

# TECHNE

Journal of Technology for Architecture and Environment

10 | 2015

# RIGENERAZIONE

# URBANA

urban regeneration



SIT<sub>dA</sub>

# TECHNE

Journal of Technology for Architecture and Environment

Issue 10  
Year 5

**Director**  
Mario Losasso

**Scientific Committee**  
Ezio Andreta, Gabriella Caterina, Pier Angiolo Cetica, Romano Del Nord,  
Gianfranco Dioguardi, Stephen Emmitt, Paolo Felli, Cristina Forlani,  
Rosario Giuffr , Lorenzo Matteoli, Achim Menges, Gabriella Peretti,  
Milica Jovanovi -Popovi , Fabrizio Schiaffonati, Maria Chiara Torricelli

**Editor in Chief**  
Emilio Faroldi

**Editorial Board**  
Ernesto Antonini, Roberto Bologna, Carola Clemente, Michele Di Sivo,  
Matteo Gambaro, Maria Teresa Lucarelli, Massimo Perriccioli

**Assistant Editors**  
Riccardo Pollo, Marina Rigillo, Maria Pilar Vettori, Teresa Villani

**Editorial Assistants**  
Viola Fabi

**Graphic Design**  
Veronica Dal Buono

**Executive Graphic Design**  
Giulia Pellegrini, Federica Capoduri

**Editorial Office**  
c/o SITdA onlus,  
Via Toledo 402, 80134 Napoli  
Email: [redazionetechne@sitda.net](mailto:redazionetechne@sitda.net)

**Issues per year: 2**

**Publisher**  
FUP (Firenze University Press)  
Phone: (0039) 055 2743051  
Email: [journals@fupress.com](mailto:journals@fupress.com)

Journal of SITdA (Societ  Italiana della Tecnologia dell'Architettura)

Il presente volume   stato stampato con il contributo economico  
di ABC\_Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e  
Ambiente Costruito\_Department of Architecture, Built Environment  
and Construction Engineering, del Politecnico di Milano



## RIGENERAZIONE URBANA URBAN REGENERATION

## NOTA NOTE

- 04 | Rigenerazione urbana: prospettive di innovazione  
*Urban regeneration: innovative perspectives*  
Mario Losasso

## PROLOGO PROLOGUE

- 06 | Strategie regenerative per il territorio, la città, l'architettura  
*Regenerative strategies for land, city and architecture*  
Emilio Faroldi

DOSSIER *edited by* Roberto Pagani

- 11 | Rigenerazione urbana e percorsi di innovazione  
*Urban Regeneration and Innovation Paths*  
Roberto Pagani
- 16 | *Re-cycle Italy*. Alla ricerca di nuovi cicli di vita per i territori dello scarto e dell'abbandono  
*Re-cycle Italy. In search of new life-cycles for the territories of waste and abandonment*  
Renato Bocchi, Sara Marini
- 19 | Infrastrutture, spazio pubblico ed edilizia di alta qualità nei processi di rigenerazione urbana a Londra  
*Infrastructure, public spaces and housing retrofitting in the experience of urban regeneration in London*  
Richard Burdett
- 24 | Da pianificazione urbana a Habitat Urbano  
*From urban planning to Urban Habitat*  
Vicente Guallart
- 28 | Futurecraft: Tomorrow by Design  
*Futurecraft: Tomorrow by Design*  
Carlo Ratti, Matthew Claudel
- 34 | Rigenerazione urbana - progetti di sviluppo *low-carbon* per le città cinesi  
*Urban Regeneration - Low carbon development of Cities in China*  
Hongyuan Mei, Yu Zhang, Shuo Chen

SCATTI D'AUTORE ART PHOTOGRAPHY *by* Marco Introini

- 44 | Detroit \_ Lisbona *Detroit\_Lisbon*

## CONTRIBUTI CONTRIBUTIONS

## SAGGI E PUNTI DI VISTA ESSAYS AND POINTS OF VIEW

- 59 | Declinare la Rigenerazione. Approcci culturali e strategie applicate per la rinascita delle città  
*An up-close look at Urban Regeneration. Cultural approaches and applied strategies for the rebirth of cities*  
Eliana Cangelli
- 67 | Qualità misurabile e qualità vissuta della città. La rigenerazione urbana come riconnessione tecnologica tra risorse, spazi e abitanti.  
*The Measurable and the Real Quality of Life in the City. Urban regeneration as a technological correlation of resources, spaces and inhabitants*  
Filippo Angelucci, Cristiana Cellucci, Michele Di Sivo, Daniela Ladiana
- 77 | Sostenibilità ambientale vs vivibilità della città compatta?  
*Environmental sustainability vs livability of the compact city?*  
Valentina Dessi
- 85 | Sviluppo locale/sviluppo sostenibile, nuove integrazioni tra «città e campagna»  
*Local development/sustainable development. New integrations between «city and countryside»*  
Maria Cristina Forlani
- 93 | Piattaforma Peri-urbana strategica: modelli e tecnologie per la valorizzazione di paesaggi complessi  
*Strategic peri-urban platform models and technologies for the improvement of complex landscapes*  
Davide Allegri
- 102 | Processi inclusivi e *Project anticipation* per la rigenerazione delle città e dei territori  
*Inclusive Processes and project anticipation for urban and territorial regeneration*  
Daniele Fanzini, Irina Rotaru
- 110 | La rigenerazione urbana nell'era digitale: come sviluppare strategie *Smart City* in città europee di grandi dimensioni  
*Urban regeneration in the digital era: how to develop Smart City strategies in large european cities*  
Roberto Bolici, Luca Mora

RICERCA E SPERIMENTAZIONE *RESEARCH & EXPERIMENTATION*

- 120 | La metropoli qualitativa. Un modello culturalmente codificato per una rigenerazione qualitativa dell'insediamento formale e informale. La regola e il modello  
*Qualitative metropolis. A new culturally encoded concept with qualitative regeneration of formal and informal settlements. The rule and the model*  
Antonella Contin, Pedro B. Ortiz
- 130 | Controllo dei rischi del cambiamento climatico e progettazione ambientale per una rigenerazione urbana resiliente. Il caso applicativo di Napoli Est  
*Climate change risks and environmental design for resilient urban regeneration. Napoli Est pilot case*  
Valeria D'Ambrosio, Mattia Federico Leone
- 141 | Rigenerazione urbana tra qualità ambientale, gestione delle risorse e coesione sociale  
*Urban regeneration featuring environmental quality, the management of resources and social cohesion*  
Alessandra Battisti, Fabrizio Tucci
- 153 | Scale e temi del progetto nella nuova dimensione metropolitana. Una sperimentazione per la zona omogenea sud-est di Milano  
*Design and Scale Issues in the New Metropolitan City: a study of the south-east homogeneous zone*  
Elena Mussinelli, Giovanni Castaldo
- 161 | Verso gli eco-quartieri per la rigenerazione urbana di Pescara  
*Towards the eco-quarters for the Pescara urban regeneration*  
Donatella Radogna
- 169 | L'Albergo Diffuso come modello di ospitalità originale e di sviluppo sostenibile dei borghi  
*Albergo Diffuso as a model of original hospitality and sustainable development of small historical villages*  
Giancarlo Dall'Ara, Teresa Villani
- 179 | Nuove responsabilità: ripensare alla rigenerazione  
*New responsibilities: rethinking regeneration*  
Alessandra Focà, Angela Laganà
- 186 | Costruire nel costruito: il riciclo urbano come strategia di rigenerazione sistemica del tessuto consolidato  
*Densifying the city: urban recycle as a strategic system to refurbish the built environment*  
Vittorino Belpoliti, Paola Borin, Pietromaria Davoli, Nicola Marzot
- 195 | Micro-dismissioni urbane. Rigenerazione urbana e progetto di architettura: il caso di Fidenza (PR)  
*Decommissioned micro urban structures. Urban regeneration and architectural design: the case of Fidenza (PR)*  
Domenico Chizzoniti, Stefano Cusatelli, Luca Preis, Letizia Cattani, Monica Moscatelli
- 204 | La riqualificazione architettonica e ambientale di un quartiere moderno di edilizia residenziale pubblica a Roma. Un caso studio a Roma  
*Architectural and environmental retrofit of public social housing: opportunity for contemporary city. A case history in Rome*  
Spartaco Paris, Roberto Bianchi
- 214 | Un approccio multi-layer alla rigenerazione urbana: efficienza energetica e ottimizzazione delle condizioni di comfort  
*A multi-layer approach to urban regeneration: energy efficiency and comfort condition optimization*  
Andrea Boeri, Jacopo Gaspari
- 222 | Soluzioni Smart la riqualificazione degli edifici residenziali sociali: ricerche ed esperienze internazionali  
*Smart solutions for low-income buildings rehabilitation: international researches and experiences*  
Eugenio Arbizzani, Paolo Civiero, Leticia Ortega Madrigal, Begoña Serrano Lanzarote
- 232 | Salvaguardare il suolo. Dalle strategie insediative alla gestione dei processi di dismissione  
*The soil preservation and renewal. From the planning strategies to the management of the disposal process in the built environment*  
Michele Paleari, Andrea Campioli
- 240 | I materiali locali nella rigenerazione degli spazi urbani dei centri storici della Città Metropolitana di Napoli  
*Local materials in the regeneration of urban space of the historic centre of the Metropolitan City of Naples*  
Paola De Joanna
- 249 | Rigenerazione urbana e Bioregionalismo  
*Urban regeneration and bioregionalism*  
Antonio Passaro, Dora Francese

