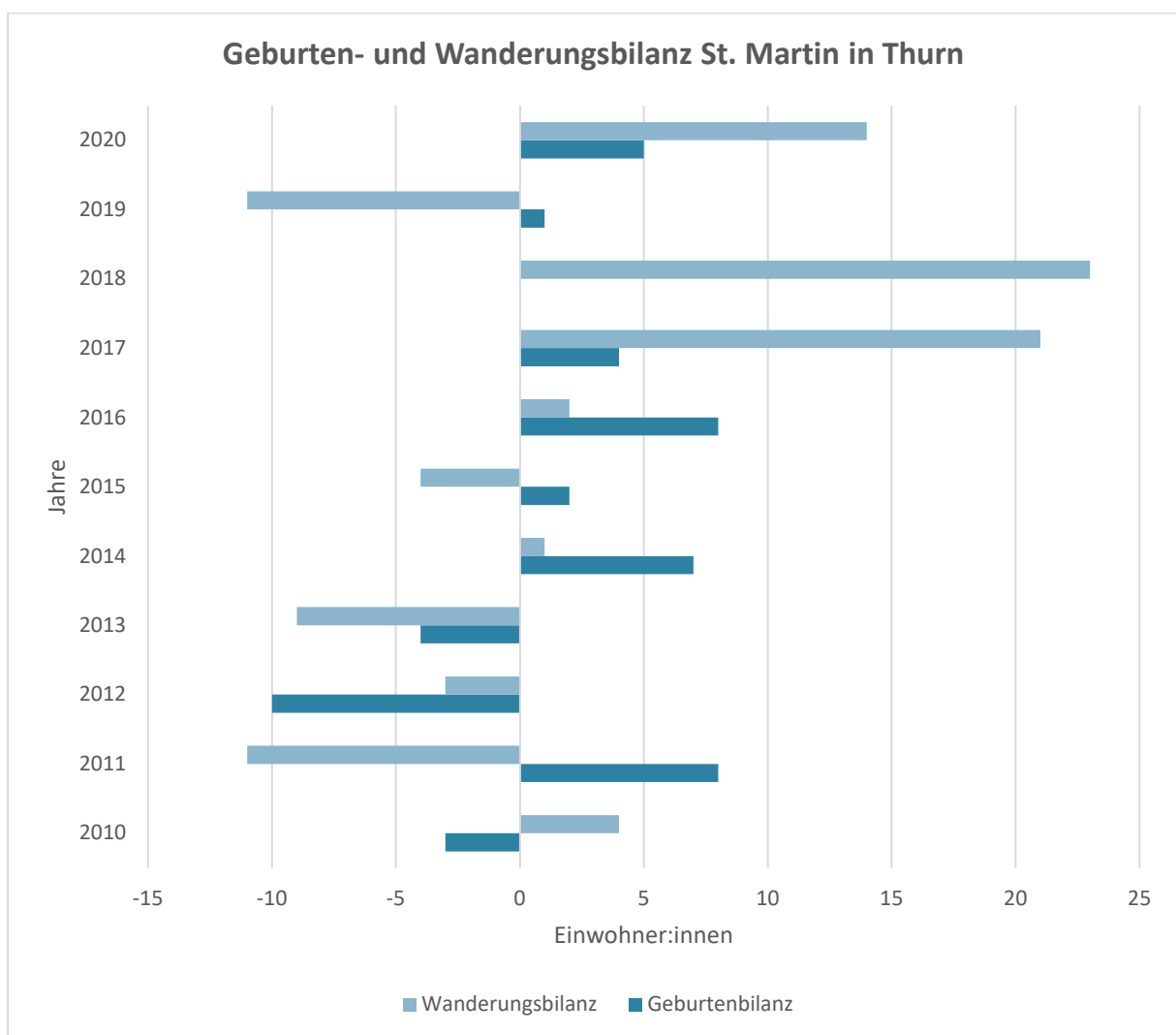


Figura 34: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di San Martino in Badia negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Istituto Provinciale di Statistica).

Andamento delle nascite e tasso di migrazione a San Martino in Badia -Anni – Abitanti – Tasso di migrazione – Andamento delle nascite

5.4.3. EDIFICI DISABITATI

5.4.3.1. RISULTATI DELLA RICERCA QUANTITATIVA

San Martino in Badia è il secondo comune più piccolo di questo studio, ma occupa una posizione centrale in Val Badia anche dal punto di vista del turismo. L'indagine condotta nell'autunno 2019 registra un totale di 86 tra edifici disabitati e aree destinate e non edificate nel comune, 21 dei quali sono edifici completamente disabitati, 31 parzialmente e 34 sono aree destinate non utilizzate. Gli edifici completamente disabitati sono residenziali per un totale di 30 unità abitative. Nove di questi sono case unifamiliari, mentre gli altri 11 sono costituiti da più unità abitative. Parzialmente disabitati sono 31 edifici che, a parte un'eccezione, dispongono tutti di un'unità libera ciascuno. Quattro di questi edifici parzialmente disabitati sono classificati come commerciali. Più di due terzi dei dati raccolti possono essere assegnati alla categoria delle aree destinate non edificate. Su un totale di 6,7 ettari, undici aree destinate da 5,2 ettari si trovano nella zona riservata alle strutture turistiche, che si trovano principalmente a Longiarù, quattro sono a San Martino/Piccolino e solo una ad Antermoia. Dodici aree di poco inferiori a un ettaro si trovano nella zona commerciale, due terzi sono a Piccolino, mentre le quattro aree rimanenti sono equamente distribuite tra Longiarù e Antermoia. La maggior parte delle aree non edificate (15) è situata in zone residenziali e occupa una superficie di soli 0,6 ettari. Complessivamente, gli edifici disabitati sono distribuiti tra le singole frazioni come segue: circa il 60% degli edifici vuoti censiti si trova nella frazione principale di Piccolino, circa il 25% a Longiarù e poco meno del 15% ad Antermoia (cfr. Beismann et al. 2021, p. 13 e segg.).

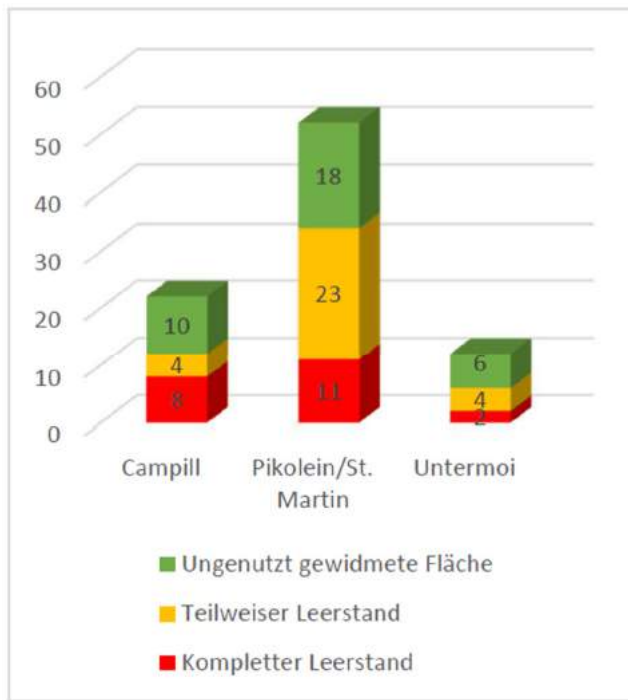


Figura 35: numero degli edifici disabilitati nel comune di San Martino in Badia (regionalSynergie 2021, S. 13).

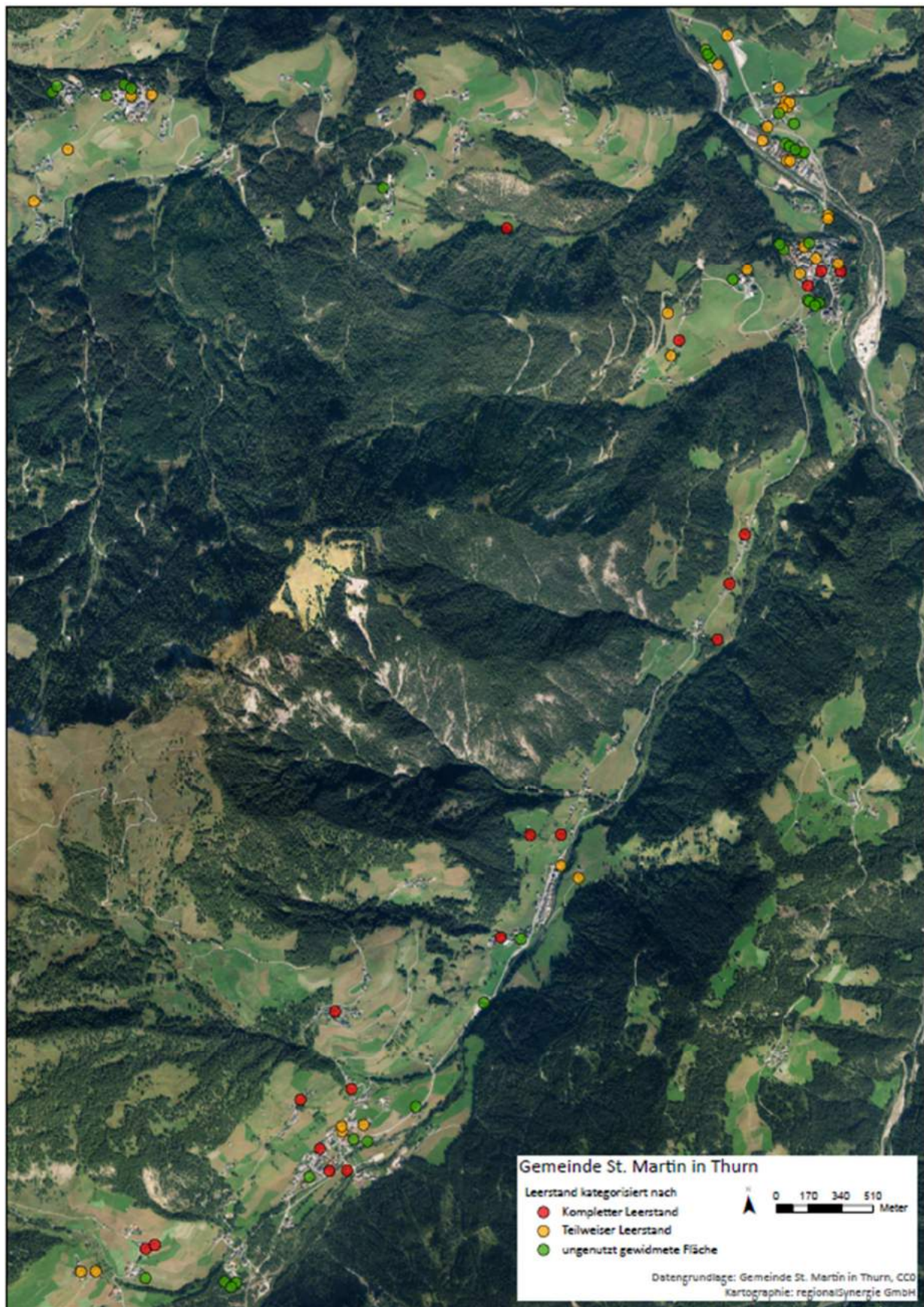


Figura 36: dettaglio del comune di San Martino in Badia: Piccolino e Antermoia (regionalSynergie 2021).

5.4.3.2. PROBLEMI E PROSPETTIVE

Per la posizione di grande rilievo rispetto ai paesi circostanti, il comune vanta un numero di pendolari in ingresso superiore a quelli in uscita. Anche il turismo è fiorente e Longiariù ha ottenuto il titolo di villaggio degli alpinisti. Per tutte queste ragioni San Martino in Badia si distingue nettamente dagli altri tre comuni dello studio.

