



COMUNE DI ROCCASCALEGNA(CH)



Roccascalegna
Comune Municipale Arancione
Touring Club Italiano



www.comunediroccascalegna.it

Via Roma, 12 C.A.P. 66040 tel. 0872987111 fax 0872/987547 C.F. 81001800697 P.I. 00283210698
e-mail protocollo@comunediroccascalegna.it

OGGETTO:

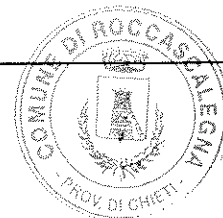
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
per l'affidamento in concessione della gestione
e della ristrutturazione di alcuni immobili di
proprietà comunale siti nel borgo medioevale
del Comune di Roccascalegna

ELABORATO DI:

RELAZIONE /DOCUMENTAZIONE DESCRITTIVA
DEL TERRITORIO E DEGLI INTERVENTI

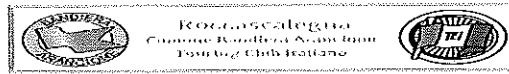
Roccascalegna lì

Il Tecnico Comunale
(Geom. Di Gregorio Francesco)





COMUNE DI ROCCASCALEGNA(CH)



www.comunediroccascalegna.it

Via Roma, 12 C.A.P. 66040 tel. 0872987111 fax 0872/987547 C.F. 81001800697 P.I. 00283210698
e-mail protocollo@comunediroccascalegna.it

UFFICIO TECNICO

RELAZIONE /DOCUMENTAZIONE DESCRITTIVA DEL TERRITORIO E DEGLI INTERVENTI

PREMESSA GENERALE

La relazione affronterà i seguenti argomenti:

- descrizione sintetica: introduzione generale, con breve sintesi dei contenuti del programma
- obiettivi e strategie: descrizione degli obiettivi e delle strategie di valorizzazione del bene a fini turistico-culturali, evidenziando i risultati attesi in termini di tutela e valorizzazione,

Il Progetto intende valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, di proprietà del Comune di Roccascalegna (Ch), che insiste nel Borgo Medievale, attraverso una forma di ospitalità comunemente detta diffusa. La relazione che si articolerà di seguito affronterà i seguenti punti:

- descrizione del territorio dell'offerta turistica e delle potenzialità e qualità del centro storico
- descrizione sintetica dello stato di fatto e del progetto di valorizzazione,
- obiettivi e strategie del progetto di valorizzazione,

1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO ECONOMICO DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

1.1 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO QUALITA' DEL CENTRO STORICO,

Il comune di Roccascalegna in provincia di Chieti è collocato entro la fascia collinare interna abruzzese, a metà strada tra la costa e il massiccio della Maiella.

Il territorio Comunale si estende per 22,61 Km² con un andamento morfologico vario ed accidentato passando da un'altitudine di circa 140 m a 610 m s.l.m.

Il centro storico di Roccascalegna sorge su uno sperone roccioso alle pendici della Majella, che domina la valle del Rio Secco, affluente del fiume Aventino. L'impianto è a sviluppo lineare su crinale con struttura a spina. L'antico abitato, dominato dalla possente mole del castello, si distende, ai margini di questo, a partire dalla chiesa di San Pietro, sul versante meridionale del castello. L'agglomerato urbano moderno si è sviluppato a valle del borgo più antico, strutturato lungo percorsi condizionati dalla morfologia del sito: Via Valzoli, a ridosso della roccia sui cui si fonda il castello e Via Codacchie, e via Spino Santo su livelli sottostanti. L'antico borgo fortificato era un tempo cinto da mura e caratterizzato da due porte: porta della Terra e porta del Forno di cui restano alcune tracce.