APPARATI *APPENDAGE*DIALOGO *DIALOGUES* a dialogue between Renata Valente and Louise A. Mozingo

- 258 | Imparando dalla California: strumenti di progetto ambientale per riqualificare paesaggi costruiti degradati  
*Learning from California: environmental design tools to recover degraded built landscapes*

RECENSIONI *REVIEWS* edited by Sergio Pone

- 270 | Roberta Grignolo: *Marco Zanuso. Scritti sulle tecniche di produzione del progetto*  
Roberto Ruggiero
- 272 | Harry Francis Mallgrave: *L'empatia degli spazi. Architettura e neuroscienze*  
Starlight Vattano
- 275 | Aldo Bonomi, Roberto Masiero: *Dalla smart city alla smart land*  
Barbara Melis

Teresa Villani, Dipartimento PDTA, Università Sapienza di Roma, Italia  
Giancarlo Dall'Ara, Presidente Associazione Internazionale Alberghi Diffusi

teresa.villani@uniroma1.it  
giancarlo.dallara@gmail.com

**Abstract.** Il contributo si colloca nel più ampio ambito riferito all'individuazione di strategie e modelli di recupero e rivitalizzazione dei centri storici minori e dei piccoli borghi, focalizzando l'attenzione sulla destinazione turistica e sull'Albergo Diffuso (AD) che, negli elementi di funzionalità del modello, include soluzioni per risolvere i problemi di degrado e spopolamento progressivo che connotano tali contesti, valorizzando risorse materiali e immateriali.

L'obiettivo della ricerca è stato quello di verificare, dopo circa 20 anni dalle prime realizzazioni, in che misura e tramite quale tipologia di interventi il modello di AD abbia influito sui processi di rigenerazione dei borghi e di rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio riutilizzato.

Attraverso un'indagine conoscitiva e un'attività di monitoraggio condotta 'sul campo' è stato possibile delineare una prima rilevazione dei risultati, diretti e indiretti, conseguenti all'avvio degli AD, confermandone la virtuosità e individuando criticità e punti di forza connessi alla tipologia di utenti e ai caratteri di sostenibilità degli interventi.

**Parole chiave:** Rigenerazione, Centri storici minori, Turismo sostenibile, Modelli gestionali, Sostenibilità degli interventi

## Introduzione: la rigenerazione dei centri storici minori e dei piccoli borghi attraverso il modello dell'Albergo Diffuso

Quello della rigenerazione dei centri storici minori e dei piccoli borghi è un vasto campo di interesse che negli ultimi anni sta acquistando importanza per le opportunità ad essi connesse, sulle quali poter fondare una nuova idea di conservazione e valorizzazione, producendo valore aggiunto, crescita e rinascita in contesti degradati e/o interessati da fenomeni di abbandono. Le strategie di intervento riferite al diffuso (e unico) patrimonio architettonico, artistico e ambientale, interessano sempre più la dimensione sociale e produttiva, cercando soluzioni ai problemi derivanti dall'emarginazione dei piccoli centri dai principali "circuiti di sviluppo", esaltandone al contempo i caratteri che derivano proprio dalla 'distanza' e dalla 'lentezza' di questi territori (Lancerini, 2005).

Quello della rigenerazione dei centri storici minori e dei piccoli borghi è un vasto campo di interesse che negli ultimi anni sta acquistando importanza per le opportunità ad essi connesse, sulle quali poter fondare una nuova idea di conservazione e valorizzazione, producendo valore aggiunto, crescita e rinascita in contesti degradati e/o interessati da fenomeni di abbandono. Le strategie di intervento riferite al diffuso (e unico) patrimonio architettonico, artistico e ambientale, interessano sempre più la dimensione sociale e produttiva, cercando soluzioni ai problemi derivanti dall'emarginazione dei piccoli centri dai principali "circuiti di sviluppo", esaltandone al contempo i caratteri che derivano proprio dalla 'distanza' e dalla 'lentezza' di questi territori (Lancerini, 2005).

## Albergo Diffuso as a model of original hospitality and sustainable development of small historical villages

**Abstract.** This paper fits within the wider context related to the definition of restoration strategies and models, and revitalization of small historical towns and villages, focusing on touristic use and on the *Albergo Diffuso* (AD) model. This latter, in its functional elements, includes solutions to solve degeneration and gradual depopulation problems, typical in these cases, by enhancing both tangible and intangible resources. The purpose of this research study was to verify, about 20 years after the first implementations, to what extent and by means of what type of intervention the AD model influenced regeneration processes of historical villages and refunzionalization of reused building heritage.

By means of an exploratory investigation and an *in situ* monitoring activity, it was possible to outline an initial measurement of both direct and indirect results following the application of ADs. The activities

Tali strategie includono, oltre al tema del recupero e del riuso del patrimonio edilizio esistente in nome del minor consumo di suolo e del risparmio delle risorse, il mantenimento nel tempo di sufficienti opportunità di vita e lavoro per le comunità locali, esaltando il capitale sociale ed economico dei contesti.

In effetti i centri storici minori (complessivamente circa ventimila in Italia) e i piccoli comuni<sup>1</sup> sono ricchi di capitale sociale, inteso come l'insieme di relazioni e soprattutto di diffusa presenza di fiducia interpersonale (*civiness*) che rende più facile la collaborazione tra soggetti (Putnam, et al., 1993). Possiedono inoltre capitale naturale (risorse culturali, ambientali e paesaggistiche), capitale produttivo e materiale (edificato non utilizzato, attività produttive legate alle specificità locali), infrastrutturale (reti per il trasporto di merci, persone e informazioni, infrastrutture sociali) e umano (affidabilità e professionalità). Un complessivo capitale globale a disposizione della comunità in gran parte inutilizzato o sottoutilizzato.

Per questo la strategia promossa dal Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica del Ministero per lo Sviluppo Economico li ha assunti come *ambiti strategici* per attivare processi di sviluppo locale e sono più volte menzionati nei documenti riferiti ad un uso efficace dei fondi comunitari 2014-2020.

Nel concepire azioni di valorizzazione è necessario, però, considerare che, per questi luoghi, la priorità è la salvaguardia del valore identitario non come un elemento statico, ma dinamico e in grado di intercettare i processi di cambiamento.

Le prospettive di riuso dei centri storici minori possono prevedere differenti azioni di rivitalizzazione per limitare il rischio della perdita definitiva di un cospicuo patrimonio di edifici, spazi, cultura, storia e identità che, come spesso accade, ne ha fatto

confirmed the virtuosity of the model and identified both critical issues and strong points, directly connected to the type of users and to the sustainability features of the interventions.

**Keywords:** Regeneration, Small historical villages, Sustainable tourism, Management models, Intervention sustainability

## Introduction: regeneration of small historical towns and villages by means of the *Albergo Diffuso* model

Regeneration of small historical towns and villages is a vast field of interest which in recent years has been gaining importance because of the opportunities related to these sites. They can be the basis for a new concept of conservation and enhancement, producing added value, growth and renewal in contexts showing degradation and/or affected by a state of abandon. Intervention strategies related to the widespread

(and unique) architectural, artistic and environmental heritage, are increasingly connected to the social and productive dimension. They seek solutions to problems caused by the isolation of small sites from the main 'development circuits', by at the same time highlighting the features deriving from their 'distance' and 'slowness' (Lancerini, 2005).

In addition to the topic of renovation and reuse of existing building heritage to save land usage and resources, these strategies include maintaining sufficient living and job opportunities over time for local communities, enhancing the social and economic capital of the areas. In fact, small historical towns and villages (amounting to about 20,000 in Italy) and small municipalities<sup>1</sup> have a rich social capital, understood as the set of relations and, more importantly, widespread *civiness* and trust, which facilitates cooperation between indi-

crescere la consapevolezza del loro intrinseco valore (Piroddi, 2008).