Gli edifici parzialmente disabitati sono per lo più appartamenti di servizio che, però, all'epoca dell'indagine non risultavano utilizzati in quanto la maggior parte dei dipendenti proviene dalle zone limitrofe. Si presume che gli inquilini si avvicino con maggiore frequenza, il che tendenzialmente comporta un sottoutilizzo dello spazio abitativo, ma si percepisce l'intenzione di sfruttare gli spazi in un prossimo futuro.

Questo è il caso soprattutto delle aree destinate all'edilizia residenziale, che si presume verranno edificate a breve.

Analizzando la struttura dei proprietari, si nota che solo il 23% dei 52 edifici sfitti ha più di un proprietario, nella maggior parte dei casi due, più raramente tre, che si presume siano tra loro imparentati, visto il cognome che portano. Un altro 10% è di proprietà di enti locali. Questa circostanza facilita la riattivazione degli edifici disabitati (cfr. Beismann et al. 2021, p. 14 e seg.).

5.5. VANDOIES

5.5.1. UNO SGUARDO SUL COMUNE DI VANDOIES

5.5.1.1. BREVE DESCRIZIONE

Vandoies si trova nella bassa Val Pusteria. La sua località principale è Vandoies di Sotto, situata alla foce del Rio di Fundres e della Rienza, che attraversa la Val Pusteria da est a ovest. Da nord si estende la Val di Fundres, circondata dai monti di Fundres appartenenti alle Alpi della Zillertal, per poi allargarsi in diversi punti e lasciare spazio a superfici coltivabili relativamente modeste. I comuni limitrofi sono Rio di Pusteria (ovest), Val di Vizze (nord), Selva dei Molini, Terento e Kein (a est) e Rodengo (a sud).

Il territorio del comune di Vandoies si estende per 110,51 km² e comprende le quattro frazioni: Vandoies di Sotto (750 m s.l.m.), Vandoies di Sopra (765 m s.l.m.), Vallarga (863 m s.l.m.) e Fundres (1159 m s.l.m.).

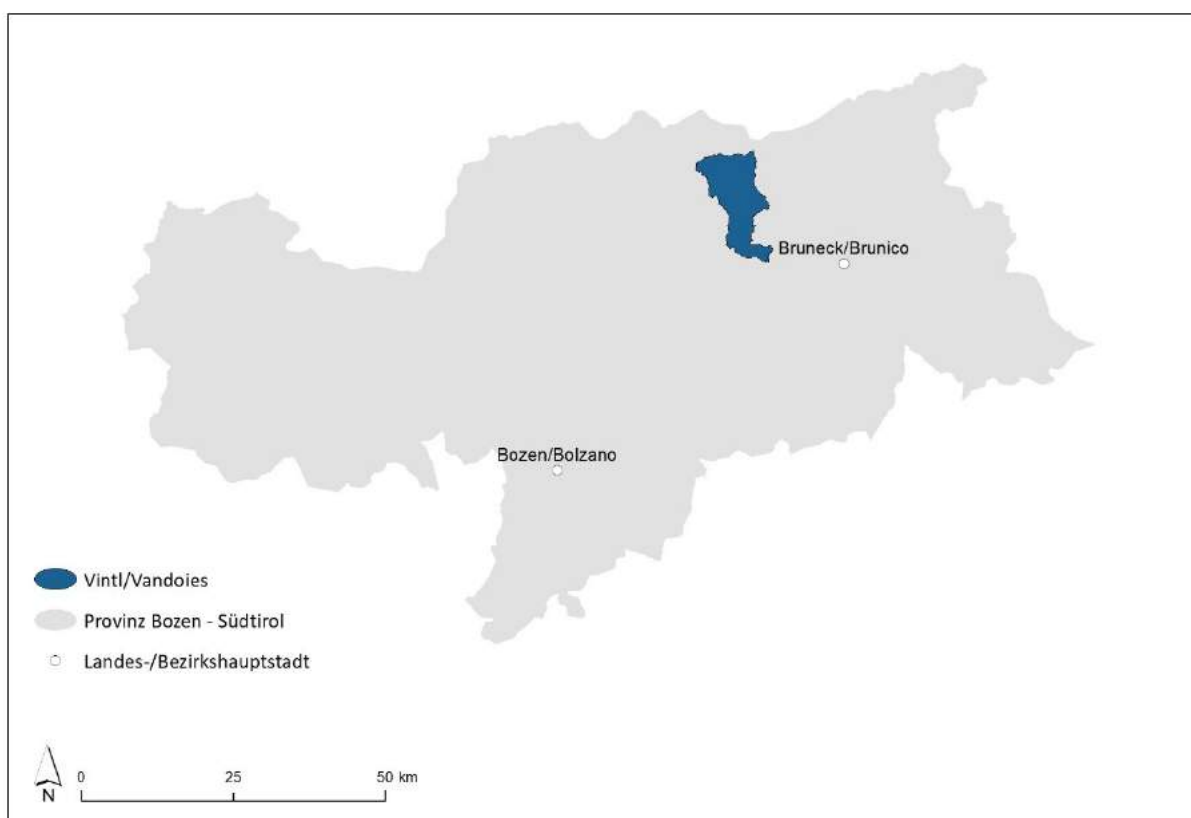


Figura 37: posizione di Vandoies nella Provincia di Bolzano – Alto Adige (grafico: raum.gis, 2022; informazioni di base: SynerGIS)

Provincia di Bolzano – Alto Adige – Capoluogo di provincia/distretto

5.5.1.2. CARATTERISTICHE SOCIODEMOGRAFICHE

Anche lo sviluppo demografico di Vandoies presenta una tendenza positiva. Analizzando l'evoluzione della popolazione tra il 2002 e il 2020, emerge un aumento del numero di abitanti da 3.163 nel 2002 a 3.309 nel 2020. Si tratta di un incremento della popolazione residente di circa il 5%. Fino al picco di 3.336 abitanti nel 2017, solo negli anni 2009 e 2011 è stato registrato un lieve calo della popolazione, che si è mostrato più evidente nelle statistiche nel 2011, con una *diminuzione* di 17 persone (vedi figura 33). Dal 2017 in poi, però, la popolazione di Vandoies è diminuita costantemente di una media di 9 persone all'anno. Nonostante questi *valori anomali*, la tendenza generale dello sviluppo demografico è ancora positiva.

Questo andamento procede in parallelo con quello della Provincia Autonoma di Bolzano, che nello stesso periodo può vantare una crescita demografica di quasi 67.600 persone. Secondo le previsioni dell'Istituto Provinciale di Statistica (ASTAT), la popolazione residente in Alto Adige dovrebbe aumentare di un ulteriore 4% entro il 2035; un lieve aumento della popolazione è previsto anche nel comune di Vandoies, che passerà dagli attuali 3.296 (al 2021) a 3.665 abitanti (cfr. Istituto Provinciale di Statistica).

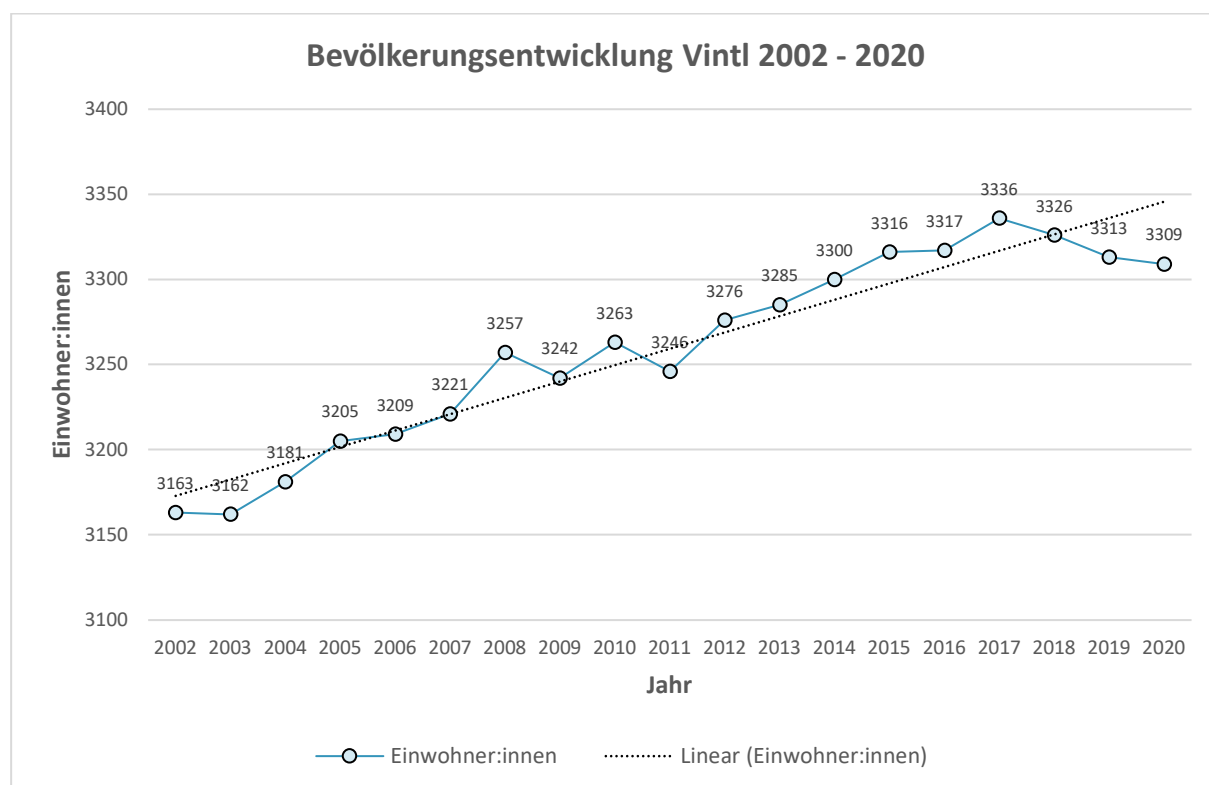


Figura 38: sviluppo demografico di Vandoies tra il 2002 e il 2020 (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Tuttitalia)

Sviluppo demografico di Vandoies – Abitanti – Anno - Lineare

Questa evoluzione leggermente positiva si riflette anche sulla piramide delle età (cfr. figura 34). Il gruppo di persone con età superiore ai 65 anni nel comune è pari al 17,2%, percentuale che, se confrontata con il 19,7% dell'intero Alto Adige, rappresenta una maggiore deviazione nella distribuzione per fasce di età delle persone non più in età lavorativa. Colpisce anche la fascia d'età da 0 a 14 anni, che a Vandoies registra un valore del 16,8%, quindi una percentuale di minori più alta rispetto all'Alto Adige, con il suo 15,5% della popolazione residente. La percentuale di popolazione di età superiore ai 45 anni è del 46% circa, un valore assolutamente positivo per quanto riguarda il bilancio demografico naturale.