Il borgo antico, per buona parte ammodernato dagli abitanti e dall'amministrazione comunale, si snoda lungo via Codacchie fino alle prime propaggini del Castello e prosegue girando intorno al castello

La non cospicua documentazione storica, frammista alle leggende locali pone a metà circa di Via Codacchie una delle due porte che chiudevano la cinta muraria medioevale: la Porta del Forno, così detta per un forno baronale sito nei pressi, dove gli antichi roccolani avevano l'opportunità, a pagamento, della panificazione.

Tracce di questo forno sono più nella leggenda che nella realtà, considerando che resti significativi non sono stati ancora trovati. Le variazioni topografiche dei luoghi dovute a smottamenti e terremoti, nonché ad esigenze abitative diversificatesi nel tempo, non permettono, allo stato attuale della documentazione, di avanzare alcuna ipotesi. È più avvalorabile al contrario l'idea di chi propone nei pressi della Porta del Forno un ponte levatoio, giustificabile, del resto, dalla leggera pendenza dell'accesso.

Lungo via Codacchie troviamo altri due monumenti; uno è sito nei pressi della gradinata che conduce alla chiesa di San Pietro ed è costituito da un portale semplice con data 1786 che la tradizione attribuisce ad un edificio adibito tra '700 ed '800 alle riunioni della Casa Comunale, caratterizzato da strutture ad arco (di cui una a vista) di fondazione, un piano seminterrato con volte in pietra a vista e un primo piano (edificio restaurato intorno al 1990)

Più avanti un altro portale, splendido per i motivi architettonici che lo decorano, chiude la vecchia Canonica ed è datato alla seconda metà del XVIII secolo. Alla fine di via Codacchie esisteva un'altra porta, ricordata nei documenti, come Porta della Terra. Di essa non sembrano al momento sussistere tracce perché il luogo è in abbandono, ma non si esclude come per l'altra la possibilità di nuove letture dei resti superstiti e di rinvenimento documentario.

Ai piedi dell'ingresso del castello medioevale vi è la chiesa di S. Pietro posta in una posizione quasi a difesa del borgo medioevale e poco distante dal castello.

Di questo monumento la documentazione ha restituito parecchie notizie interessanti. Prima fra tutte quella relativa al trasferimento forzoso di un quadro rappresentante il SS. Rosario dalla cappella del castello alla chiesa suddetta (1592).

L'edificio ecclesiale, dopo i recenti restauri, presenta, all'esterno, evidenti opere di ristrutturazione che hanno adeguato le murature alle continue necessità della popolazione, risparmiando, forse, nel contempo il campanile con fregi di elegante fattura. L'interno ha tre navate, molto luminose, per le varie finestrelle che sapientemente lo irrorano di luce. I lavori di restauro hanno permesso in alcuni casi il rinvenimento fortuito di vere opere d'arte come il frammento di elemento decorativo integrato nella muratura all'ingresso: elemento questo che per la sua antichità può dar luogo a varie ipotesi sulla storia di questa chiesa. Gli altari superstiti sono di vario genere per i vari rifacimenti subiti, per cui si alternano semplicità e fastosità quasi barocca con evidenti tracce di splendori passati semicancellati dal bianco intonaco sulle pareti e sulle volte e residue epigrafi sepolcrali a parete, riutilizzate per ulteriori sepolture.

Il notevole utilizzo di San Pietro come sede sepolcrale nei secoli è documentato anche da un certificato di morte del 1646 stilato dal parroco don Orazio Paglione, relativo alla morte, avvenuta il 29 novembre 1645, del barone Giuseppe Corvo, feudatario di Roccascalegna, il corpo del quale fu sepolto *in cornu Evangelii* presso l'altare maggiore.