La prima, in quanto a risultati raggiunti, è quella destinata a finalità turistiche: un turismo sostenibile che annovera il maggior numero di iniziative sviluppate in Italia (e qui per la prima volta sperimentate), legate alla realizzazione degli *Alberghi Diffusi*, strutture ricettive “orizzontali”, nelle quali l’ospitalità è effettivamente distribuita nel tessuto edilizio storico, sfruttando la possibilità di utilizzare, attraverso un adatto, studiato e calibrato cambio di destinazione d’uso, emergenze architettoniche e unità abitative singole sparse.

Attualmente l’Albergo Diffuso (AD) è previsto (e disciplinato) da tutte le Regioni italiane e gli esempi realizzati sono numerosi. (Fig. 1) Realizzazioni significative, tanto da aver dato vita ad una Associazione internazionale degli Alberghi Diffusi (ADI)<sup>2</sup> impegnata a promuoverne la conoscenza, la valorizzazione e a garantire il rispetto del modello che è alla base della loro originalità. Proprio la collaborazione tra gli autori e tale Associazione, iniziata in occasione di esperienze didattiche, ha stimolato il presente lavoro, che ha come punto di partenza la conoscenza del modello dell’AD e del quadro di riferimento delle strutture e degli utenti e come contributo il monitoraggio di quanto e con quali strumenti queste iniziative abbiano determinato ricadute positive sulla rivitalizzazione dei borghi coinvolti, analizzando inoltre le modalità di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio riutilizzato.

Questa attività di monitoraggio condotta a 17 anni di distanza dall’emanazione della prima normativa relativa a tali strutture e a 20 anni dalle prime sperimentazioni ha lo scopo di fare il punto sul successo del modello e verificare se le azioni program-



01 | Gli Alberghi Diffusi certificati in Italia.

Fonte: Associazione Internazionale Alberghi Diffusi ADI (2014)  
Certified Alberghi Diffusi in Italy.

Source: Associazione Internazionale Alberghi Diffusi ADI (2014)

viduals (Putnam, et al., 1993). They also have natural assets (cultural, environmental and landscape resources), productive and material assets (unused built areas, productive activities related to local characteristics), infrastructural assets (transportation networks for goods, people and information, social infrastructures) and human assets (reliability and professionalism). This is a global capital available to the community which is largely unused or underused. This is why the strategy promoted by the Department for Economic Development and Cohesion of the Italian Ministry for Economic Development adopted these assets as *strategic areas* to initiate local development processes. They are repeatedly mentioned in documents related to efficient use of EU funds 2014-2020 as well.

When conceiving enhancement actions, however, it is necessary to consider that

for these sites the priority is to safeguard the identity value, not as a static element, but as a dynamic one, able to detect changing processes.

Perspectives related to reuse of small historical towns and villages can include different revitalization actions to minimize the risk of permanently losing a conspicuous heritage made of buildings, spaces, culture, history and identities. This risk, as it often happens, increased awareness about their intrinsic value (Piroddi, 2008).

The first perspective, as regards achieved results, is the one aiming at tourism purposes. It concerns a form of sustainable tourism including the largest number of initiatives, developed and tested for the first time in Italy. They are related to the creation of the *Alberghi Diffusi*, which are *horizontal* accommodation facilities, where hospitality is effectively distributed within the historical built

environment, by exploiting the possibility of using architectural structures and scattered individual residential units, by means of a suitable, researched and calibrated change of intended use.

Currently, the *Albergo Diffuso* (AD, plural ADs) is considered (and regulated) by all Italian regions and there are many examples of completed facilities (Fig. 1). They are so significant that they originated an International Association of *Alberghi Diffusi* (ADI)<sup>2</sup>, whose purpose is to promote their dissemination and appraisal, and to ensure that the model which their originality is based on is respected.

The cooperation between the authors and this association, which first took place during teaching experiences, provided an input for this paper, which is based upon the knowledge of the AD model and of the reference framework involving facilities and users. This study monitors ‘to what extent’ and ‘how’

these initiatives produced positive outcomes on the revitalization of the involved historical villages. It also analyzes regeneration and refunctionalization procedures of reused building heritage. This monitoring activity has been carried out 17 years after the enforcement of the first legislation regulating these facilities and 20 years after the first tests. It aims at examining the model’s success and verifying whether or not the actions planned to reach the initially envisaged regeneration objectives, along with the optimized use of the resources characterizing these interventions, attained efficient results over time. This study also aims at finding out if a competitive financial system was created, with positive outcomes for the territory, while at the same time respecting the context in its architectural, environmental, social and human complexity.

The results described here contribute to

mate per raggiungere gli obiettivi di rigenerazione prefigurati in partenza, insieme all'utilizzo ottimale delle risorse che connota la filosofia di tali interventi, nel tempo hanno raggiunto risultati efficaci, realizzando inoltre un sistema economico competitivo con ricadute positive sul territorio, rispettando il contesto nella sua complessità architettonica, ambientale, sociale e antropica. I risultati illustrati contribuiscono a delineare i punti di forza e le criticità dell'AD come spinta propulsiva per la rigenerazione e le caratteristiche degli interventi di recupero finalizzati alla compatibilità con le nuove funzioni.

### **L'Albergo Diffuso: caratteri ed elementi di funzionalità del modello**

La definizione "Albergo Diffuso" identifica un modello, prettamente italiano (peraltro non traducibile in altre lingue) che nasce in Friuli (1982) dalla volontà di utilizzare case e borghi ristrutturati con i fondi post terremoto. All'origine non contemplava spunti di novità, ma nel tempo si è evoluto prevedendo, non solo funzioni ricettive, ma la possibilità per gli utenti di vivere lo stile di vita del borgo, alloggiando in unità abitative messe in rete tra loro, localizzate in mezzo alle abitazioni dei residenti. Un modello di albergo che può rappresentare un 'motore' per lo sviluppo territoriale, valorizzando le specificità della realtà italiana (Dall'Ara, Esposito, 2005).

La prima norma che regola l'AD è la Legge Regionale della Sardegna L.R.S. n. 9/1998.<sup>3</sup>

Si tratta di un modello alberghiero "esportabile" in numerose realtà europee e nel bacino del Mediterraneo, che si caratterizza come attrattore di sviluppo in rete, che genera filiere e rappre-

sentando un contributo allo spopolamento dei borghi, valorizzando beni pubblici (storia, cultura, risorse naturali, infrastrutture) e privati (abitazioni, imprese e produttori locali) (Confalonieri, 2011).

### **Albergo Diffuso: features and functional elements of the model**

The definition *Albergo Diffuso* identifies a typically Italian model (untranslatable in other languages) born in Friuli (1982) as part of the intention to use restored houses and small villages with post-earthquake funds. Initially, it did not show innovative aspects, but it evolved in time by including, in addition to accommodation features, the possibility for users to live a small-village lifestyle, by staying in networked residential units, located among the residents' dwellings. This hotel model can constitute a 'drive' for territorial development, by enhancing the peculiarities of the Italian sce-

nario (Dall'Ara, Esposito, 2005). The first law regulating the AD is the Regional Law of Sardinia L.R.S. n. 9/1998.<sup>3</sup>. The AD is a hotel model that can be 'exported' to several European locations and to the Mediterranean area, which is an attractor for networked development. It generates supply chains and provides a contribution against depopulation of small villages, by enhancing both public assets (history, culture, natural resources, infrastructures) and private assets (dwellings, local enterprises and manufacturers) (Confalonieri, 2011).

The AD is an accommodation facility integrated in the territory, where the community is the main element of the hospitality services being provided. It has the following features:

- joint enterprise-like management (a single member or a society managing hospitality services and related activities);

presenta un contributo allo spopolamento dei borghi, valorizzando beni pubblici (storia, cultura, risorse naturali, infrastrutture) e privati (abitazioni, imprese e produttori locali) (Confalonieri, 2011).