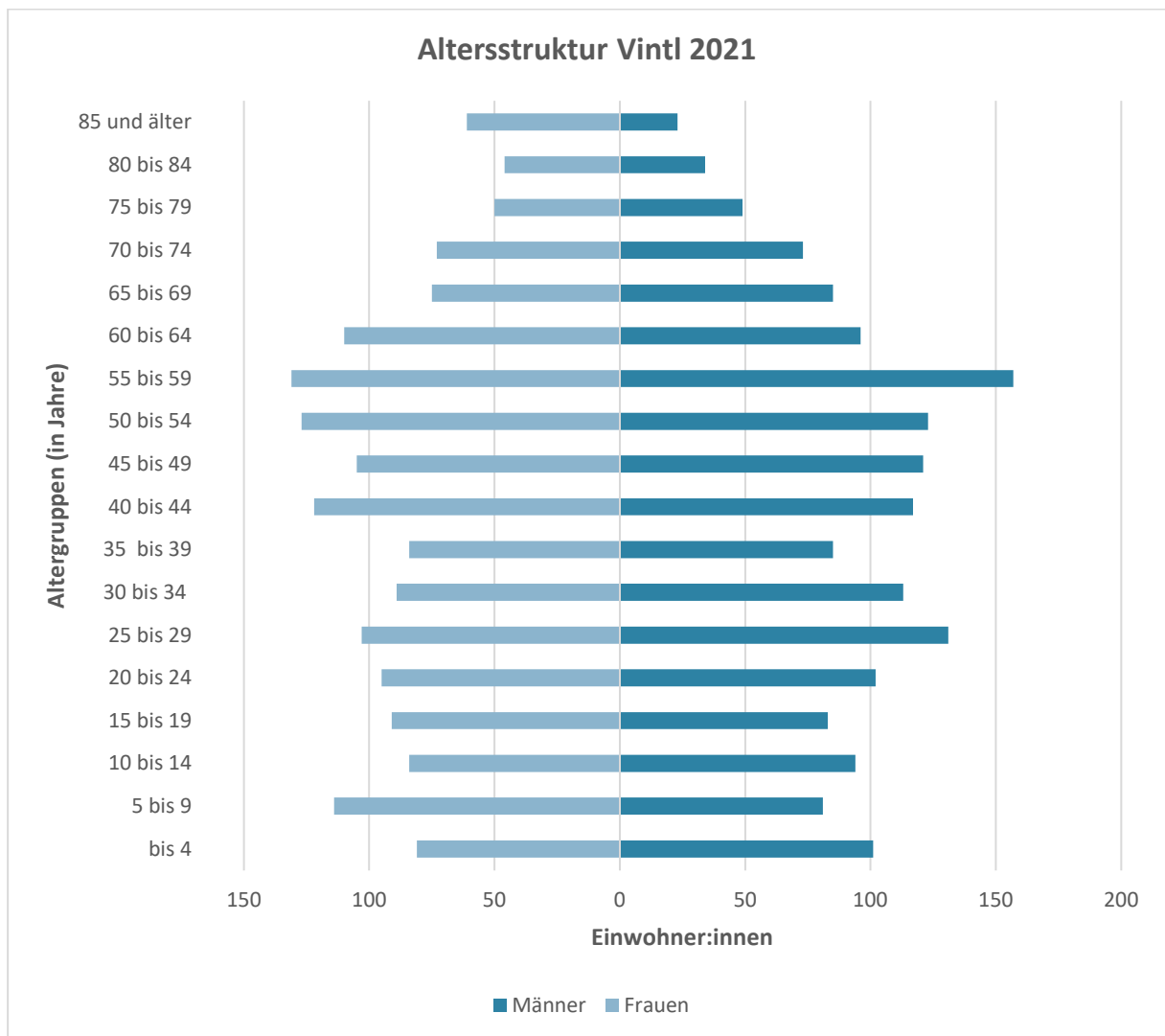


Figura 39: piramide delle età della popolazione di Vandoies nel 2021, suddivisa in base al genere; (grafico: raum.gis 2022; informazioni di case: Tuttitalia).

Piramide delle età a Vandoies - Gruppi di età (in anni) – Abitanti – bis = fino a – und älter = in su Uomini - Donne

L'andamento delle nascite a Vandoies nel periodo di osservazione dal 2010 al 2020 segna un saldo positivo di 167 persone, derivante da 233 decessi e 400 nascite nel periodo di confronto degli ultimi dieci anni. Le nascite seguono quindi un andamento positivo per il comune.

Ulteriore indicatore dello sviluppo demografico è la migrazione netta nel periodo dal 2010 al 2020, che registra -55 persone. Il picco negativo è stato registrato nel 2019 (-28). Solo nel 2010, 2012, 2015 e 2017 l'andamento delle nascite e il tasso migratorio sono stati positivi. Lo sviluppo demografico complessivamente positivo deriva pertanto dall'andamento nettamente positivo delle nascite, che può compensare il tasso negativo di migrazione.

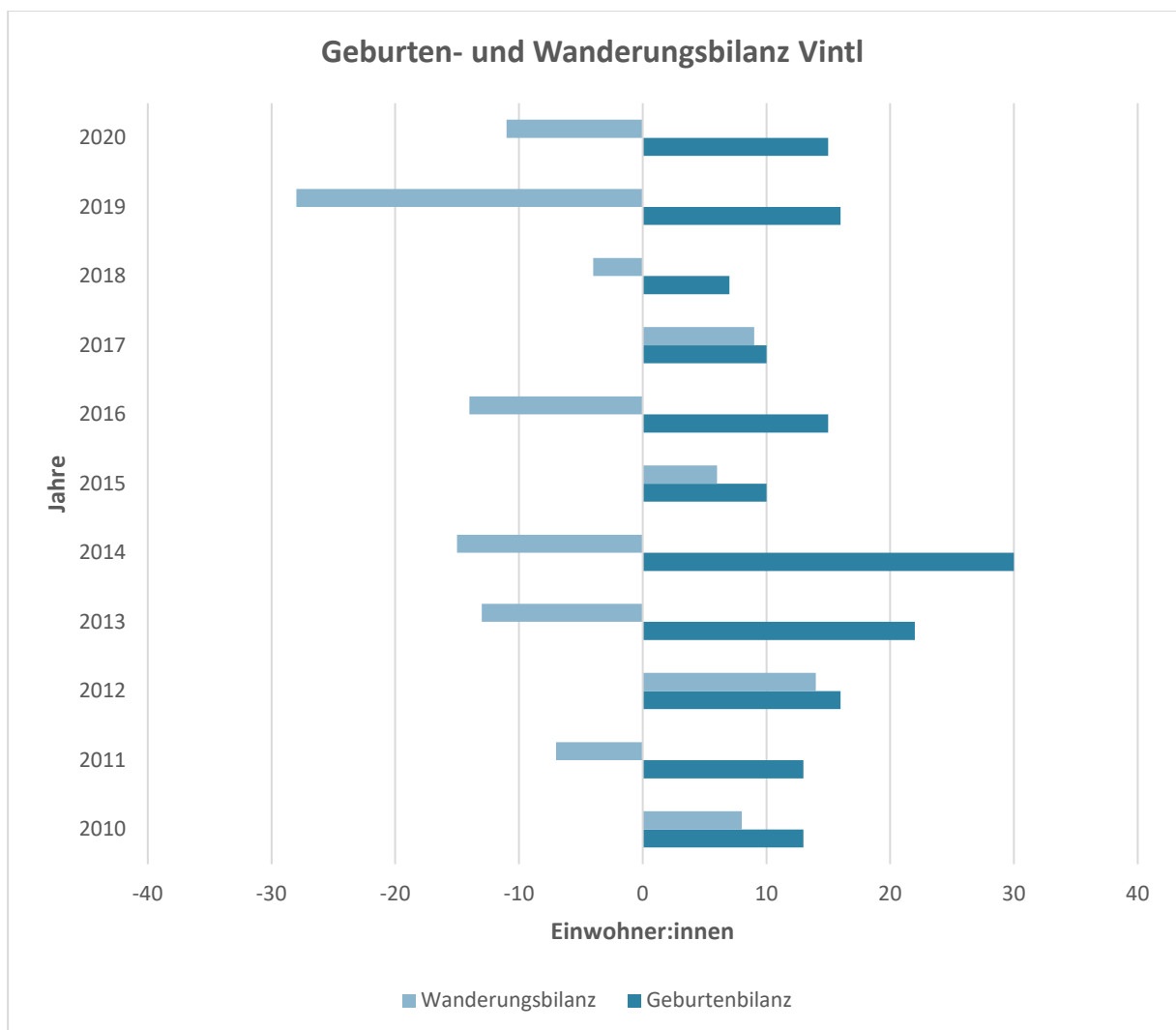


Figura 40: andamento delle nascite e tasso di migrazione del comune di Vandoies negli ultimi 10 anni (grafico: raum.gis 2022; informazioni di base: Istituto Provinciale di Statistica).

Andamento delle nascite e tasso di migrazione a Vandoies - Anni – Abitanti – Tasso di migrazione – Andamento delle nascite

5.5.2. EDIFICI DISABITATI

5.5.2.1. RISULTATI DELLA RICERCA QUANTITATIVA

Il comune di Vandoies è il più esteso e densamente popolato tra quelli analizzati in questo studio. All'epoca dell'indagine, nell'estate 2020, sono state registrate 203 voci, di cui 159 sono edifici disabitati e 44 aree edificabili destinate non utilizzate. Tra gli edifici disabitati, 49 lo sono completamente: si tratta di 45 edifici residenziali con 63 unità e 2 edifici a uso misto, tra cui un negozio e un'officina. Sono inoltre presenti due proprietà commerciali, ovvero una locanda e un hotel disabitato con bar. Sebbene si possano trovare edifici completamente disabitati in ogni frazione e posizione, sono soprattutto le zone situate in posizione periferica all'uscita dal comune e in posizione elevata verso la fine della valle a registrare un numero significativamente maggiore di edifici disabitati (cfr. Beismann et al. 2021, p. 16 e segg.).

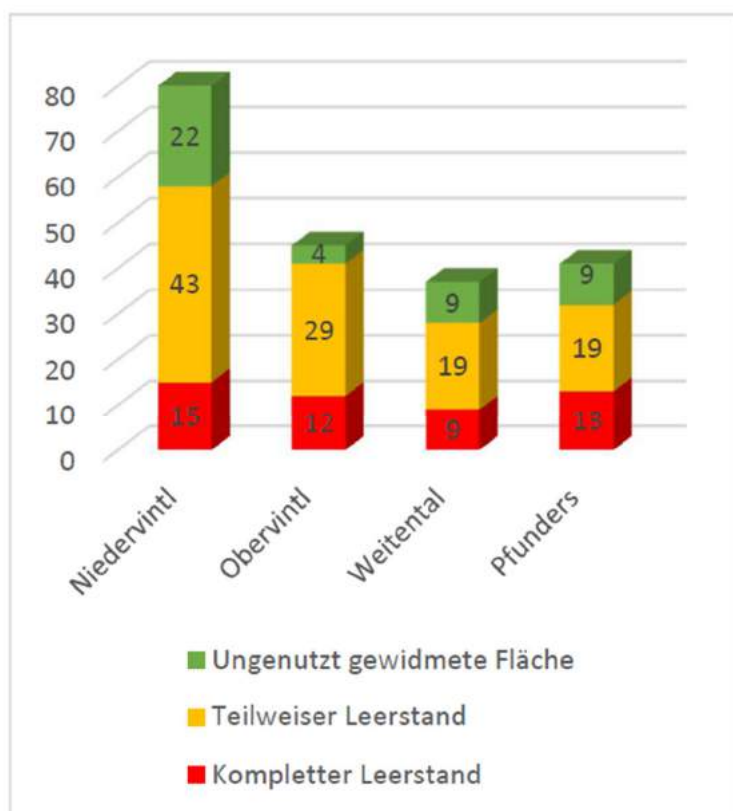


Figura 41: numero di edifici disabitati nel comune di Vandoies (regionalSynergie 2021, S. 16).