Anche per questa chiesa le prime notizie documentate risalgono al 1568, ma l'analisi architettonica del monumento e le ben 8 sepolture, documentate da una Visita del 1804, nonché l'esistenza di ben due arciconfraternite dedicate al SS. Rosario ed al SS. Sacramento lasciano intendere una maggior antichità per questo edificio che offrirà ancora sorprese

A partire dal restauro iniziale del castello medioevale, l'Amministrazione comunale ha ormai da anni intrapreso una serie di interventi coordinati nel tempo volti a valorizzare gli elementi architettonici ed ambientali caratterizzanti l'antico insediamento ed a rivitalizzare il Centro Storico. Tutto ciò, amplificato dalla sempre crescente presenza turistica, ha contribuito in modo determinante ad indirizzare anche gli interventi privati a seguire la filosofia del recupero

storico/edilizio con sempre una maggiore sensibilità verso la salvaguardia e il recupero degli elementi architettonici caratterizzanti l'intero borgo, come i portali in pietra, gli stipiti, i cornicioni, con un attento uso di tipologie e materiali e lavorazioni tipiche della tradizione locale

Anche la restante parte del territorio comunale presenta punti di forza ed elementi caratteristici.

Il borgo medioevale incastonato a ridosso del castello, domina la vallata del Rio Secco, sopra le gole, con un forte impatto oltre che sul panorama circostante e sul massiccio della Maiella, anche sull'area SIC CH 117 "Gole del Rio Secco e Ginepreti", area che si estende lungo la vallata del Rio Secco e dalle gole risale fino al borgo medioevale.

In varie località del territorio comunale sono stati rinvenuti reperti archeologici di epoca diversa (sito eneolitico in località Collelongo, necropoli preromana in località Cicerone, con ritrovamenti di anfore ed altri oggetti fittili rozzamente lavorati, vestigia di una città romana, tombe sparse con anfore di terracotta, in località Capriglia

La chiesa di S. Pancrazio (Ultima vestigia dell'omonima abbazia) le cui forme esteriori tradiscono un passato più glorioso di quanto le nude pietre lascino trasparire nella ricostruzione e restauro di qualche tempo fa. Ex dipendenza di un altro monastero più potente nei dintorni di Tornareccio, San Pancrazio intorno al XII secolo, pur dipendente da Chieti, si costituisce in proprio un vasto territorio di chiese e possedimenti dei quali tuttavia restano scarse tracce per l'oblio di molti documenti

La chiesa ha colonne ed arcate costituite da pietre rosse e bianche e tracce di affreschi sulle pareti.

Oggi dell'antico splendore è rimasto ben poco e più l'esterno dell'edificio sembra concedere respiro all'immaginazione di tanta grandezza passata.

Tutte le strade del centro storico convergono verso sul castello che rappresenta certamente il polo di attrazione principale e domina la visuale da ogni punto di vista.

La vocazione commerciale/artigianale del centro storico è stata riscontrata materialmente nella manifestazione denominata il mercatino de "La Rocca".

Detta manifestazione è anche stata una prova generale del modo in cui il centro storico si ravviva.

Gli spazi pubblici utilizzati dagli espositori, i prodotti particolari e l'oggettistica hanno riscosso notevole successo tra i visitatori e hanno dimostrato che le strutture commerciali/artigianali nel centro storico fungono da elemento diversivo e di stimolo e di richiamo per la visita.

In questi casi il centro storico viene visto con un'altra ottica, non solo come zona di passaggio, ma luogo in cui soffermarsi ad osservare, guardare, apprezzare.

Ad eccezione delle feste popolari patronali, tutte le altre manifestazioni programmate o sporadiche si svolgono normalmente utilizzando lo sfondo e gli spazi pubblici del centro storico e del castello medioevale.

Una delle più importanti peculiarità del Centro Storico, e del borgo antico in particolare, è quella di aver mantenuto pressoché intatto l'assetto conferitogli in epoca medioevale e nel diciottesimo secolo, ben leggibile in pianta e nelle facciate degli edifici.

Il borgo antico, in particolare si è conservato pressoché intatto, anche a causa delle difficoltà di accesso veicolare che, negli anni passati ne ha determinato l'abbandono.