Una struttura ricettiva integrata nel territorio che vede la sua comunità quale componente di base dei servizi ospitali offerti e che presenta le seguenti caratteristiche:

- una gestione unitaria, in forma imprenditoriale (un unico soggetto o la costituzione di una società che gestisce i servizi ricettivi e le attività connesse);
- l'offerta di servizi alberghieri (accoglienza, colazione, pulizie, ristorazione, navette per raggiungere le principali attrazioni del territorio, ecc.);
- unità abitative dislocate in più edifici separati e preesistenti, circoscritte all'interno del centro storico abitato;
- distanza contenuta tra le unità abitative e gli spazi comuni, quantificata al massimo in 200 metri;
- presenza di una comunità ospitante tale da garantire agli utenti il rapporto con i residenti;
- presenza di un ambiente autentico, connotato dall'integrazione con la realtà sociale e la cultura locale;
- riconoscibilità, raggiunta attraverso un'identità definita e omogenea (per questo punto le modalità di intervento sul costruito rivestono un ruolo importante in quanto la qualità degli spazi e lo standard qualitativo risultano fortemente caratterizzati);
- modalità di gestione integrata nel territorio e nella sua cultura. Così concepito, l'AD risulta essere in linea con esigenze legate all'emergente turismo sostenibile, sempre più sensibile all'ambiente e alle comunità locali (Carter, Lownam, 1994).  
Risulta essere una struttura flessibile, le cui varianti sono tutte

- hotel services offer (accommodation, breakfast, room cleaning, restaurant, shuttle bus to reach main local tourist attractions, etc.);
- residential units distributed in separate pre-existing buildings, located within the inhabited old town centre;
- limited distance between residential units and common areas, reaching at most 200 meters;
- presence of a hosting community such that the relationship between users and residents is ensured;
- presence of an authentic environment, characterized by the interaction with the social milieu and local culture;
- being recognizable, due to its well-defined and homogenous identity (this is the reason why interventions on the built environment play an important role, since the quality of spaces and the quality standard are strongly characterized);

- management process integrated in the territory and its culture.
- Thus, the AD, according to this conception, is in line with needs related to emerging sustainable tourism, which is increasingly responsive to the environment and local communities (Carter, Lownam, 1994).

It is therefore a flexible structure, whose variants are all able to integrate business interests with those of local authorities, by promoting public-private partnership opportunities (Barbi, 2007). Twenty years after the first tests (Dall'Ara, 2010) and numerous implementations, also at international level (Portugal, Spain, Croatia, Switzerland and Slovenia), it is possible to draw conclusions as regards recurring development problems which delayed the expansion of this model. Each region has different regulations,

in grado di integrare l'impresa con gli interessi degli Enti locali, incentivando opportunità di partenariato pubblico-privato (Barbi, 2007).

Dopo 20 anni dalle prime sperimentazioni (Dall'Ara, 2010) e numerose realizzazioni anche a livello internazionale (Portogallo, Spagna, Croazia, Svizzera e Slovenia) è possibile fare il punto anche sui problemi di attuazione ricorrenti che hanno ritardato l'espansione di tale modello.

Ogni Regione ha normative diverse, incomplete e a volte contrastanti.<sup>4</sup> (Fig. 2) Ci sono voluti 16 anni dalla prima legge, affinché tutte le Regioni si dotassero di una normativa in merito. Ma questo non risulta ancora sufficiente: per poter essere accreditati è necessario un regolamento attuativo di cui, ad oggi, non tutte ne sono dotate.

Occorrerebbero quindi degli indirizzi unitari in grado di coordinare ed esemplificare le diversità.

I vantaggi, in termini di qualità omogenea delle strutture, potrebbero essere molteplici:

- normare un modello nuovo di ospitalità che interessa la totalità delle Regioni italiane;
- armonizzare i regolamenti regionali in termini di requisiti minimi per una qualità diffusa;
- tutelare un brand originale e tipicamente italiano in rapida diffusione anche all'estero;
- consentire deroghe al regime giuridico degli alberghi, per valorizzarne le particolarità;
- prevedere un sistema di classificazione specifico che tenga conto degli aspetti caratteristici della ricettività diffusa;
- attribuire finanziamenti pubblici dedicati, seguendo gli esempi di alcune Regioni.

which are incomplete and sometimes conflicting<sup>4</sup> (Fig. 2).

It took a period of 16 years after the enforcement of the first law for all regions to develop legislations on this topic. However, this is still insufficient: an enforcing regulation is needed in order to be accredited, but currently not all regions are equipped with such regulation. Therefore, homogenous rules would be needed in order to coordinate and standardize differences.

- The advantages, in terms of uniform quality of the facilities, could be several:
- normalizing a new hospitality model involving all Italian regions;
  - reconciling regional regulations in terms of minimum requirements for widespread quality;
  - protecting an original and typically Italian brand which is rapidly expanding abroad as well;
  - allowing exceptions to the juridical

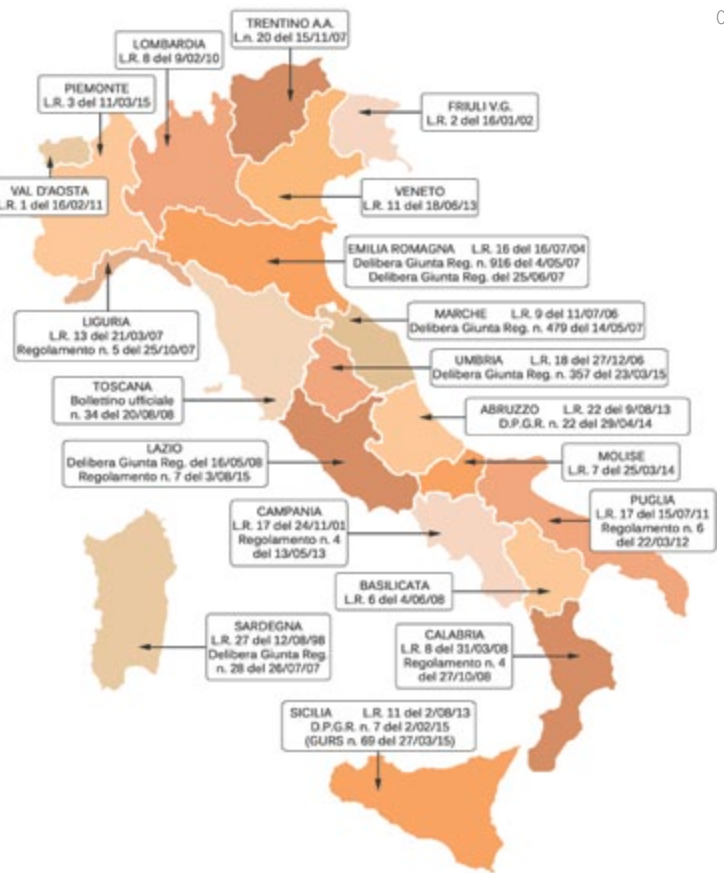
system of hotels, in order to emphasize their peculiarities;

- including a specific classification system taking into account the features of the AD;
- allocating public dedicated funds, following the example of some regions.

#### Monitoring activity: methods and results

In order to focus attention on ADs with the purpose of monitoring the extent to which this type of distributed accommodation responded to the objectives inherent to the model, a monitoring activity was planned and carried out. It developed in two phases, distinguished by different investigation scales and instruments.

The first phase involved an exploratory investigation, addressing all listed ADs, through which data were gathered and processed in order to establish the refer-



#### L'attività di monitoraggio: metodologia e risultati

Per focalizzare l'attenzione sugli AD con l'obiettivo di monitorare quanto e come tale tipologia di ricettività diffusa abbia assolto agli obiettivi insiti nel modello, è stata pianificata e condotta una attività di monitoraggio che ha previsto due fasi caratterizzate da scale di osservazione e strumenti differenti. La prima ha riguardato un'indagine conoscitiva, condotta sulla totalità di AD censiti, nella quale sono stati acquisiti ed elaborati dati finalizzati a determinare il quadro di riferimento delle strut-

ture framework of facilities and users. These data are related to consistency, localization, user target and category, annual employment rate, required services. These same data contributed furthermore to define a description of the needs to steer renovation interventions on residential units and service areas, by identifying user groups, activities and spatial contexts. The main sources were ADI and some research studies in the field of tourism management<sup>5</sup>.

The second phase was an *in situ* investigation, addressing monitoring (and assessment) of the outcomes of the AD in terms of regeneration and renewal, and the procedures used to carry out renovation and refunctionalization interventions of existing building heritage. This phase involved the selection of a sample of four case studies, namely: *Al Vecchio Convento*, *Portico di Romagna (FC)*, *Borgo di Sempronio*, *Sempronio-*

*no (GR)*, *Locanda Alfieri*, *Termoli (CB)*, *Antica Dimora del Gruccione*, *Santu Lussurgiu (OR)*.

A direct investigation followed, which was carried out by means of interviews, questionnaires and analysis of some building plans.

The selection criteria for the sample were based on the intent to outline a picture of the situation limited in terms of numbers, but reliable as regards quality. This is why the first criterion was localization, so that the extreme lack of uniformity could be highlighted, in reference to the above-mentioned legislative requirements (Fig. 3). Furthermore, facilities that have been active for at least 7 years were selected, so that the data would be more significant.

#### Results

The first phase detected a total of 82 listed ADs in 2014, but not all accredited.