Vandoies di Sotto – Vandoies di Sopra – Vallarga – Fundres - aree destinate inutilizzate – edifici parzialmente disabitati – edifici completamente disabitati

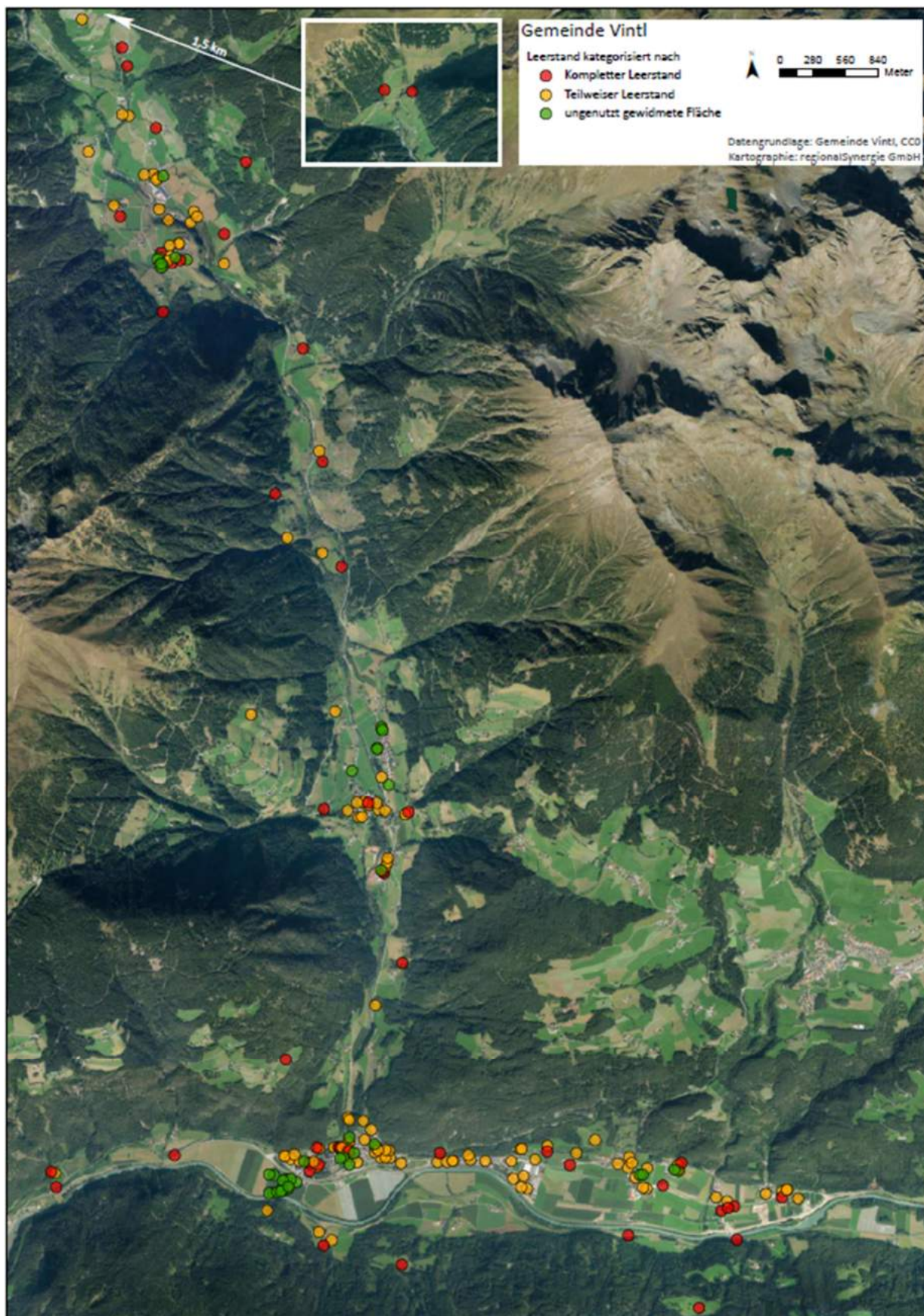


Figura 42: dettagli del comune di Vandoies (regionalSynergie 2021).

5.5.2.2. PROBLEMI E PROSPETTIVE

Di tutti i 203 edifici censiti come disabitati e inutilizzati, la metà ha un proprietario privato. Un ulteriore 25%, cioè 51 voci, è di proprietà di enti e società pubbliche. 17 aree destinate inutilizzate a Vandoies di Sopra appartengono ad es. a un'azienda, mentre altre dieci sono dello stesso Comune di Vandoies. Un ulteriore 25% conta inoltre più di un proprietario. Di norma, un edificio appartiene a due o tre diversi proprietari. Esistono, tuttavia, anche alcune eccezioni, come una fattoria nel fondovalle, che conta fino a otto proprietari, (cfr. Beismann et al. 2021, p. 17 e seg.).

6. PROCESSO PARTECIPATIVO INNERVILLGRATEN

Parallelamente all'indagine sugli edifici disabitati, nel comune di Innervillgraten è stato avviato il processo per favorire la partecipazione dei cittadini, così da coinvolgerli fin dall'inizio. In occasione dell'evento inaugurale dell'11/01/2019, gli abitanti sono stati sensibilizzati sul problema degli edifici disabitati. Hannes Treichl - anders/denken, tirolese, autore e relatore di spicco in eventi internazionali nonché fondatore di diverse agenzie creative, ha aperto la serata introducendo i temi che sono stati poi trattati e puntualizzati, insieme alla definizione dei gruppi di lavoro, nell'ottica di un ulteriore sviluppo del progetto. La discussione si è focalizzata sull'incremento del valore aggiunto regionale, sulla creazione di strutture adeguate a un ulteriore sviluppo sostenibile e sull'interconnessione di aziende, fornitori e produttori locali e sono stati individuati sei temi, da affrontare in tre workshop:

- botteghe dei contadini/vendita diretta (prodotti gastronomici/regionali)
- malghe e rete dei sentieri
- giovani ed eventi/cultura.



L'ex sindaco Josef Lusser con il relatore principale Hannes Treichl
(© raum.gis)



Partecipanti alla raccolta di idee (© raum.gis)



Riepilogo dei risultati raccolti (© raum.gis)

6.1. BOTTEGHE DEI CONTADINI/VENDITA DIRETTA

Il primo workshop concernente le botteghe dei contadini/la vendita diretta si è svolto l'08/03/2019 nella sala comunale. Di seguito un breve riassunto:

Titolo del progetto: Villgrater Kost Grant

Responsabile del progetto: Stefanie Hofmann

Proposta di valore: prodotti regionali provenienti al 100% da Innervillgraten.

Contenuto:

- interconnessione di tutti i produttori di Innervillgraten
- distribuzione di prodotti alimentari regionali originari di Innervillgraten.

Prodotti: uova, latte, pane (integrale), formaggio, sale alle erbe, dolci, torte, chips di pane, krapfen di semi di papavero, burro, yogurt magro, bolla, formaggio sottolio, palline di formaggio cagliato, formaggio di capra, Nigelan, carne, burro chiarificato, yogurt, speck, salsicce, marmellate, succhi di frutta, liquori, tisane, ...

Segmenti di clientela: abitanti locali/privati, ospiti, strutture gastronomiche e ricettive.

Storytelling: le storie che NOI produttori raccontiamo come: peculiarità dei produttori che vivono a Innervillgraten e dei prodotti che producono. Impatto su qualità e gusto di altitudine, territorio, alpeggi, cultura contadina, prati, ecc.

Tappe fondamentali:

- 08/03/2019 Workshop
- 09/03/2019 Creazione di un gruppo Whatsapp – piattaforma interna
- 03/06/2019 Evento informativo sul tema della vendita diretta con il Mag. Alexander Berger e Michael Hölzl di LK Tirol, presentazione della lista dei venditori diretti
- Inizio 2020 Fondazione di "ARGE99": associazione di diversi venditori diretti che successivamente tratteranno il tema
- 19/03/2021 Inaugurazione di "dorf.ladele"

Il "dorf.ladele" in Kirchplatz è stato inaugurato il 19/03/2021. Questo nuovo negozio di paese è stato allestito in un ex emporio, rimasto vuoto dal 1964. Nei giorni feriali vengono proposti a self-service alimenti regionali di produzione propria e prodotti di artigiani locali. Il venerdì pomeriggio si tiene anche un mercato dei contadini.

Il progetto prevede anche l'interconnessione dei venditori interessati alla vendita diretta che, con il loro grande impegno, hanno permesso la realizzazione all'interno di uno spazio vuoto di questo negozio, che non solo ha ridato vita a un edificio disabitato, ma offre anche alla popolazione e ai visitatori una vasta scelta di prodotti regionali.



Michael Hölzl (© raum.gis)



Partecipanti all'evento informativo sulla vendita diretta (© raum.gis)

6.2. MALGHE/RETE DEI SENTIRI

Il secondo workshop, svoltosi nella sala del comune il 05/04/2019, verteva sul tema delle malghe e della rete dei sentieri. Di seguito un breve riassunto:

6.2.1. RETE DEI SENTIERI

Titolo del progetto: rete die sentieri

Responsabile del progetto: Christof Schett

Proposta di valore: rete di sentieri con percorsi interessanti (diversi livelli di difficoltà) a Innervillgraten, ufficialmente approvata e segnalata.

Contenuto:

- cenni generali/punto di partenza
- in quota la rete di sentieri è valida, in valle può essere ampliata
- estensione delle barriere per la manutenzione dei sentieri
- chiarimenti legali sull'approvazione dei percorsi ufficiali
- mountain bike: sviluppo di un percorso transfrontaliero
- sentieri in prossimità del paese: creazione e ottimizzazione dell'attuale sentiero ad anello in un punto
- creazione di percorsi escursionistici invernali

Prodotti: uova, latte, pane (integrale), formaggio, sale alle erbe, dolci, torte, chips di pane, krapfen di semi di papavero, burro, yogurt magro, bolla, formaggio sottolio, palline di formaggio cagliato, formaggio di capra, Nigelan, carne, burro chiarificato, yogurt, speck, salsicce, marmellate, succhi di frutta, liquori, tisane, ...

Segmento di clientela: proprietari di sentieri, ospiti, associazione turistica

Tappe fondamentali:

- 05/04/2019 Workshop
- 05 - 10/2019 Elaborazione e raccolta di idee su diversi percorsi tematici
- 10/2019 Responsabile del progetto: associazione "Projekt V" (Associazione per la promozione del turismo sostenibile nella valle di Villgraten).

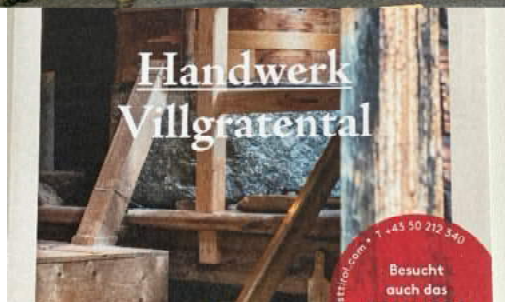
Elaborazione dei 3 percorsi tematici:

- sentiero ad anello del paese - sentiero degli artigiani
- sentiero delle acque dalla cascata Grafer alla cascata Schrentebach
- Peststeig – sentiero della peste.

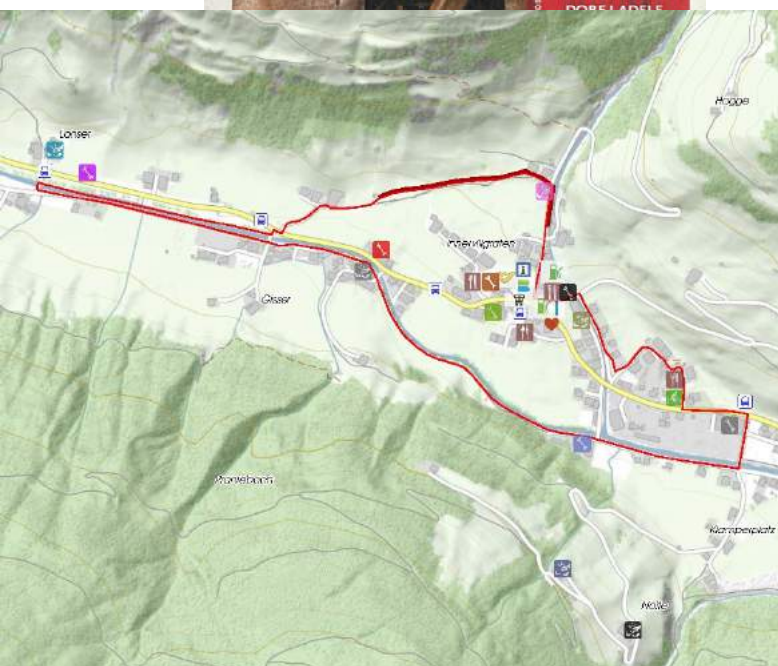
Anche per questo progetto sono stati scelti dei responsabili che si sono occupati del tema “rete dei sentieri”. È stato realizzato il sentiero ad anello del paese (sentiero degli artigiani) che si snoda tra vecchie recinzioni, essiccatoi e aziende artigianali locali e permette di conoscere la natura e l’artigianato tradizionale della valle.