Infatti il centro storico di Roccascalegna è posto in una posizione marginale rispetto agli assi di collegamento principali (strada provinciale) ed in particolare il borgo antico, per problemi connessi con la sua accessibilità è di fatto interdetto alla circolazione veicolare.

Questo rappresenta un ulteriore punto di forza dal momento che rende il percorso di visita è particolarmente piacevole, sicuro, soprattutto per i bambini che possono correre e giocare liberamente.

Il Borgo antico si apre come visuale, oltre che sul panorama circostante e sul massiccio della Maiella, anche sull'area SIC CH 117 "Gole del Rio Secco e Ginepreti", area che si estende lungo la vallata del Rio Secco e dalle gole risale fino al borgo medioevale.

L'area SIC di cui trattasi rappresenta un altro elemento qualificante; non a caso la zona è stata vincolata, essa ha conservato una forte impatto paesistico, con visuali e scorci di paesaggio non comuni nel territorio.

Su quest'area il Comune stà già investendo, (è infatti stato realizzato l'ippopercorso che si snoda prevalentemente lungo l'area SIC risale fino ai margini del borgo antico utilizzando le vecchie strade comunali.

In questo modo è possibile apprezzare la visuale del castello e del borgo antico da altri punti di vista altrimenti non rilevabili (il Borgo e il Castello caratterizzano fortemente la visuale anche e soprattutto dall'esterno, dall'esterno)

1.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI ESEGUITI NEL BORGO ANTICO

Nel borgo medioevale, sono stati realizzati investimenti per oltre 2.000.000,00 Euro quali a titolo esemplificativo:

- **Restauro castello medioevale**, recupero e ristrutturazione di vari edifici comunali e rifacimento di parte delle urbanizzazioni, recupero di tre edifici da destinare a edilizia residenziale pubblica, consolidamento della parete del castello medioevale, restauro del campanile della chiesa di S. Pietro).
- **lavori di "programma integrato rimodulato per il soddisfacimento delle esigenze abitative e riqualificazione ambientale**
- **lavori di "recupero e promozione del centro antico di Roccasalegna**
- **lavori di tutela e valorizzazione paesaggistica ed ambientale delle Gole di Rio Secco e Ginepreti**
- **Lavori di cui al "Programma di recupero del centro storico di cui alla L.R. 13/04**

Tutte queste azioni tendono a:

- rivitalizzare il borgo medioevale (che comunque ruota intorno al Castello), a migliorarne la fruibilità in modo da incrementare il flusso turistico mediante un sistema organico di interventi che hanno previsto e dovranno prevedere il ripopolamento del centro storico e l'incremento delle piccole attività commerciali finalizzate alla vendita dei prodotti dell'artigianato locale.
- valorizzare nella qualità Architettonica le costruzioni di particolare rilievo, Urbanistico-Ambientale, gli accessi al Borgo, alla salvaguardia dell'architettura locale, alla morfologia urbana ed alle tecniche di lavorazione tradizionale

1.2 SITUAZIONE DEMOGRAFICA E SUA EVOLUZIONE

L'area ed il Comune sono caratterizzati da un depauperamento demografico e da una complessiva fragilità socio – economica che scaturisce dalla combinazione specifica di fattori locali e regionali (agricoltura, natura del suolo, isolamento territoriale, dimensione demografica ecc).

Questi fattori nel presente ed in prospettiva determinano condizioni di debolezza economica e dello sviluppo e creano incertezza nel consolidamento della comunità locale in mancanza di una integrazione con il sistema territoriale complessivo circostante.

La popolazione residente, in base anche alle ultime rilevazioni statistiche si è ridotta nel corso degli anni con un ritmo di circa il 1,1% annuo, passando da circa 1449 abitanti nel 2001 agli attuali 1250 unità, in particolare il centro storico sono presenti n° 365 persone e nel Borgo medioevale, si contano n° 69 persone

L'evoluzione e quindi l'andamento demografico dell'interno Comune nell'ultimo quinquennio è stimata intorno al - 1 %.