03 | Gli Alberghi Diffusi oggetto dell'attività di monitoraggio.  
 Emilia Romagna – Al Vecchio Convento, Portico di Romagna (FC)  
 Toscana – Borgo di Sempronio, Semproniano (GR)  
 Molise – Locanda Alfieri, Termoli (CB)  
 Sardegna – Antica Dimora del Gruccione, Santu Lussurgiu (OR)  
 Alberghi Diffusi covered by the monitoring activity  
 Emilia Romagna – Al Vecchio Convento, Portico di Romagna (FC)  
 Tuscany – Borgo di Sempronio, Semproniano (GR)  
 Molise – Locanda Alfieri, Termoli (CB)  
 Sardinia – Antica Dimora del Gruccione, Santu Lussurgiu (OR)

ture e degli utenti; dati riferiti alla consistenza, localizzazione, tipologia e target di utenti, tasso d'occupazione annuo, servizi richiesti. Gli stessi dati hanno contribuito inoltre a definire un quadro esigenziale per orientare gli interventi di recupero sulle unità abitative e sugli spazi di servizio, individuando gruppi di utenti, attività e ambiti spaziali. Le fonti sono state prevalentemente l'ADI e alcune ricerche condotte nelle discipline del *management* del turismo.<sup>5</sup>

La seconda si caratterizza come un'indagine 'sul campo', rivolta al monitoraggio (e valutazione) delle ricadute che l'AD ha prodotto in termini di rigenerazione e rivitalizzazione e delle modalità con cui sono stati eseguiti gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Tale fase ha previsto la selezione di un campione di quattro casi studio e precisamente i seguenti AD: Al Vecchio Convento, Portico di Romagna (FC), Borgo di Sempronio, Semproniano (GR), Locanda Alfieri, Termoli (CB), Antica Dimora del Gruccione, Santu Lussurgiu (OR). Su questi è stata condotta un'indagine diretta mediante interviste, questionari e analisi di alcuni elaborati di progetto.

I criteri di selezione del campione di strutture sono caratterizzati dalla volontà di rappresentare un'immagine ridotta della realtà dal punto di vista numerico, ma fedele dal punto di vista qualitativo. Per questo il primo criterio è stato la localizzazione, per rispecchiare l'estrema disomogeneità riferita ai disposti normativi precedentemente descritti. (Fig. 3) Inoltre le strutture sono state selezionate tra quelle attive da almeno 7 anni per riportare informazioni su realtà ben consolidate.

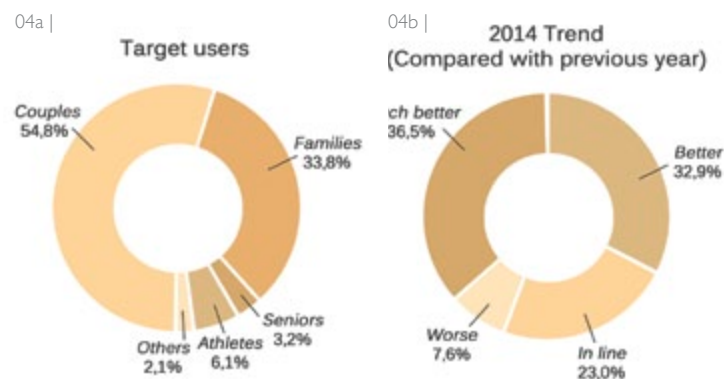


## I risultati

La prima fase ha rilevato un totale di 82 AD censiti nel 2014, ma non tutti accreditati, con una localizzazione prevalente nelle Regioni del Centro (Lazio e Umbria con 9 strutture); significativo il numero riferito alla Sardegna (8 strutture nella Regione che ha visto la prima Legge Regionale e le prime sperimentazioni), mentre una scarsità di realizzazioni si riscontrano in Regioni rilevanti per ricchezza di centri storici e borghi eccellenti dal punto di vista storico-naturalistico, ma in ritardo dal punto di vista normativo, come Valle D'Aosta, Trentino A.A., Veneto, Lombardia e Calabria.

Il livello di internazionalizzazione è molto elevato (46,4% ospiti stranieri). L'attrattiva è legata alle nuove forme di turismo sostenibile alla ricerca di luoghi autentici per condividerli con la comunità locale, dove la componente emozionale è molto rilevante. Il target di utenza è rappresentato in prevalenza da coppie (54,8% con un'età media di 34 anni); seguono le famiglie (33,8%), gli sportivi (6,1%) e una piccola quota di persone over 70 (3,2%) (Fig. 4a), spesso disincentivati da problemi di accessibilità. La permanenza è di 2/3 notti con un tasso di occupazione media nazionale del 68%, sul quale la crisi sembra non aver inciso negativamente (Fig. 4b). I servizi presenti, oltre quelli di accoglienza, ristorazione, parcheggi, sono costituiti da spazi pubblici per la condivisione sociale, spazi verdi (pubblici e privati) per il relax, piccole sale lettura/biblioteche, ambienti comuni, sale per attività culturali, spazi per attività integrative quali corsi di cucina, distillerie, degustazioni di prodotti tipici, scuole di lingua italiana, ecc.

La seconda fase ha richiesto l'organizzazione delle informazioni in ambiti di osservazione e relativi indicatori per monitorare le ricadute positive rintracciabili sui processi di rigenerazione e



04a | Target utenti  
 Fonte: JFC Srl (2013)  
 Target users  
 Source: JFC Srl (2013)

04b | Andamento 2014 vs 2013  
 Fonte: Associazione Internazionale Alberghi Diffusi ADI (2014)  
 2014 vs 2013 trend  
 Source: ADI (2014)

Realizzazione: 2007-2008  
 Committente: *Trekking-o-thinking* di Gabriella Belloni e C., Santu Lussurgiu (OR)  
 Progetto: arch. Chiara Negri

Il progetto interessa un complesso composto da quattro unità abitative con una corte interna comune. Sebbene nello stato di fatto gli edifici presentavano caratteri differenti, l'intervento progettuale li ha ricondotti a un'unitarietà, creando una connessione tra loro attraverso lo spazio verde interno all'isolato. L'edificio interessato dal P.O.R. Sardegna 2000-2006 Misura 1.5 C. è unicamente l'edificio su via G.M. Angioi, con la corte interna di pertinenza.

*Emergency maintenance intervention and refurbishment of buildings for intended use as Albergo Diffuso*

*Construction: 2007-2008*

*Client: Trekking-o-thinking by Gabriella Belloni & C., Santu Lussurgiu (OR)*

*Project: arch. Chiara Negri*

*The project involves a building complex formed by four residential units with a shared courtyard. However, in their actual situation, the buildings had different features and the project intervention restored their unity, by creating a connection among them through the inner green space. The building affected by P.O.R. Sardegna 2000-2006 Misura 1.5 Azione 1.5 C., along with its courtyard, is only the one located on Via G.M. Angioi.*



rivitalizzazione dei borghi e un approfondimento sulle modalità degli interventi edilizi alla microscala (i manufatti da destinare a unità abitative e ai servizi che definiscono l'impianto funzionale dell'AD). (Fig. 5) Data la complessità e numerosità degli elementi progettuali, economici, sociali, culturali e ambientali che caratterizzano i processi di rigenerazione, sono stati selezionati solo quelli considerati indispensabili, strettamente correlati agli assunti teorici del modello di AD, e per questo non esaustivi in un'ottica di specializzazione di ciascun ambito di osservazione che potrà prevedere, nei futuri sviluppi della ricerca, l'uso di strumenti di valutazione specifici già esistenti (metodi di valutazione ex post per la qualità edilizia e ambientale/energetica, ecc.). (Tab. 1)

I risultati confermano che, rispetto all'ambito urbanistico/attuativo si tratta di quattro strutture realizzate in coerenza con gli strumenti di governo del territorio; di iniziative avviate da singoli imprenditori o da società appositamente costituite che hanno investito capitali privati<sup>6</sup> iniziate perlopiù dalla ristrutturazione e riuso di edifici di pregio architettonico (ex conventi, palazzi patrizi, dimore storiche) per poi diffondersi nelle unità abitative 'minori' disponibili nei centri storici (circa il 75% degli edifici esistenti) e compatibili con la nuova funzione ricettiva. Alcune criticità riguardano l'accreditamento come strutture alberghiere specifiche (2 su 4). Inoltre i borghi pre-

They were prevalently located in regions of Central Italy (Latium and Umbria both with 9 facilities). The number of ADs in Sardinia is significant (8 facilities in the first region to develop a regional law and to implement the first tests).

A scarcity of implementations is found in regions relevant because of their richness in small historical towns and villages. They excel as regards history and nature, but are lagging behind in terms of legislation. Some examples are Valle D'Aosta, Trentino Alto Adige, Veneto, Lombardy and Calabria.

The level of internationalization is very high (46.4 % of foreign customers). Attractiveness is related to new forms of sustainable tourism seeking authentic places to share with the local community, where the emotional aspect is very relevant.