Partecipanti al 2° workshop a Innervillgraten (© raum.gis)



Opuscolo del sentiero degli artigiani (© raum.gis)



Percorso del sentiero degli artigiani (© raum.gis)

Titolo del progetto: le malghe

Responsabile del progetto: Benjamin Schaller e Markus Bachmann

Proposta di valore: le malghe come proposta turistica.

Contenuto:

- **Quadro normativo di riferimento da chiarire**
 - Perché i sottotetti, i ripostigli, le stalle non possono essere utilizzati per il turismo o per la raccolta differenziata o il deposito di oggetti?
 - Scadenza 1/1/1975 - perché esiste?
 - Chiarimenti su strade di accesso, acqua/fognature, solare + fotovoltaico, utilizzo
- **Sviluppo turistico/utilizzo**
 - Importante reddito per gli agricoltori + conservazione delle malghe (è necessario un atteggiamento positivo da parte della comunità in merito ai permessi di costruzione, si deve impedire l'abbandono degli edifici).
 - Adattare l'uso/la gestione agricola delle malghe alpine alle condizioni attuali (la mungitura è un'attività in disuso, possibilità di tenere animali o anche di non tenerli).
 - Apertura alle innovazioni con attenzione alla cultura.

Segmenti di clientela: agricoltori, politici/comune, visitatori.

Cosa desideriamo + vogliamo!

- Alpicoltura e turismo dovrebbero avere spazi paralleli.
- Necessità o mancato aggiornamento di norme edilizie specifiche per la regione (vedi esempio Alto Adige).
- Riutilizzo anche senza uso agricolo.
- Revisione dei regolamenti edilizi locali + adeguamento ai tempi - la gestione è cambiata rispetto al passato.
- Esperto neutrale in tutto il Tirolo.
- Il turismo non deve crescere eccessivamente.
- Non dimenticare la peculiarità delle malghe e il loro valore come bene culturale.

Tappe fondamentali:

- 05/04/2019 Workshop
- 2020 e 2021 Incontri con la giunta provinciale tirolese e le autorità competenti. Argomento: quadro normativo di riferimento per l'utilizzo turistico delle malghe.
- 07/07/2021 È stata approvata una legge che modifica quella per l'assetto territoriale del Tirolo (TROG) 2022, in questo modo è stato regolamentato l'uso turistico delle malghe.

L'esito favorevole di questo workshop è dovuto all'integrazione della legge per l'assetto territoriale del Tirolo (TROG), con l'aggiunta di un nuovo paragrafo che regola l'utilizzo turistico delle malghe.

Estratto dal § 47 TROG 2022 comma 2 e segg.:

Nelle malghe non possono essere creati più di tre appartamenti per vacanze per un totale di non più di dodici posti letto o non più di tre appartamenti per un totale di non più di dodici posti letto per gli esercizi alberghieri [...]. Per quanto riguarda gli edifici esistenti, deve essere garantita [...] la conservazione del carattere dell'attività di alpeggio, che comunque non deve essere limitata. [...] Inoltre, le abitazioni destinate agli esercizi alberghieri possono essere dotate solo di arredi e attrezzature semplici [...]



Malghe tipiche a Innervillgraten (© raum.gis)

6.3. GIOVANI/EVENTI

Il terzo workshop si è svolto il 25/04/2020 e ha trattato i temi dei giovani e degli eventi/della cultura. I relatori hanno esposto gli argomenti preparati, che poi hanno discusso brevemente con i partecipanti. Grazie alle intense attività delle associazioni (gioventù rurale, Vigili del Fuoco, banda musicale...) gli eventi non mancano, quindi non sono necessarie ulteriori misure.

7. CIBIANA: IL PERCORSO VERSO LA DIGITALIZZAZIONE

Il primo workshop, svoltosi a Cibiana il 22 giugno, era strutturato come un incontro di scambio insieme ai partner del progetto di Predoi e Innervillgraten. Durante il workshop sono solo state visitate alcune strutture di Albergo diffuso e sono anche stati proiettati i filmati promozionali girati. L'obiettivo era la messa in rete di tutte le offerte turistiche allo scopo di offrire un pacchetto uniforme. Nel secondo workshop, che si è tenuto il 31/10/2022, il pubblico ha avuto l'opportunità di prendere visione dei risultati dei progetti.



Teilnehmer:innen des 1. Workshops (© Cibiana di Cadore)

Überschrift: Partecipanti al 1° workshop



Partecipanti al 2° workshop (© Cibiana di Cadore)

Nel comune di Cibiana di Cadore ci si è concentrati sulla riqualificazione turistica di questo paese, che molti anni fa si identificava con i suoi “murales” e gli interessanti musei. Le strutture (come l'Ospitalità Diffusa) e l'intero territorio, necessitano di strumenti efficaci per entrare a far parte del mondo moderno e interagire con esso. La digitalizzazione svolge un ruolo fondamentale in questo senso: il piano per la digitalizzazione di Cibiana di Cadore e le attività svolte finora sono nate dalla volontà del comune di dare risalto al paese e alla sua bellezza, raccontandone la storia. Gli obiettivi da raggiungere sono la promozione turistica e il miglioramento della gestione dell'Ospitalità Diffusa.

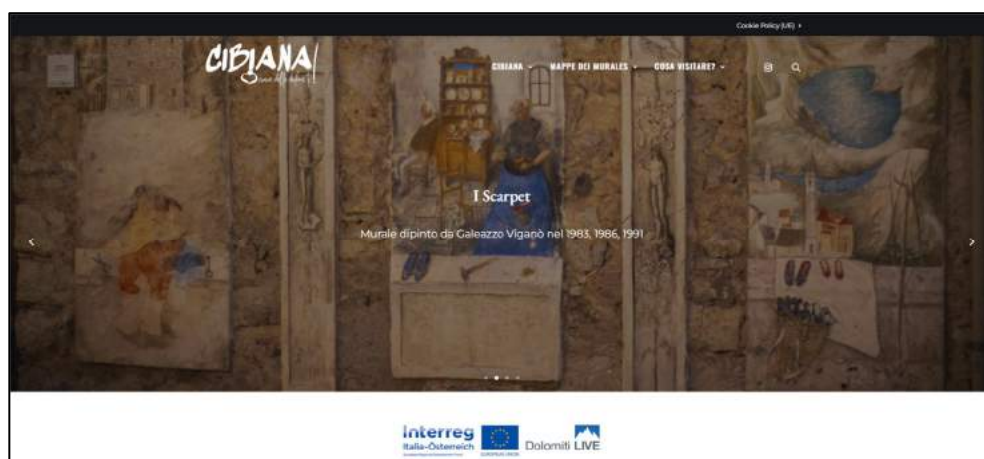
Attraverso le misure di digitalizzazione attuate a Cibiana sono stati realizzati un sito web, un info-point, alcuni canali di social media e una realtà aumentata.

7.1. SITO WEB

I clienti/turisti si aspettano di reperire ogni tipo di informazione online. Nel programma di Cibiana, il sito web rappresenta un canale informativo digitale fondamentale per affermare la propria presenza online e per presentare l'Ospitalità Diffusa come un valore aggiunto al servizio di informazioni utili e stimolanti offerto ai turisti.

Le tecniche di marketing tradizionali (televisione, stampa, volantini, manifesti, radio, ecc.) non soddisfano più le esigenze di un pubblico che desidera ricevere informazioni e contatti utili in tempi rapidissimi. Dato che un numero sempre maggiore di consumatori si rivolge a Google per ricercare un prodotto o un servizio, il sito web di un'azienda è l'occasione perfetta per presentare prodotti o servizi in modo dettagliato e con l'ausilio di immagini accattivanti, utilizzando così un canale più economico e diretto rispetto ad altri strumenti di marketing. La nostra società sta diventando sempre più digitale, ed è proprio per questo che è essenziale poter disporre di una propria vetrina online. Ogni azienda dovrebbe cogliere l'opportunità di creare il proprio sito web per affermarsi nello spazio digitale!

Nel caso specifico di Cibiana, è utile produrre immagini, informazioni e indicazioni sulle modalità di accoglienza dei turisti in città, così da destare la loro curiosità e distinguersi in un mercato sempre più competitivo. Il sito web è accessibile all'indirizzo www.cibianadicadore.com. Cibiana adesso può vantarsi di avere un progetto "tutto suo".



Website von Cibiana di Cadore

Überschrift: Sito web di Cibiana di Cadore

7.2. INFOPOINT

Come ulteriore strumento di informazione digitale, è stato installato nel centro di Cibiana, in Piazza della Chiesa, un infopoint, allo scopo di permettere al turista di orientarsi sul territorio, conoscere i luoghi più interessanti e quindi informarsi su eventi, spettacoli, alberghi, ristoranti e molto altro, per apprezzare le bellezze, la storia, i prodotti tipici e le attività commerciali del paese.

I viaggiatori di oggi sono altamente digitalizzati e utilizzano diverse piattaforme per scoprire le destinazioni, organizzare i soggiorni, verificare le attività, gestire le prenotazioni e acquistare i pacchetti. Gli itinerari sono visualizzati su mappe digitali scaricabili tramite codici QR e molti infopoint sono stati completamente sostituiti da app multifunzione che consentono ai visitatori di ricevere informazioni in tempo reale su tutti i servizi offerti. In questo contesto, gli infopoint rivestono un ruolo assolutamente centrale: oltre che per le finalità puramente commerciali, servono anche per dare informazioni turistiche. L'infopoint di Cibiana è stato progettato per aiutare i viaggiatori a orientarsi rapidamente e facilmente e a localizzare i luoghi di interesse, svolge anche la funzione di centro informazioni per la zona e dà risalto al vantaggio di promuovere un'Ospitalità ampiamente diffusa, che diventa concreta e visibile nelle diverse soluzioni proposte di alloggio e di soggiorno per i turisti.

L'utilizzo degli infopoint a fini turistici presenta numerosi vantaggi:

- gli infopoint possono essere configurati in un numero potenzialmente infinito di lingue. Questo, rispetto a un normale front office, è un vantaggio non trascurabile per quanto riguarda l'accoglienza dei turisti;
- forniscono informazioni multimediali con estrema semplicità, svolgendo quindi perfettamente la funzione di punto informativo e di accoglienza. Valorizzano l'area consentendo ai turisti di conoscere le diverse attrazioni e la loro ubicazione in modo intuitivo e facile da usare;
- riducono i costi del personale addetto all'accoglienza e sono in funzione 24 ore al giorno; migliorano la comunicazione e forniscono informazioni sulla natura e sugli itinerari storici.



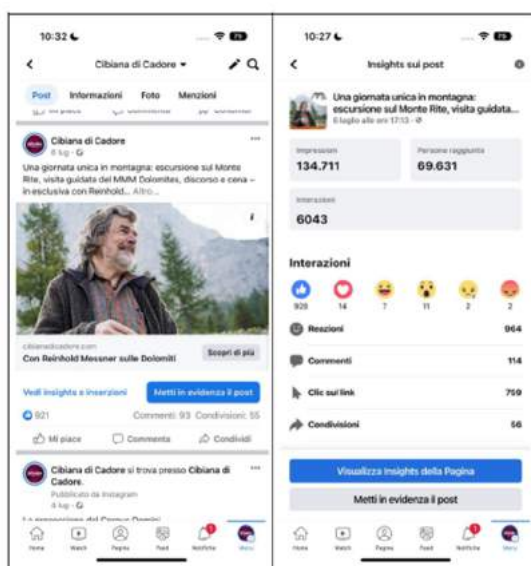
7.3. SOCIAL MEDIA

Anche i social media offrono grandi opportunità di interazione. Per Cibiana sono stati scelti i social Facebook e Instagram, perché sono considerati la piattaforma ideale per dare visibilità alla storia del paese e della sua Ospitalità Diffusa.