L'indice negativo è da ricercare in parte nel saldo naturale tra le nascite ed i decessi ed in parte nel deflusso della popolazione in età produttiva verso i centri maggiori dotati di un'offerta di più servizi con maggiori possibilità di impiego.

Nell'ultimo quinquennio, il decremento demografico nel Comune comunque è diminuito, rispetto ai comuni limitrofi, in relazione soprattutto alla sua posizione geografica, che la mette immediatamente in comunicazione con le principali vie di collegamento; in definitiva, il comune

risulta ben collegato mediante la S.S. Fondo Valle Sangro all'A14 e tramite la S.S. 84 al capoluogo, oltre che con i centri maggiori della provincia.

2) ANALISI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA ATTUALE E DI PREVISIONE

2.1) ANALISI DELL'OFFERTA TURISTICA E DELLE SUE POTENZIALITÀ DELL'IMPATTO SOCIO ECONOMICO CON RIFERIMENTO AL CONTESTO PRODUTTIVO COMMERCIALE ESISTENTE

Grosso polo di attrazione per il borgo è costituito dalla presenza del castello medioevale. NUMERO VISITATORI CASTELLO; dal suo recupero ad oggi il monumento oltre a essere pubblicizzato a vari livelli per il suo forte impatto paesistico, ha attirato un gran numero di visitatori:

Anno 2008	9.302
Anno 2009	6.814
Anno 2010	6000
Anno 2011	7020
Anno 2012	8000
Anno 2013	8500
Anno 2014	12000

ARRIVI E PRESENZE NELLE VARIE STRUTTURE RICETTIVE

ANNO	Turisti di nazionalità italiana		Turisti di altre nazionalità	
	Arrivi	Giorni di presenze	Arrivi	Giorni di presenza
2008	102	218	Non disp.	
2009	92	196	Non disp.	

In via generale, già attualmente, la potenzialità ricettiva in ordine al numero di posti letto e coperti è molto elevata in rapporto al numero di abitanti.

Nel territorio comunale sono presenti ed operanti n° 4 aziende agrituristiche con un'offerta di posti letto complessiva di n° 21 unità oltre che un camping con un'offerta turistica di n° 24 unità e n° 30 piazzole di sosta per tende o caravan.

La ristorazione viene assicurata da n° 4 attività commerciali (di cui n° 2 di tipo agrituristiche)

Per quanto riguarda, invece, la distribuzione territoriale del numero dei posti letto nelle seconde case per vacanza esso varia da 250 a 500 unità.

Roccascalegna è un comune con dotazione di servizi a valenza locale.

In particolare il Comune è dotato di:

- Servizi secondari insufficienti
- Impianti sportivi buoni
- Impianti collettivi ottimi
- Servizi di base sufficienti
- Servizi di pubblica utilità quali: Farmacia, Municipio, Uff. Postale ambulatorio medico

In via generale si può affermare che i servizi sono da giudicare sufficienti a soddisfare le esigenze della comunità.

All'interno del territorio comunale sono rilevabili la presenza delle seguenti attività commerciali/turistiche

ATTIVITA' AGRITURISTICHE

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	N. LETTI	N.COPERTI
"Desiderata" di di Tullio Luigi	C.da aia di Rocco	5	=
"Il Nespolo" di Morabito Maria	C.da Capriglia	8	30
L'alverare	C.da capriglia	=	N° 30
"Maja" di Di Tullio Nicola	C.da aia di Rocco	8	=

ALTRE STRUTTURE TURISTICHE RICETTIVE

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	N. LETTI	PIAZZOLE
Camping "Maiella Zen"	Via San Pancrazio	24	30

BAR RISTORANTI

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	N. di coperti
"Il Caminetto"	Via Collegrande	200
Bar da Jo	P.zza Umberto I	20
Snek bar	P.zza IV Novembre	
Civico 21	Via Pozzonuovo	10/20