Target users are mainly couples (54.8%, 34 years-old on average); then families

(33.8%), athletes (6.1%) and a small amount of people over 70 years of age (3.2%) (Fig. 4a), who are often discouraged by accessibility problems. The average stay period is 2/3 nights with a mean national rate of occupation equal to 68%, which seems to have not been negatively affected by the financial crisis (Fig. 4b). The services being provided, in addition to accommodation, catering and parking, are: public spaces for socializing, green spaces (both public and private) to relax, small libraries/reading rooms, common areas, rooms for cultural activities, rooms for integrative activities, such as cooking classes, distilleries, local food tasting, Italian language schools, etc.

The second phase required structuring data into monitoring areas and related indicators, to monitor positive outcomes that can be found in regeneration and revitalization processes of small his-

torical villages. It also required a deeper investigation of building intervention procedures (buildings to be used as residential units and for services defining the functional structure of the AD) (Fig. 5). Because of the complexity and high number of design, economic, social, cultural and environmental elements characterizing regeneration processes, only those that were considered as indispensable were selected. They are strictly related to the theoretical assumptions of the AD model, and are therefore not exhaustive in terms of field specialization of each monitored area. This could involve the use of specific - already existing - assessment tools in future research developments (*ex post* assessment methods for building and energetic/environmental quality, etc.) (Tab. 1)

Results confirm that, with respect to the urban/development field, the four analyzed facilities comply with local gov-

ernment actions. They were developed by individual entrepreneurs or by purposefully established companies which invested private capitals<sup>6</sup>. They began developing from restoration and reuse of architecturally valuable buildings (former cloisters, historic palaces and residences), then spread to "minor" residential units available in historical locations (about 75% of existing buildings), which are compatible with the new accommodation function. Some critical aspects relate to being accredited as specific hospitality facilities (2 out of 4). Furthermore, the villages show a certain geographical isolation and are therefore distant from the main connection infrastructures, which causes accessibility and connectivity problems.

Public spaces are embedded in the functional model and, even if they show some usability problems related to the topography of the locations, are

TAB. 1 | Quadro riassuntivo dell'attività di monitoraggio. La scelta degli ambiti di osservazione e degli indicatori di rigenerazione è stata fatta attraverso un rigoroso confronto tra gli autori, integrando gli apporti della tecnologia dell'architettura con quelli di marketing del turismo. Data la complessità e numerosità degli elementi sono stati selezionati solo quelli più significativi e strettamente correlati agli assunti teorici del modello di AD

*Summary description of monitoring activity. Monitored areas and regeneration indicators were chosen following a rigorous discussion between the authors, by integrating architectural technology contributions with those from tourism marketing. Because of the complexity and elevated number of the elements, only the most significant ones and those strictly related to the theoretical assumptions of the AD model were selected*

sentano un certo isolamento geografico con relativa distanza dalle principali infrastrutture di collegamento territoriale e conseguenti difficoltà di accessibilità e permeabilità del territorio.

Gli spazi pubblici sono stati inglobati nel modello funzionale e, anche se presentano alcuni problemi di fruibilità legati all'orografia dei borghi, sono tutti dotati di illuminazione e attrezzature per favorire il senso di accoglienza e sicurezza. Risulta interessante la flessibilità nell'uso.

Per gli ambiti architettonico/edilizio e ambientale/energetico i quattro interventi si caratterizzano per l'equilibrio tra le nuove funzioni insediate e il borgo, migliorando il contesto urbano, contribuendo inoltre a creare o consolidare l'identità del luogo. In tutti i casi l'avvio dell'attività ha innescato, tra i proprietari degli immobili del borgo, un processo di recupero spontaneo e individuale non

pianificato, definito da una serie di azioni apparentemente slegate ma che, in modo integrato, hanno determinato la valorizzazione dell'insieme, incentivando gli Enti locali a mettere in atto ulteriori interventi sulle reti infrastrutturali.

Sui quattro esempi il contributo tecnologico al progetto è stato determinante e conforme ai principi del "minimo intervento". Infatti nella maggior parte dei casi sono stati smontati, restaurati e ripristinati elementi costruttivi (solai in legno, manti di copertura, pavimenti in cotto, ecc.), consolidate coperture, murature in pietra, integrando (e a volte nascondendo) strati funzionali per il risparmio energetico, nuove dotazioni impiantistiche, pannelli radianti a pavimento, canalizzazioni per il recupero delle acque meteoriche e comandi remoti. L'appropriato uso di tecnologie più recenti e l'elaborazione di soluzioni poco invasive connotate dal poco (o nullo) impatto sull'aspetto generale dell'edificio e del contesto sono stati riscontrati sia come approccio al progetto che come volontà di farlo diventare motivo "attrattore" per i visitatori, sensibili all'autenticità degli edifici e in linea con le tematiche ambientali. Tali scelte tecniche hanno salvaguardato l'identità dei complessi insediativi, aumentandone al contempo l'efficienza energetica e assicurando comfort termo-igrometrico, visivo, acustico e soprattutto psico-percettivo.

I materiali utilizzati sono prevalentemente naturali e locali, senza rinunciare però all'uso innovativo di materiali tradizionali, trasformando gli interventi di recupero in veri e propri laboratori di innovazione e sperimentazione.<sup>7</sup>

Le comuni strategie di recupero degli edifici e degli spazi destinati all'AD riscontrate sono quindi:

- il miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali e l'uso di materiali locali (punto di forza di tutti gli interventi);
- la ricerca di soluzioni tipo-tecnologiche, considerando le dif-

equipped with lighting and facilities to favor reception and safety. Usage flexibility is also found to be remarkable.

As regards the architecture/building and environment/energy areas, the four facilities are distinguished by a balance between the new functions and the village. This improves the urban context and contributes to creating or strengthening the identity of the location.

In all cases, the beginning of the activity initiated a process of spontaneous and individual restoration by local landlords. It is an unplanned action defined by a series of other actions apparently unrelated, which determined however the enhancement of the whole, by encouraging local authorities to implement further interventions on the infrastructural networks.

In the four cases, the technological contribution to the project was fundamental, and it complied with the principles

of "minimal intervention". In the majority of cases, in fact, construction elements were disassembled, repaired and restored (such as wooden ceilings, roof coatings, terracotta paving etc.). Coating and stone masonry were reinforced, by integrating (and sometimes hiding) functional layers for energy saving, new equipment, floor heating panels, water-reuse canals, and remote controls.

The appropriate use of recent technologies and the development of non-invasive solutions with little or no impact on the general look of the building and the context, were found to be used both as design approach and to create "attractiveness" for visitors, who like to see authentic buildings and places.

These technical choices protected the identity of the urban settlements, by at the same time increasing their energy efficiency and ensuring thermal-moisture, visual, acoustical and, more importantly,

		Indicators	Selected sample			
			1	2	3	4
Urban plan/development	Consistency with existing building tools	+++	+++	+++	+++	
	Public/private partnership level	+	+	+	+	
	Specific AD funding	+	+	+	+	
	Infrastructural equipment and mobility	+	+	+	+	
Urban/Public spaces	Usability, accessibility, safety	+	+	+	+	
	Flexibility and new usage modes	++	++	++	++	
	Integration between public space and AD	++	+++	++	+++	
Architecture/Building	Integration between technical solutions, new function and identity of the location	+++	+++	+++	+++	
	Residential units comfort	+++	+++	+++	+++	
	Usability, accessibility, safety	++	++	+	++	
	Usage flexibility of spaces	+	+	+	+	
Environment/Energy	Usage mode of resources	+++	+++	+++	+++	
	Usage of energy-efficient technologies	+++	+++	+++	+++	
	Integration between urban landscape and energy-saving technologies	+++	+++	+++	+++	
	Use of natural materials	++	++	++	+++	
Social area	New job activities	+++	+++	+++	+++	
	New social services for residents	+	++	+	+++	
	Involvement of local community	++	+++	++	+++	
	Transformation of the social background	+	+	+	+	
Economy	Economic development	++	++	++	+++	
	Involvement of local enterprises	+++	+++	+++	+++	
	New attractiveness elements	+++	+++	+++	+++	
Culture	Enhancement of historical/cultural context	+++	+++	+++	+++	
	Interventions for heritage protection	+++	+++	+++	+++	
	Transformation consistent with the historical/cultural context	+++	+++	+++	+++	

LEGEND	*"Alberghi Diffusi" covered by the monitoring activity	Time frames of interventions
+++ High	1 Al Vecchio Convento, Portico di Romagna (FC)	2002 - 2007
++ Average	2 Borgo di Sempronio, Semproniano (GR)	2006 - 2008
+ Low	3 Locanda Alleri, Termoli (CB)	2005 - 2008
	4 Antica dimora del Guccione, Santa Lussurgiu (OR)	2000 - 2007

ficoltà di adattamento morfologico degli ambienti alle nuove funzioni (i tradizionali spazi abitativi sono stati ripensati per migliorarne la gestione e, dove possibile, la fruibilità);

- l'adattamento alle nuove funzioni sociali (raggiungendo, attraverso il sistema distributivo degli spazi, un senso di condivisione e dinamismo);
- l'elevato standard qualitativo di spazi e arredi in equilibrio con l'autenticità delle tradizioni locali.