Questi canali in cui è possibile inserire la propria offerta turistica sono lo strumento che consente di pubblicare annunci di testo e immagini (banner) sulle pagine della rete. Pertanto, per aumentare la visibilità della propria offerta turistica, è possibile includere i social media nella pianificazione mediatica. Dopo aver navigato alla ricerca di informazioni, il turista tipo raccoglie le diverse idee e proposte turistiche per confrontarle e trovare quella che meglio si adatta alle sue esigenze di vacanza e di spesa (budget).

I social network sono uno strumento di persuasione molto importante in questa fase decisionale, infatti, prima di acquistare un pacchetto vacanza, oggi giorno sono sempre di più le persone che visitano Facebook per leggere i suggerimenti su luoghi, offerte e fornitori postati da altri turisti come loro.

Ogni struttura e/o operatore turistico dovrebbe integrare i social network nella propria strategia di comunicazione per mantenere i contatti con la propria clientela e per invitare i turisti ad accedervi durante e dopo le vacanze, così da ottenere sempre più follower e commenti.



Pagina Facebook

7.4. REALTÀ AUMENTATA

L'applicazione di realtà aumentata dedicata al turismo è in grado di rendere quasi tangibile, anche se solo virtualmente, le bellezze che il turista incontrerebbe di persona nel suo viaggio e rende ancora più intensa l'esperienza vissuta sul posto, in particolare quella con i meravigliosi murales di Cibiana di Cadore. La realtà aumentata ha un potenziale praticamente illimitato soprattutto nell'ambito del turismo, essa si rivela utile sia in fase di organizzazione che durante la visita e potrebbe diventare lo strumento di marketing per eccellenza del settore. Immaginate di poter vedere paesaggi, scenari, "pezzi di vita" raccontati virtualmente, anche dei villaggi altoatesini, sperimentandone l'essenza in tempo reale. Dai musei agli hotel, dai trasporti alla gastronomia, tutte le aziende del settore turistico possono utilizzare la realtà aumentata per attirare clienti e offrire loro un'esperienza indimenticabile.

Per Cibiana, realtà aumentata significa informare, guidare e sorprendere i turisti che, grazie ai loro smartphone, visitano virtualmente il mondo sconosciuto dei murales, percependone la storia, l'origine e lo splendore! Il visitatore non deve far altro che selezionare un murale dall'elenco per vedere il video corrispondente che ne illustra la storia. Anche le mappe del paese e la funzionalità GPS integrate consentono ai visitatori di conoscere il punto in cui si trovano e di individuare o raggiungere i luoghi di interesse semplicemente seguendo la freccia indicata sulla cartina.

La terza parte del menu dell'applicazione CibianaAR è dedicata alle attrazioni, ai musei, agli alloggi e ai numeri utili del paese. La sezione news del sito web è a disposizione del comune e dei partner altoatesini e austriaci del progetto per la pubblicazione di notizie, eventi e messaggi utili per i visitatori.

Überschrift: Download della App dal sito web



8. PROCESSO PARTECIPATIVO PREDOI

Basandosi sui rilevamenti, le escursioni e la relazione sugli edifici disabitati, nei due workshop svoltisi con i rappresentanti dei quattro comuni di Predoi, Valle di Casies, San Martino in Badia e Vandoies è stato possibile trovare, discutere, e formulare idee concrete e proposte ma anche impedimenti all'attivazione degli edifici disabitati. L'intento era quello di valorizzare e concretizzare gli sforzi e i risultati del progetto LEED, vale a dire

- sulla base delle esigenze dei comuni, sviluppare idee concrete per l'attivazione di edifici disabitati nei singoli comuni, in tutti e quattro i comuni e in generale nei comuni altoatesini in posizioni simili (nelle valli laterali),
- prevedere gli ostacoli e le difficoltà nell'attivazione degli edifici disabitati o raccogliarli e sistematizzarli in base all'esperienza,
- identificare le misure con cui i comuni stessi possono contribuire a ridurre questi impedimenti,
- delineare gli impedimenti e le difficoltà che possono essere rimossi solo "al di sopra" del livello comunale (Bolzano, Roma, Bruxelles) e formularli sotto forma di richieste,
- elencare le proposte che possano innescare ulteriori interventi intesi a far progredire la discussione e a valorizzare i progetti precedenti (in particolare LEED e NEWLEED) (cfr. Beismann et al. 2022: 5).

8.1. METODOLOGIA E SVOLGIMENTO DEI WORKSHOP

Nel primo workshop, svoltosi il 29/09/2022, l'ufficio regionalSynergie ha illustrato ai partecipanti gli obiettivi del progetto, il workshop e un concetto teorico di base. In un secondo approccio, l'attenzione si è focalizzata sul modo per far acquisire ai partecipanti dimestichezza con l'attivazione degli edifici disabitati e a tale scopo è stato anche proposto un sistema di "campi di necessità" vitali di funzioni, quali ad es. abitazioni specifiche (definite), valore aggiunto locale, turismo (nuovo!) e progetti/sviluppo/vita di paese creativi e culturali. In seguito, ai tavoli di lavoro è stato stilato l'elenco delle esigenze concrete dei comuni in base ai "campi di necessità" predefiniti, analizzando i passi concreti da compiere e gli ostacoli da superare.

Ai partecipanti al secondo workshop è stato assegnato un compito da svolgere a casa, ovvero immaginare quale delle idee sviluppate potesse essere realizzata in un edificio disabitato del loro comune. Dovevano inoltre identificare i passi/gli impedimenti e individuarne gli aspetti che potevano essere affrontati dai comuni.

Nel secondo workshop, che si è svolto il 04/10/2022, sono state raccolte idee concrete di progetti per l'attivazione degli edifici disabitati nei rispettivi comuni, che potevano essere più o meno urgenti

ed esistenzialmente necessari sia in un singolo comune, sia in tutti e quattro i comuni o anche in comuni altoatesini in posizioni simili (nelle valli laterali). Oltre alla raccolta di idee, sono stati anche individuati gli impedimenti, avanzando dei suggerimenti per evitarli. In ogni comune è stato poi sviluppato un progetto pilota da realizzare in collaborazione con la Provincia di Bolzano o con Piattaforma per il Rurale/Plattform Land (cfr. Beismann et al, 2022: p. 5 e segg.).

8.2. RISULTATI

Tutte le idee si basavano sul principio, già menzionato, che lo scopo dell'utilizzo (funzione) servisse all'obiettivo sovraordinato di uno sviluppo auspicabile o necessario del paese.

8.2.1. RACCOLTA DI IDEE

Nella tabella seguente sono elencate le idee e le necessità dei comuni, raccolte e discusse nel corso di due workshop. La categorizzazione dei colori si basa sul sistema dei campi di necessità/funzioni sviluppato in precedenza e perfezionato durante i workshop.

Idea o necessità	A	Ü	G	P	SM	V
Alloggio per famiglie (giovani, anche immigrate)	X	X				
Luogo di incontro nel paese (ad es. nell'ex canonica)	X	X				
Biblioteca con caffetteria (incl. mappe per escursioni, ecc.)	X	X				
Negozi di paese con prodotti locali della regione	X	X				
Bar con piccolo negozio di generi di prima necessità				X		X
Posti di coworking per residenti	X	X				
Posti di coworking per gli ospiti, anche per soggiorni prolungati	X	X				
Nuovi concetti abitativi (case per più generazioni, "comuni", ecc.)	X	X				
Stanze, laboratori per artigiani (invece di imprese edili per ristrutturazioni in loco).	X	X				
Reinsediamento della (nuova) agricoltura nelle vecchie fattorie	X	X				
Seghe mobili/segherie	X					
Appartamenti in affitto (da provare in attesa della decisione sulla proprietà)	X	X				
"Appartamenti in sospenso", residenze per medici e lavoratori itineranti, ecc.	X	X				
Nuovi modelli abitativi per i residenti più anziani (ad es. residenza condivisa o anche assistenziale)	X	X				

Usò degli immobili a fini residenziali e commerciali con rispettive opportunità di finanziamento (panettiere con appartamento al piano superiore).	X	X				
Agricoltura “raffinata”, ad es. dalle pecore al loden prodotto localmente (invece di “pompare il latte fuori dalla valle”); tema: i lupi)	X	X				
Medico, farmacia, servizio infermieristico, parrucchiere, fisioterapista itineranti, ecc.						
Laboratorio comunitario	X	X				
Cucina comunitaria (compreso il concetto di igiene per la distribuzione commerciale di quanto prodotto).	X	X				

Figura 43: idee e necessità raccolte nei comuni di Valle di Casies, Predoi, San Martino in Badia e Vandoies (Beismann et al 2022, p.9).

Legenda:

A	Idea/necessità in tutti e 4 i comuni
Ü	Stima dei partecipanti ai workshop sulle necessità sovraordinate (ovunque in Alto Adige nei comuni simili)
G	Valle di Casies
P	Predoi
SM	San Martino
V	Vandoies

Colori: (Sistema proposto di “campi di necessità” vitali di funzioni)

Alloggi specifici (definiti)
Valore aggiunto locale (capitale umano, potenziale inutilizzato, valore aggiunto ecc.), creazione di dinamiche (proprie) (Nuovo!) turismo
Sviluppi sociali, creativi, culturali - Vita del paese - Progetti (senza intenti classici di massimizzazione del profitto)



I partecipanti al 1° workshop (© regionalSynergie)

I partecipanti al 2° workshop (© regionalSynergie)

8.2.2. IMPEDIMENTI ALL'ATTUAZIONE

Nel secondo workshop, oltre a raccogliere le idee e individuare le necessità, si è parlato degli impedimenti e delle difficoltà rappresentati dagli edifici disabitati e sono stati trattati i problemi di seguito elencati (cfr. Beismann et al. 2022, p. 10 e segg.).

- **Vendita di fattorie** (fattorie in fase di cessazione per mancanza di eredi): sempre più spesso, quando gli agricoltori muoiono o cessano di lavorare, l'azienda agricola non ha alcuna prospettiva di essere rilevata. Non di rado succede che persone benestanti ma non dedite all'agricoltura acquistino le proprietà senza portare avanti l'attività e limitandosi a ristrutturare/utilizzare la casa.
- **Stop all'espansione dei posti letto in tutto l'Alto Adige:** le linee guida del concetto di sviluppo del turismo rurale prevedono, tra l'altro, un tetto massimo di posti letto e di eventuali nuove costruzioni solo all'interno dei confini degli insediamenti ("limitazione dei posti letto"). Questa procedura, che vale per l'Alto Adige, non è accurata e precisa.
- **Restrizioni per gli alloggi convenzionali:** stabiliscono che tutto ciò che non è già destinato a uso residenziale (ad es. un vecchio fienile o un hotel abbandonato) può essere utilizzato solo come abitazione convenzionale (residente, sovvenzionata), limitando così fortemente le possibilità per gli immobili disabitati che non sono stati designati per quella destinazione.
- **Valori di riferimento provinciali per le valutazioni immobiliari:** se un comune intende acquistare una proprietà, ad es. per un progetto di edilizia residenziale sovvenzionata, è vincolato ai valori di riferimento stabiliti dalla legge provinciale per la vendita di immobili. Spesso i proprietari non sono disposti a vendere a quel prezzo perché inferiore a quello proposto dal mercato immobiliare. Il comune, accettando un prezzo di acquisto più alto, perderebbe il diritto ai sussidi provinciali per l'edilizia residenziale ("circolo vizioso").
- Programmi di sviluppo comunale: la **legge provinciale sugli assetti territoriali e paesaggistici** stabilisce che ogni comune debba redigere un **programma di sviluppo comunale** intersettoriale, nel quale gli obiettivi strategici di sviluppo in vari settori, quali ad es. la mobilità o il turismo, ma anche in ambito sociale, siano definiti e coordinati insieme al *piano paesaggistico*. Questi programmi non agevolano chi vende immobili, e ritiene che i valori di mercato determinati dalla commissione provinciale di valutazione siano troppo bassi, nella ricerca di "servizi compensativi" al di fuori del comune che facciano aumentare il prezzo di vendita.
- **Risorse finanziarie per gli investimenti:** durante i workshop si è discusso delle soluzioni per la concessione dell'utilizzo che non si limiti alla sostanziale acquisizione della proprietà. Anche

se il comune non acquista un edificio disabitato (con i costi correlati), necessita di sovvenzioni per finanziare lo sviluppo di un concetto e l'attivazione degli edifici disabitati.