ALTRE STRUTTURE COMMERCIALI/ARTIGIANALI

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	Attività
Supermercato "Mira"	Via IV Novembre	Alimentari
Alimentari Travaglini	Via Roma	Alimentari/tabaccheria
Alimentari Del Duca	P.zza IV Novembre	Alimentari/edicola
Macelleria Travaglini	Via Duca degli Abruzzi	Macelleria
Panificio/cortolleria Il Barone	Via Duca degli Abruzzi	Panificio - cartolibreria

AZIENDE DI PRODUZIONE/TRASFORMAZIONE E VENDITA DI PRODOTTI AGRICOLI

AZIENDA	INDIRIZZO	Attività
Azienda agricola "Casina Rossa"	Via Della Stazione	Trasformazione e vendita prodotti agricoli locali
Azienda apistica Zinni Antonio	Via S. Croce	Produzione e vendita miele
Azienda apistica del Duca Patrizia	Via Vallone	Produzione e vendita miele
Azienda apistica Cosenza	Via S. Croce	Produzione e vendita miele
Azienda apistica De Laurentiis Angela	Via Capriglia	Produzione e vendita miele

Le aziende presenti, salvo rari casi, tuttavia, non si sono sviluppate oltre il livello minimo a conduzione familiare, le stesse, da sole non riescono a creare e a porre in essere iniziative sinergiche in grado di far permanere il turista sul territorio.

Si sente fortemente la necessità di un punto di riferimento forte, che funga da coordinatore in relazione alla promozione del territorio, ovvero in grado di fare azione di promozione turistica.

L'individuazione di una ipotesi di utilizzo/valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ha come scopo primario la creazione di una figura imprenditoriale in grado di attivare un volano finalizzato allo sviluppo e promozione turistica del territorio, dialogando e collaborando con l'Amministrazione comunale, con le varie associazioni culturali, con gli imprenditori turistici locali.

L'incremento del flusso turistico soprattutto se legato alla permanenza, avrà come conseguenza una ricaduta in termini sociali ed economici è notevole in termini di rivalutazione del patrimonio immobiliare, la sua ristrutturazione e valorizzazione finalizzata alla ricettività, incremento dell'occupazione soprattutto giovanile, incremento della piccole attività turistiche locali legate all'artigianato.

2.2) FLUSSO TURISTICO E BACINO DI UTENZA POTENZIALE

Il bacino di utenza potenziale primario rimane quello dei visitatori del emergenza castello medioevale, costituito da n° 12.000 potenziali utenze (vedi rilevazione dati 2014); tale numero varia notevolmente a seconda delle iniziative culturali realizzate nell'area .
In linea di massima la potenzialità turistica del luogo è rilevabile anche dalle sottostanti tabelle

Indice di ricettività – tasso di ricettività

Comune	Categoria	Abitanti	2005		Abitanti	2006		Abitanti	2007	
			Posti letto	Letti/100mila		Posti letto	Letti/100mila		Posti letto	Letti/100mila
Roccascalegna	Totale Complementari	1.401	235	16,774	1.401	235	16,774	1.401	236	16,845

Densità di ricettività

Comune	Categoria	Superf.	2005		Superf.	2006		Superf.	2007	
			Posti letto	Letti/kmq		Posti letto	Letti/kmq		Posti letto	Letti/kmq
Roccascalegna	Totale Complementari	22,63	235	10,39	22,63	235	10,39	22,63	236	10,43

L'offerta turistica potenziale è di gran lunga più elevata in quanto il comune:

- è posto in una situazione geografica favorevole che permette di raggiungere agevolmente sia i luoghi del turismo invernale che la costa .
- ha presenze storiche interessanti
- ha una qualità ambientale e paesaggistica notevole.

In base alle emergenze architettoniche presenti sul territorio, alle infrastrutture dei servizi deputati alla ricettività, vi sono le potenzialità per incrementare il flusso e la permanenza turistica nel territorio almeno del 50%.