A livello sociale, grazie alle azioni di valorizzazione, la comunità locale ha usufruito di nuove opportunità di lavoro, subordinato o in proprio, con un incremento sull'occupazione che varia tra il 25% e il 30%, considerando il personale addetto alla struttura (Fig. 6), le imprese locali coinvolte (edili e artigiane), i produttori/rivenditori di materiali del circuito territoriale e le nuove attività imprenditoriali correlate. Vale per tutti un esiguo incremento della popolazione residente (incremento medio del 5%). Infine, dalle indagini dirette eseguite, l'AD funge da 'presidio sociale' e anima i centri storici, stimolando iniziative e coinvolgendo gli abitanti dimostratisi attivi e partecipativi.

Economicamente gli AD si caratterizzano come uno strumento di attivazione di investimenti privati fornendo al contempo la nascita di nuove attività (imprenditoriali, commerciali, artigianali, agricole, ecc.) che potenzialmente potranno sviluppare attrattività nel tempo. Le stesse strutture risultano economicamente sostenibili con un incremento medio sugli arrivi di +17% rispetto allo scorso anno. Inoltre le azioni di recupero hanno prodotto un notevole aumento di valore degli immobili dei borghi (in alcuni casi del 90%) e le nuove funzioni insediate sono fortemente qualificanti il sistema socio-culturale ed economico locale, assumendo quindi un ruolo strategico in un più ampio progetto di sviluppo.

psycho-perceptual comfort.

The materials being used are mostly natural and local, although innovative use of traditional materials is not excluded. Thus, restoration actions are turned into actual innovation and experimentation laboratories<sup>7</sup>.

Shared strategies for restoration of buildings and spaces to be used for the AD that were found are therefore:

- improvement of energy and environmental performance of buildings and use of local materials (common to all facilities);
- looking for model technological solutions, taking into account difficulties related to morphological adaptation of environments to new functions (the traditional dwelling spaces were planned anew to improve management and usability);
- adaptation to new social functions (attaining a feeling of sharing and

dynamism through distribution of spaces);

- high quality standard of spaces and decorations in accordance with the authenticity of local traditions.
- At a social level, thanks to enhancement actions, the local community benefited from new job opportunities, with an increase in employment ranging from 25% to 30%, taking into account facility staff (Fig. 6), local (construction and artisan) businesses, local producers/suppliers of materials and new related business activities. In all cases, a small increase in the resident population (5% on average) was registered.

Finally, direct investigations show that the AD works as "social protection" and animates historical towns and villages, by encouraging initiatives and involving active residents.

ADs are financially characterized as an

## Conclusioni

condotta sui quattro casi studio, finalizzata ad una prima rilevazione dell'entità degli effetti che un AD produce sul processo di rigenerazione e rivitalizzazione dei borghi, emerge una buona attendibilità degli indicatori utilizzati che, seppure in contesti diversi e in presenza di normative disomogenee, hanno contribuito a cogliere gli aspetti importanti. I risultati confermano i punti virtuosi posti alla base di tale modello ricettivo, facendo emergere inoltre ulteriori potenzialità legate soprattutto agli ambiti architettonico/edilizio e ambientale/energetico e alcune criticità riferite agli indicatori di fruibilità e accessibilità del patrimonio riutilizzato, suscettibili di futuri approfondimenti.

La lettura dei processi di rigenerazione conseguenti all'avvio degli AD sul doppio piano di quanto 'teorizzato' e di quanto 'realizzato' ha consentito quindi di valutare:

- gli obiettivi originari del modello confermando e arricchendo gli aspetti positivi e le criticità;
- la tenuta degli obiettivi in quanto effettivamente realizzato;
- ulteriori risultati diretti o indiretti non previsti dal modello.

Rispetto a questo ultimo punto un risultato significativo è rappresentato proprio dall'influenza positiva che il particolare target di utenti, attratti dalle nuove forme di turismo sostenibile, ha avuto sugli aspetti della sostenibilità degli interventi edilizi messi in atto e della qualità globale raggiunta per gli edifici. Infatti l'uso di materiali e tecniche profondamente radicati nella cultura costruttiva locale e il riuso senza traumi messo in atto sulla tipologia edilizia unifamiliare originaria, se da un lato hanno assicurato la conservazione della qualità urbana e dei caratteri identitari del luogo, dall'altro hanno rappresentato uno dei motivi di attrazione per gli utenti.

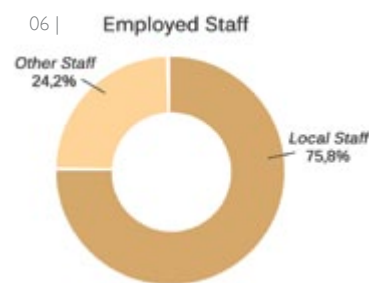
instrument for activating private investments and helping to set up new economic activities (business, commerce, handicraft, agriculture etc.), which can potentially develop attractiveness. Furthermore, restoration actions produced a remarkable increase in the value of buildings in historical villages (in some cases up to 90%).

New functions are extremely qualifying as regards the local socio-cultural and economic system, assuming therefore a strategic role in a larger development project.

## Conclusions

The exploratory investigation and monitoring activity involving the four case studies aimed at a first data collection concerning the effects produced by an AD on the regeneration and revitalization process of small historical villages. They revealed good reliability of the

Dall'indagine conoscitiva e dall'attività di monitoraggio



06 | Personale impiegato negli Alberghi Diffusi.  
Fonte: JFC Srl. (2013)  
Staff employed in the Alberghi Diffusi  
Source: JFC Srl. (2013)

Inoltre tale soluzione ricettiva è risultata in linea con la sostenibilità degli interventi in quanto capace di innescare meccanismi virtuosi di risparmio del suolo e delle risorse, puntando anche sulla sperimentazione di nuove tecnologie derivate da quelle tradizionali.

Gli sviluppi futuri potranno prevedere l'uso di questi risultati come base per formulare linee di indirizzo finalizzate a guidare le scelte progettuali e definire le informazioni su cui impostare le varie fasi di progettazione di questa formula ricettiva, per l'integrazione e l'armonizzazione dell'apparato normativo, per il controllo delle variabili che caratterizzano le particolari configurazioni che ogni singolo caso presenta e per avanzare previsioni sul futuro dell'esistente, tenendo conto della sostenibilità delle azioni.

#### NOTE

<sup>1</sup> Per "Piccolo Comune" s'intende una realtà amministrativa autonoma in cui risiedono non più di 5000 abitanti; secondo le rilevazioni ISTAT al 01/01/2013 questi sono 5693 pari al 70,3% degli 8093 Comuni italiani (cfr. ANCI, *Atlante dei Piccoli Comuni*, 2013). Se poi si includono i centri minori fino alla soglia di 20.000 abitanti, si arriva al 93,6% dei Comuni italiani, con il 48% del totale della popolazione nazionale, con una variazione positiva rispetto al 2001 del 3,9% (Fonte, ISTAT 2013).

<sup>2</sup> [www.alberghidiffusi.it](http://www.alberghidiffusi.it); [www.albergodiffuso.com](http://www.albergodiffuso.com)

<sup>3</sup> In realtà nella Legge Regionale della Sardegna L.R.S. n. 22/1984 è contenuta per la prima volta la definizione di Alberghi Diffusi come strutture qualificate dalla «centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio di ricevimento, delle sale di uso comune e dell'eventuale ristorante ed annessa cucina e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati, purché ubicati nel centro storico del Comune e distanti non oltre 200 metri dall'edificio nel

indicators being used, which, although operating in different contexts and non-uniform legislation, contributed to the understanding of important aspects.

The results confirm the virtuous foundations of this model and highlight new potentials mostly related to the architecture/building and environment/energy areas. They also reveal some critical issues in relation to indicators concerning accessibility and usability of reused building heritage, which could be further developed.

The analysis of regeneration processes following the implementation of the ADs, both as regards theory and practice, allowed therefore assessing:

- the original objectives of the model;
- the appropriateness of the objectives in relation to actual implementation;
- further direct and indirect results not included in the model.
- With respect to this last item, a sig-

nificant result is the positive influence that target users, attracted by new forms of sustainable tourism, produced on sustainability aspects of building interventions and quality.

In fact, the use of materials and techniques deeply embedded in local construction practices, and the smooth reuse of original detached buildings, were one of the attractive factors for users. They also ensured preservation of urban quality and local identity features.

Furthermore, this hospitality solution was found to be in line with the sustainability of interventions, since it can initiate virtuous mechanisms for saving land and resources, while experimenting new technologies, derived from traditional ones.