- **Necessità di una designazione d'uso:** il comune deve avere la possibilità di designare gli edifici disabitati per uno scopo specifico. Deve essere data la possibilità di riattivare gli edifici disabitati nei centri urbani destinandoli a uno scopo specifico, anche superando la resistenza dei proprietari.
- **Acquisto/esproprio (d'urgenza)** come ultima risorsa(efficace)? Se un comune ha necessità di intervenire immediatamente su di un determinato edificio disabitato (fatiscenza, posizione centrale) e deve soddisfare un'esigenza (ad es. per contrastare un'ulteriore emigrazione), devono essere discusse e, se necessario, create le condizioni per l'"esproprio d'urgenza".
- **Costi "tecnici" di rivalorizzazione:** i proprietari di edifici disabitati (sia privati che comunali) che valutano la necessità di attivare un edificio disabitato e sono disposti a farlo, spesso non riescono nell'intento per gli impedimenti dovuti a misure tecnicamente necessarie.
- **"Timore" nei confronti della locazione:** spesso l'affitto di un edificio disabitato è ostacolato dai timori generati dalle conseguenze che la locazione porta con sé dal punto di vista legale; basti pensare alle leggi che spesso rendono quasi impossibile rescindere un contratto di locazione e chiedere all'inquilino di trasferirsi.
- Anche per la **locazione di immobili commerciali** esistono restrizioni legali (ad es. contratto 6+6) tali da indurre il proprietario a lasciare vuoto l'immobile.
- Nessuna **eccezione per gli usi temporanei:** la legislazione italiana non prevede eccezioni per gli usi temporanei. Solitamente i costi per soddisfare i requisiti di conformità alle normative più recenti, ad es. in materia di protezione antincendio, igiene, accessibilità, ecc. sono troppo elevati o eccessivi.
- **Cubatura abitativa delle fattorie:** attualmente nelle fattorie si possono creare fino a 1.500 m³ di cubatura abitativa. Gli edifici esistenti, però, spesso sono più piccoli e per semplificare le cose viene costruito un nuovo edificio accanto a quello esistente, lasciando andare in rovina la vecchia costruzione (meritevole di tutela) e generando, al contempo, energia grigia, in netto contrasto con gli obiettivi di sostenibilità perseguiti.

È stato così stabilito che tutti i problemi e le sfide riguardanti la conversione e il riutilizzo degli edifici disabitati devono essere affrontati sotto differenti punti di vista. Molte problematiche possono essere sostenute dagli stessi proprietari. Nel seguito sono elencate alcune delle idee raccolte

in merito al contributo che il comune può e deve dare a diversi livelli (cfr. Beismann et al. 2022; p. 13 e seg.).

- Rilanciare l'artigianato locale e la creazione di valore.
- Mettere mano al denaro.
- Creare incentivi per i proprietari.
- Informare e sensibilizzare.
- Organizzare attività senza fini di lucro in edifici disabitati.
- Trovare un'associazione che agisca da affittuario e fornisca garanzie.

A conclusione del workshop sono state avanzate delle richieste di finanziamento alle unità politiche e amministrative preposte (cfr. Beismann et al. 2022, p. 14 e seg.).

- Alcuni edifici disabitati centrali (in luoghi nevralgici) sono al collasso strutturale, a meno che non vi si possano creare delle strutture ricettive → riportarli in uso è un'esigenza esistenziale dei comuni (cfr. ad es. Coworkation-diffusio).
- Aumento delle tasse (sugli immobili) per gli edifici disabitati (ad esempio Sesto, Corvara, ... L'attuale importo è spesso troppo basso per i proprietari benestanti di (seconde) case.
- Possibilità per le organizzazioni di fungere da intermediari per gli inquilini così che- i proprietari non debbano occuparsene da soli; ad es. a Innsbruck esiste l'associazione Dowas, in Alto Adige la Caritas ("fiduciario").
- Possibilità di utilizzo (provvisorio) dei (vecchi) casali disabitati sotto "qualche" forma per preservarli (altrimenti il patrimonio edilizio potrebbe andare "perso" dopo secoli).
- Regolamenti semplificati (eccezioni) per usi temporanei (cfr. Tirolo settentrionale) per es. aziende con dipendenti nelle cascine (rapporto tra finestre e superficie/cubatura, protezione antincendio, igiene, accessibilità, ... con un'unica possibilità: la ristrutturazione completa) – "Messa a norma a occhio" - Energia grigia! Piani per il clima!
- La ristrutturazione deve essere per i proprietari, e soprattutto per i comuni, (economicamente) più interessante rispetto alla demolizione e alla nuova costruzione (creare un equilibrio tra i sussidi per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni) "modello di riferimento".
- Finanziamenti/fondi per progetti intesi anche a informare, sensibilizzare, elaborare concetti e progetti (pilota) come punto di partenza per ulteriori sviluppi (finanziamenti!).

- Possibilità di minacciare un “acquisto d'emergenza” (soprattutto in caso di proprietà non trasparente, assenza di notifiche di successione, “pericolo imminente”, ad esempio 20 anni di terreno tenuto a riposo), anche per gli edifici disabitati, come succede per i terreni (“titolo di esproprio” necessario!); esempio a Valle di Casies, la vecchia rimessa per autobus come residenza (assistenziale) per anziani.
- Altre sovvenzioni dell’UE e della Provincia che potrebbero essere “reindirizzate” allo scopo di attivare edifici disabitati.
- Finanziamento speciale da parte della Provincia per i proprietari di edifici disabitati (da più tempo, 5-10 anni), se il comune li certifica come “edificio disabitato critico”; possibilità di abuso.
- L’edificio confinante è, ad esempio, un edificio posto sotto tutela come monumento, quindi non è possibile costruirvi accanto.

8.2.3. POTENZIALI PROGETTI PILOTA

Infine, sulla base dei compiti a casa svolti tra gli incontri e i due workshop, sono state formulate idee concrete per progetti pilota che i comuni potrebbero prevedere di mettere in atto a breve termine in collaborazione con la Provincia di Bolzano o grazie al suo finanziamento, allo scopo di approfondire il lavoro di riflessione avviato e di metterlo direttamente in pratica (cfr. Beismann et al. 2022, p. 16 e seg.).

- **VALLE DI CASIES:** *canonica* (la parrocchia non ha fondi) per creare un posto di coworking; *edificio in centro* per una residenza (assistenziale) per anziani.
- **PREDOI:** *Schmalzhaus* (già di proprietà del Comune), nel paese c’è bisogno di un bar/ristorante/locanda di paese che possa servire i pasti anche ai lavoratori comunali, alla mensa dell’asilo/della scuola, con negozio annesso e “appartamenti iniziali” per i giovani o per i proprietari delle attività (si risparmierebbe anche il denaro attualmente speso per i pasti dell’asilo/della scuola). *Vecchia Förderhalle:* coworking al piano superiore con laboratorio in affitto/comunale, abbinato a spazi di deposito in affitto.
- **SAN MARTINO:** negozio (abbigliamento) ed edicola nell’ex negozio di abbigliamento (nelle vicinanze sorgono già un istituto culturale e un bar); prosecuzione della gestione del negozio Despar, che sta per chiudere.
- **VANDOIES:** nuova destinazione d’uso per la locanda abbandonata “Rose – Stampfl” a Vandoies di Sotto: ristorante (bar - bistrot), residenza assistenziale per anziani (previdenza pensionistica), negozio...

9. RIEPILOGO

Non solo le Alpi, ma anche i loro abitanti si sono trovati a dover affrontare profondi cambiamenti a partire dalla fine del XIX secolo e dalla conseguente industrializzazione. Per molti decenni fino ad oggi si è dovuta affrontare, soprattutto nei remoti villaggi alpini, tutta una serie di grandi sfide fondamentali, tra cui il declino e l'invecchiamento della popolazione locale, la chiusura delle aziende agricole e l'incremento del numero di edifici disabitati. Lo spopolamento delle abitazioni ha i suoi effetti diretti in particolare sul paesaggio culturale alpino. Questa tendenza all'abbandono dei centri storici e degli edifici è evidente anche nell'area Dolomiti Live. Quello degli edifici disabitati è un tema che, proprio perché interessa tutta l'area di cooperazione Dolomiti Live, risulta di importanza strategica nell'affrontare il problema su base transfrontaliera (Grüner 2019, p.).

Il problema degli edifici disabitati è stato trattato in due progetti Interreg V-A Italia-Austria Dolomiti Live. Nel progetto “Edifici disabitati nell'area Dolomiti Live: identificare le problematiche – LEED”, oltre alla valutazione dello stato delle cose, sono state acquisite ulteriori informazioni quali la tipologia di edificio, lo stato di conservazione, l'assetto proprietario, l'utilizzo, analizzando in parte la storia pregressa dell'edificio disabitato. Nel progetto di follow-up “Nuove soluzioni per la riattivazione di edifici disabitati nell'area Dolomiti Live – NEWLEED” ci si è concentrati sul processo di sensibilizzazione della popolazione riguardo al problema degli edifici disabitati, definendo le diverse priorità per ogni regione del progetto, anche se una cosa sembra essere uguale per tutte: coinvolgere nel progetto la popolazione è un requisito fondamentale per il buon esito della riattivazione degli attuali edifici disabitati.

9.1. RIEPILOGO DEL CENSIMENTO DEGLI EDIFICI DISABITATI

Lo studio comprende sei comuni che presentano condizioni molto diverse. Innervillgraten, con i suoi 912 abitanti, è l'unico comune del Tirolo Orientale presente in questo studio. Sorge nella parte interna della Valle Villgratental, che si dirama dalla Val Pusteria verso nord. I suoi confini occidentali e meridionali segnano anche la frontiera con la provincia di Bolzano - Alto Adige. Innervillgraten è uno degli ultimi luoghi delle Alpi rimasti in gran parte incontaminati. Cibiana di Cadore, in provincia di Belluno, con i suoi 361 abitanti è il comune più piccolo di questo studio. Poco distante si trova la Forcella Cibiana, il passo che separa le zone del Cadore e dello Zoldano. Caratteristica della zona è il gran numero di edifici antichi della frazione di Sotto, che risalgono al XVI e XVII secolo. Predoi, all'estremità della Valle Aurina e al confine con il Tirolo e il Salisburghese, è un insediamento periferico che conta 528 abitanti. Sempre al confine con l'Austria si trova Valle di Casies, che comprende numerosi insediamenti minori e frazioni disseminati nella

parte principale della remota Valle di Casies. Con i suoi 2.340 abitanti rappresenta il secondo comune più esteso dello studio. Nella parte meridionale della Val Badia sorge San Martino in Badia (1.747 abitanti), che nella valle riveste un ruolo particolare per la sua funzione di attrattore turistico e come punto di cristallizzazione della cultura ladina. Il più grande dei sei comuni è Vandoies, nella bassa Val Pusteria, che con le sue frazioni, gli insediamenti sparsi e i singoli masi, si estende dalla località principale fino alla Val di Fundres, lunga circa 20 km.