L'utenza tipo è rappresentata da:

- il turista locale, proveniente delle aree limitrofe (in un raggio di 50 Km) che si muove in famiglia, o in coppia, soprattutto in concomitanza con iniziative culturali, promosse sul territorio; tale flusso turistico è quindi periodico, non continuo, perlopiù concentrato nei periodi festivi.
- Il turista straniero, o turista italiano proveniente da località distanti oltre 50 Km, richiamato dal marketing turistico, di forte impatto che il castello esercita proprio in relazione alla sua peculiarità, tale utenza si muove in coppia o in gruppi organizzati e il flusso dipende dalla capacità dell'operatore a rapportarsi con i broker di viaggio, predisponendo pacchetti in modo da creare un bacino di visita costante .
- L'utenza potenziale derivante dallo sfruttamento del forte impatto che il castello esercita sul territorio per promuovere convegni, corsi di formazione/aggiornamento (collegandosi alla vicina area industriale della val di sangro), eventi in genere (oggi pressoché assente) .

Il punto critico è rappresentato dalla mancanza di una struttura di raccordo tra le varie imprese turistiche e dalla difficoltà incontrata dall'Amministrazione comunale nella gestione in modo

continuativo e razionale del Castello Medievale e delle strutture ad esso connesse, dalle difficoltà incontrate per motivare la permanenza del turista sul territorio, (tale difficoltà è legata anche mancanza di interesse/difficoltà a rapportarsi con le Amministrazioni, associazioni ecc. dei comuni limitrofi ai fini di coordinare azioni volte alla valorizzazione delle proprie rispettive emergenze architettoniche).

2.4 Analisi economica di stato di fatto e individuazione dell'utenza

Nell'attuale stato, (servizi offerti e disponibili sul territorio), ponendo quindi a base una utenza presunta di n° 12.000 visitatori anno è possibile sviluppare la seguente simulazione di calcolo relativo alla attuale situazione riferita a farbisogni minimi di ricettività e ristorazione, senza considerare altre tipologie di attività che darebbero luogo ad una utenza potenziale maggiore o incrementerebbero le utenze nei settori principali.

L'utenza potenziale non viene presa in considerazione dal momento che la stessa dipende essenzialmente dalla capacità dell'imprenditore di svolgere attività di marketing turistico e/o promozione di eventi ecc. e al momento non vi sono dati certi.

Periodi di visite	Giorni	Percentuale di concentrazione delle presenze	presenze	Presenze medie nei vari periodi
Giorni di concentrazione delle visite (luglio/agosto)	65	20%	2400	36,9
Giorni festivi ordinari /ponti	55	20%	2400	43
Eventi particolari programmati	10	50%	6000	600
Giorni feriali	175	10%	1200	6,8
Periodi senza visite	60			
Totale	365	100%	12000	

Dalla tabella sopra esposta è rilevabile la ripartizione e la concentrazione nel corso dell'anno del flusso turistico legato direttamente alla visita del castello medioevale.

2.3) STIMA DEI BISOGNI DELL'UTENZA

In relazione alla tipologia dell'utenza sopra descritta, si rende necessario mantenere integro il più possibile lo stile e l'architettura del centro storico e sviluppare una serie di iniziative finalizzate a motivare l'utenza a permanere sul territorio (visite guidate verso emergenze architettoniche anche dei comuni limitrofi) un sistema di ricettività locale adiacente all'area di visita (tipo dell'albergo diffuso, area per sosta camper) e sia sviluppare e migliorare i servizi secondari e le aree verdi attrezzate anche di contorno all'area del castello (vedi passeggiata panoramica, parco pubblico, aree sportive).