Future developments could also include the use of these results as a basis to develop guidelines aiming at guiding design choices and defining basic information

quale sono ubicati i servizi principali» (Trombino, 2009). Un ulteriore contributo della Sardegna è arrivato con la L.R.S. n. 9/1998 attribuendo all'AD una forma autonoma come struttura ricettiva (Vignali, 2010).

<sup>4</sup> Basta paragonare la Legge Regionale della Sardegna L.R.S. n. 22/1984 che in merito alla distanza massima tra le unità abitative dell'AD si esprime definendola in 200 metri, con la Legge Regionale del Friuli V.G. L.R. n. 2/2002, che, all'art. 65 si esprime sullo stesso standard, disponendo che «[...] le unità abitative devono essere ubicate nei Comuni amministrativamente confinanti con il Comune in cui ha sede l'ufficio di ricevimento dell'albergo diffuso», determinando così notevoli problemi gestionali oltre a falsificare il modello.

<sup>5</sup> Ricerca condotta dalla Società JFC Srl, i cui risultati sono stati messi a disposizione per il presente lavoro di ricerca.

<sup>6</sup> In due strutture è stato possibile usufruire di esigui fondi POR-FERS 2007-2013 (Fondi Strutturali - Regolamento (CE) n. 1083/2006, Asse 3.1.1. Valorizzazione identità culturali e risorse paesaggistiche e ambientali per l'attrattività e lo sviluppo; Asse 3.1.3 e Asse 3.1.6. Nelle altre due è stato possibile avvalersi di fondi comunali stanziati più in generale per il recupero del borgo e in particolare sul recupero degli immobili, concessi precedentemente all'avvio dei lavori per l'AD e del P.O.R. Sardegna 2000-2006 Misura 1.5 Azione 1.5 C. In tutti i casi studio i capitali privati sono stati resi disponibili grazie a strumenti di finanza ordinari (mutui agevolati a lungo termine, strumenti assicurativi).

<sup>7</sup> Emblematico è il caso dell'AD Antica dimora del Gruccione, Santu Lussurgiu (OR) dove, per le opere di coibentazione della copertura e delle pareti perimetrali degli edifici sono stati utilizzati materassini di lana di pecora sarda di produzione regionale.

for planning this hospitality model. They can also contribute to: integration and normalization of legislative frameworks, control of variables characterizing single case configurations, and predictions about the future of existing works, based on the sustainability of actions.

#### NOTES

<sup>1</sup> By "small municipality" we mean an autonomous administrative entity with no more than 5,000 residents. According to ISTAT surveys, as of 01/01/2013 there were 5,693 of them, corresponding to 70.3 % out of the 8,093 Italian municipalities (see ANCI, *Atlante dei Piccoli Comuni*, 2013). If small towns with up to 20,000 residents are also included, they amount to 93.6 % of Italian municipalities, corresponding to 48 % of the total national population, with an increase of 3.9 % with respect to 2003 (source: ISTAT 2013).

<sup>2</sup> [www.alberghidiffusi.it](http://www.alberghidiffusi.it), [www.albergodiffuso.com](http://www.albergodiffuso.com)

<sup>3</sup> The definition of *Alberghi Diffusi* is included for the first time in the Regional Law of Sardinia L.R.S. n. 22/1984. They are defined here as facilities characterised "by the concentration in a single building of reception, common areas and possibly a restaurant and kitchen, and by the distribution of the residential units in one or more separate buildings, provided that they be located in the old town centre of the municipality and are not more than 200 metres away from the building where main services are located" (Trombino, 2009). A further contribution from Sardinia came with the law L.R.S. n. 9/1998, which confers an autonomous form of accommodation facility to the AD (Vignali, 2010).

<sup>4</sup> It is sufficient to compare the Regional Law of Sardinia L.R.S. n. 22/1984 with the Regional Law of Friuli V.G. L.R. n.

## REFERENCES

- Barbi, C. (2007), "L'albergo diffuso: a proposito di partenariato pubblico-privato nel settore turistico", *Queste Istituzioni*, No. 146/147, pp. 33-46.
- Carter, E. and Lowman, G. (Eds.) (1994), *Ecotourism: A sustainable opinion?*, John Wiley & Sons Ltd., Chichester, UK.
- Confalonieri, M. (2011), "A typical italian phenomenon: the "albergo diffuso", *Tourism Management*, No. 32, pp. 665-687.
- CRESME (2014), "RI.U.SO 03, Ristrutturazione edilizia, Riqualficazione energetica, Rigenerazione urbana", *CRESME*, Roma, IT.
- Dall'Ara, G., Esposito, M. (Eds.) (2005), *Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia*, Palladino Editore, Campobasso, IT.
- Dall'Ara, G. and Morandi, F. (Eds.) (2010), *Il Turismo nei Borghi, la normativa, il marketing e i casi di eccellenza*, Nuova Giuridica, Matelica (MC), IT.
- Dall'Ara, G. (2010), *Manuale dell'albergo diffuso. L'idea, la gestione, il marketing dell'ospitalità diffusa*, Franco Angeli, Milano, IT.
- Dall'Ara, G. and Di Bernardo, S. (2013), *4° Report sugli Alberghi Diffusi, XIX Rapporto sul Turismo Italiano*, Mercury, Firenze.
- Ferrante, T. (1999), *Scene da un patrimonio. Valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare pubblico*, Kappa, Roma, IT.
- Germanà, M.L. (2005), *Architettura responsabile. Gli strumenti della tecnologia*, Dario Flaccovio, Palermo, IT.
- Guercilena, G. (2015), "Un format perfetto", *L'Impresa, Rivista Italiana di management*, No. 9, Gruppo 24 Ore.
- Lancerini, E. (2005), "Territori lenti: contributi per una nuova geografia dei paesaggi abitati italiani", *Territorio*, No. 34, pp. 9-15.
- Malighetti, L.E. (2011), *Recupero edilizio: strategie per il riuso e tecnologie costruttive*, Il Sole 24 Ore, Milano, IT.
- Piroddi, E. (2008), "Si può dare un futuro ai centri storici minori", in Rolli G.L., *Salvare i centri storici minori*, Alinea, Firenze, IT, pp. 36, 37.
- Putnam, R.D., Leonardi, R., Nanetti, R.Y. (1993), *Making Democracy Work: Civic Tradition in Modern Italy*, Princeton University Press. [ed. it. (1993), *La tradizione civica nelle regioni italiane*, Mondadori].
- Ricci, M., Battisti, A., Monardo, B. (2014), *I Borghi della Salute. Health Ageing per nuovi progetti di territorio*, Alinea, Firenze, IT.
- Scotto, F.C. (2008), *Centri storici accessibili nelle città di domani*, Cittalia Fondazione Anci Ricerche, Anci, Roma, IT.
- Trombino, D. (2009), "L'albergo diffuso negli ordinamenti regionali: le iniziative più recenti", *Disciplina del commercio e dei servizi*, Vol. 8, No. 2, pp. 33-45.
- Vignali, C. (2010). "L'albergo diffuso: analisi giuridico economica di una forma non tradizionale di ospitalità", in Degressi, L., Franceschelli, V. (Eds.), *Turismo. Diritto e diritti*, Giuffrè, Milano, IT, pp. 579-626.
- Zambelli, E. (2004), *Ristrutturazione e trasformazione del costruito. Tecnologie per la rifunzionalizzazione e la riorganizzazione architettonica degli spazi*, Il Sole 24 Ore, Milano, IT.

2/2002. The first requires the maximum allowed distance between the residential units of the AD to be equal to 200 metres, while the latter, when defining the same standard, states: "[...] residential units must be located in municipalities bordering administratively with the Municipality where the reception office of the *albergo diffuso* is placed". This creates therefore substantial management problems in addition to spoiling the model.

<sup>5</sup> Research study carried out by the company JFC Srl, whose results were made available for this work.

<sup>6</sup> In the case of two facilities, some small funds were available from the POR-FESR 2007-2013 funding programme (Structural Funds – CE Regulation n. 1083/2006, Axis 3.1.1 *Enhancement of cultural identities and landscape resources for attractiveness and development*; Axis 3.1.3 and Axis 3.1.6). In the other

two cases, municipal funds were available, which were intended generally for the restoration of the village and specifically for the building, before AD works started. Funds from P.O.R. Sardinia 2000-2006 Axis 1.5 Action 1.5 C were also available. In all case studies, private capitals were made available thanks to ordinary financial instruments (favorable long-term loans, insurance instruments).

<sup>7</sup> The case of the AD "Antica Dimora del Gruccione", Santu Lussurgiu (OR), is remarkable: insulation of coating and external walls was achieved by using locally produced mattresses of Sardinian wool.