	<i>Innervillgraten</i>		<i>Cibiana di Cadore</i>		<i>Predoi</i>		<i>Valle di Casies</i>		<i>San Martino in Badia</i>		<i>Vandoies</i>	
	912 ab.		361 ab.		528 ab.		2.340 ab.		1.ab.		3.296 ab.	
	Totale	p.100 ab.	Totale	p.100 ab.	Totale	p.100 ab.	Totale	p.100 ab.	Totale	p.100 ab.	Totale	p.100 ab.
Totale	21	2,30	62	17,17	38	7,20	25	1,07	52	2,98	159	4,82
Edifici completamente disabitati	16	1,75	55	15,23	22	4,17	23	0,98	21	1,20	49	1,49
Edifici parzialmente disabitati	5	0,55	7	1,94	16	3,03	2	0,09	31	1,78	110	3,33

Figura 44: prospetto dei sei comuni con gli edifici disabitati.

Come indica la tabella, Vandoies è, con 159 edifici disabitati in termini assoluti, il comune che presenta il maggior numero di edifici vuoti ma, in proporzione al numero di abitanti, Cibiana di Cadore ha il maggior numero di edifici vuoti (17,17%). La differenza è particolarmente significativa nel caso di edifici completamente disabitati. Rispetto a Valle di Casies (il comune con il minor numero di edifici completamente disabitati), Cibiana di Cadore ha un numero di edifici completamente vuoti fino a quindici volte superiore; rispetto a Predoi (il secondo comune con il maggior numero di edifici disabitati), il numero si quadruplica.

Si può notare che Valle di Casies, Innervillgraten e San Martino in Badia registrano sostanzialmente le cifre più basse in proporzione. Queste differenze significative sono giustificate in certa misura dal tipo di indagine. Mentre ad es. a San Martino in Badia sono stati inclusi nella ricerca anche gli appartamenti di servizio sottoutilizzati o a Vandoies le aree di stoccaggio sfitte, a Valle di Casies, sono stati presi in considerazione solo gli edifici disabitati del settore residenziale.

I dati possono fornire un quadro iniziale, ma dato che non tutti gli edifici disabitati sono uguali, è importante esaminarne le caratteristiche in termini di riattivazione e riutilizzo, fattori per i quali le condizioni dell'edificio giocano un ruolo importante. L'età dell'edificio, le misure di ristrutturazione e le indicazioni sulle condizioni del tessuto edilizio forniscono importanti informazioni utili a

stabilire se e quanto velocemente un immobile possa essere reso produttivo. Occorre inoltre considerare la struttura dei proprietari. In sostanza, è possibile affermare che maggiore è il numero di proprietari, più diventa difficile vendere, ristrutturare e mantenere l'immobile, che viene inoltre sottoutilizzato e abitato solo nel tempo libero e nei weekend.

9.2. RIEPILOGO DELLE MISURE DI ATTUAZIONE

Il secondo progetto riguardava il coinvolgimento della popolazione nel processo e nello sviluppo di soluzioni per l'utilizzo degli edifici disabitati e qui gli approcci sono stati differenti. Mentre a Innervillgraten sono stati attuati progetti/idee concreti, nel comune di Predoi, compresi Valle di Casies, San Martino in Badia e Vandoies, l'attenzione dei workshop si è concentrata sulla gestione degli edifici disabitati. A Cibiana sono stati impiegati diversi media digitali per meglio valorizzare il potenziale turistico del luogo.

Nel comune di Innervillgraten la popolazione è stata coinvolta fin dall'inizio, per cui è stato possibile attuare tre idee in tutto. Inizialmente è stata soddisfatta la richiesta di avere un negozio di paese, il *dorf.ladele*, in cui offrire alimenti regionali di produzione propria e prodotti di artigiani locali e che è stato allestito all'interno di un ex edificio disabitato. In secondo luogo si è puntato su di una rete di sentieri turistici e durante il periodo del progetto è stato realizzato il sentiero escursionistico ad anello "Handwerkerweg" (sentiero degli artigiani), percorrendo il quale si possono ammirare vecchie recinzioni, essiccatoi e imprese artigianali locali, che permettono di conoscere la natura e l'artigianato tradizionale della valle. Recentemente è stata introdotta una modifica alla legge per l'assetto territoriale del Tirolo (TROG) per quanto riguarda l'uso turistico delle malghe.

Nel caso di Cibiana di Cadore ci si è concentrati sulla riqualificazione turistica di questo paese, noto per i suoi murales e gli interessanti musei. Le strutture (come l'Ospitalità Diffusa) e l'intero territorio, necessitano di strumenti efficaci per entrare a far parte del mondo moderno e interagire con esso. La digitalizzazione svolge un ruolo fondamentale in questo senso: il piano per la digitalizzazione di Cibiana di Cadore e le attività svolte finora sono nate dalla volontà del comune di dare risalto al paese e alla sua bellezza, raccontandone la storia. Gli obiettivi da raggiungere sono la promozione turistica e il miglioramento della gestione dell'Ospitalità Diffusa.

Attraverso le misure di digitalizzazione attuate a Cibiana sono stati realizzati un sito web, un info-point, alcuni canali di social media e una realtà aumentata. I risultati sono stati presentati ai partner del progetto di Innervillgraten e Predoi nell'ambito di due workshop e successivamente anche alla popolazione locale.

Nel comune di Predoi, che ha collaborato con i comuni della Val Pusteria Valle di Casies, San Martino in Badia e Vandoies, l'attenzione si è concentrata sulla gestione degli edifici disabitati e su come affrontarla. Da un lato, sono state raccolte idee per il riutilizzo di edifici disabitati, ad esempio alloggi per famiglie (giovani, anche di immigrati), un luogo di incontro nel paese, un negozio di prodotti locali regionali, posti di coworking per i visitatori che soggiornano per un periodo prolungato, il ripristino di una (nuova) agricoltura in vecchie fattorie, un laboratorio comunale, ecc. Per ogni comune è stata formulata un'idea concreta di progetto pilota: Valle di Casies - canonica - coworking, edificio in centro - residenza (assistenziale) per anziani; Predoi: Schmalzhaus - bar/ristorante/locanda, Alte Föderhalle - coworking con laboratorio in affitto/comunale; San Martino: ex negozio di abbigliamento - negozio (di abbigliamento); mantenere il market Despar.

Nel corso dei workshop sono stati discussi e registrati gli ostacoli che si frappongono all'attuazione della rivitalizzazione degli edifici disabitati, come ad esempio la vendita di fattorie, lo stop ai posti letto in tutto l'Alto Adige, le restrizioni sugli alloggi convenzionali, ecc. È emerso che tutti i problemi e le sfide riguardanti la conversione e il riutilizzo degli immobili sfitti devono essere affrontati da diverse angolazioni. Molte cose possono essere fatte dai proprietari stessi, mentre alcuni problemi devono essere affrontati dagli organi amministrativi a diversi livelli.

10. PROSPETTIVE/MISURE D'INTERVENTO

La gestione degli edifici disabitati è un elemento chiave dello sviluppo interno e fornisce la base decisionale per i successivi passi da compiere. Gli edifici disabitati non devono essere visti principalmente come un problema, perché dopo tutto rappresentano l'opportunità per utilizzare le strutture esistenti a vantaggio dello sviluppo interno e quindi per ridare loro valore. Considerare positivamente un edificio disabitato consente di mettere in atto nuove idee, non convenzionali e creative e lascia quindi spazio all'innovazione, motore dello sviluppo regionale e interno (cfr. Grüner 2019).

Nell'ambito di questo progetto, sono state delineate tre misure d'intervento per i politici e le autorità decisionali (cfr. Grüner 2019, Beismann et al. 2022):

a) Gestione degli edifici disabitati come misura preventiva

- Registrazione di tutti gli edifici per quanto riguarda la tipologia, l'età e l'utilizzo.
- Registrazione aggiuntiva delle caratteristiche socio-demografiche dei proprietari.
- Particolare attenzione all'imminente cessione dei masi => controllo degli edifici disabitati attraverso le loro cause scatenanti.
- Introduzione di una borsa comunale dei masi (offerta e domanda diventano più trasparenti).

b) Attivazione di edifici disabitati

- Sollecitazione dei proprietari di immobili disabitati (ad es. trasferimento d'uso fino al momento in cui il proprietario non decide cosa fare o non inizia a fare qualcosa, aumento dell'imposta sulle case sfitte in casi giustificati).
- Trasferimento indiretto di proprietà o diritti d'uso ("deal").
- Permessi d'uso provvisori: norme "a occhio".
- Riduzione dei requisiti di tutela del patrimonio, se l'alternativa è il degrado del patrimonio edilizio.

c) Sussidi e incentivi

- Incentivi da parte della Provincia: promuovere l'attivazione di edifici disabitati invece dell'acquisizione di terreni e di nuove costruzioni (individualmente).
- Nominare dei "responsabili" per le questioni relative a locazione, trasferimento d'uso e attivazione di edifici disabitati indipendenti.

- Progetti pilota in cui è possibile dimostrare l'attivazione esemplare di edifici disabitati allo scopo di raggiungere obiettivi di livello superiore.
- Sviluppo della strategia finanziata e concetti di implementazione con fornitori di servizi esterni.

La misura in cui gli edifici comunali disabitati continueranno a occupare parte dello spazio insediativo permanente in futuro o saranno riutilizzati o convertiti in modo esogeno o endogeno a favore dei terreni utilizzabili, è principalmente una responsabilità che spetta ai proprietari degli edifici stessi. Da parte della politica comunale e della pianificazione territoriale è solo possibile intervenire per sensibilizzare e offrire sostegno.

INDICAZIONE DELLE FONTI

Beismann, M. et al. (2021): Projekt LEED – Leerstehende Gebäude in der Region Dolomiti Live: Probleme erkennen (Interreg V-A IT-AT 2014-2020 CLLD Dolomiti Live, prog. Nr. ITAT 4067). regionalSynergie. Innsbruck.

Beismann, M. et al (2022): Projekt NEWLEED – Workshops und Bericht zum Thema Leerstandsaktivierung. (Interreg V-A IT-AT 2014-2020 CLLD Dolomiti Live, prog. Nr. ITAT 4068). regionalSynergie. Innsbruck

Dolomiti Bellunesi. Cibiana di Cadore. [<https://www.infodolomiti.it/vivere-le-dolomiti/i-comuni/cibiana-di-cadore/5657-11.html>, accesso 08/2022].

Grüner, B. (2019): Landwirtschaftlicher Leerstand und Möglichkeiten einer exogenen Wiederbelebung: Analyse struktureller Rahmenbedingungen in der Gemeinde Innervillgraten hinsichtlich der Revitalisierung leerstehender Gebäude durch Amenity Migration. Institut für Geographie (UIBK). Innsbruck.

Landesinstitut für Statistik. Wohnbevölkerung – Melderegister. [https://astat.provinz.bz.it/barometro/upload/statistikatlas/de/atlas.html#!bev/wohnbev_bdv/wohnbev, accesso 08/2022].

Lassù Società Cooperativa (2019): Relazione metodologica e di sintesi finale. Padola.

Municipal Boundaries of Italy 2019. [<https://hub.arcgis.com/datasets/inspire-esri::municipal-boundaries-of-italy-2019/explore?location=40.869909%2C13.076309%2C6.67>, accesso 08/2022].

Prettau im Ahrntal. [<https://www.suedtirol-it.com/prettau/>, accesso 08/2002]

Statistik Austria. Ein Blick auf die Gemeinde Innsbruck. [<https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=70710>, accesso 08/2022].

SynerGIS. [<https://data-synergis.opendata.arcgis.com/>, accesso 08/2002].

Tuttitalia. [<https://www.tuttitalia.it/statistiche/>, accesso 08/2022].