In ogni caso il problema principale è quello di promuovere, agevolare e motivare la permanenza dell'utenza sul territorio comunale o dei comuni limitrofi

Il punto critico è rappresentato dalla mancanza di una struttura di raccordo tra le varie imprese turistiche e dalla difficoltà incontrata dall'Amministrazione comunale nella gestione in modo continuativo e razionale del Castello Medievale e delle strutture ad esso connesse, dalle difficoltà incontrate per motivare la permanenza del turista sul territorio, (tale difficoltà è legata anche

manca di interesse/difficoltà a rapportarsi con le Amministrazioni, associazioni ecc. dei comuni limitrofi ai fini di coordinare azioni volte alla valorizzazione delle proprie rispettive emergenze architettoniche).

1) DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI COMUNALI

Ai piedi del Castello, arroccato alla medesima roccia, si snoda il Borgo medievale, posto su tre livelli altimetrici distinti, all'interno del quale è situato il patrimonio immobiliare di proprietà comunale, oggetto di valorizzazione attraverso il programma Valore Pese – Dimore.

Tale patrimonio, che consta di dieci edifici per una superficie totale di circa 700 metri quadri.

Tali immobili sono stati parzialmente restaurati in un periodo intercorrente dal 1990 al 2006, secondo linee guida conformi alla zonizzazione sismica del territorio ed ai canoni di architettura che hanno caratterizzato Roccascalegna ed i paesi limitrofi dalla seconda metà del settecento fino ai primi anni del novecento, periodo al quale è possibile ricondurre il Borgo medesimo.

Le ristrutturazioni erano finalizzate al riutilizzo degli edifici, in parte come edifici residenziali (edifici n° 6) ed in parte con finalità diverse (edifici n. 4) di supporto all'elemento di maggiore attrazione che è rappresentato dal castello Medioevale.

Con gli interventi di ristrutturazione si è cercato di mantenere integro il carattere tipologico esteriore degli edifici (listellatura delle facciate in pietra, utilizzo di infissi in legno, uso di vecchi coppi per le coperture, valorizzazione, ove possibile degli elementi architettonici distintivi sia interni che esterni ai fabbricati es. stipiti dei portali in pietra, riutilizzo dello schema costruttivo dei solai in legno ecc.).

2.1) descrizione dello stato di fatto degli immobili

In riferimento alle planimetrie allegate gli edifici comunali sono i seguenti aventi le seguenti caratteristiche:

Edificio A) denominato ex canonica al catasto part. 4186 foglio di mappa n° 14

Edificio con struttura portante in muratura di pietra.

L'immobile, inizialmente diruto, è stato interamente ristrutturato negli anni 90.

Lo stesso si sviluppa su due livelli collegati all'interno e con ingressi verso l'esterno indipendenti.

L'immobile è dotato di servizi igienici ed è allacciato ai servizi pubblici di rete elettrica, idrica, fognaria.

La superficie utile interna è di circa mq 160

Gli elementi interessanti e di pregio dell'edificio sono costituiti sicuramente dal portale di ingresso, dalla struttura a volta del piano terra, dall'arco esterno che affaccia sulla vallata

Edificio B) denominato Biglicterria castello al catasto part. 4185 foglio di mappa n° 14

Edificio con struttura portante in muratura di pietra.

L'immobile, inizialmente diruto, è stato interamente ristrutturato negli anni 90.

Lo stesso si sviluppa su tre livelli, un piano cantinato e due piani collegati all'interno e con ingressi verso l'esterno indipendenti.

L'immobile è dotato di servizi igienici ed è allacciato ai servizi pubblici di rete elettrica, idrica, fognaria.

La superficie utile interna è di circa mq 91

Gli elementi interessanti e di pregio dell'edificio è costituito sicuramente dalla posizione intermedia tra la chiesa di S. Pietro e il Castello, con affaccio sulla piazzetta di S. Pietro

Edificio C) denominato edificio di ERP al catasto part. 456 sub ... foglio di mappa n° 14

Edificio con struttura portante in muratura di pietra.

L'immobile, inizialmente diruto, è stato interamente ristrutturato negli anni 90.

Lo stesso si sviluppa su tre livelli, un piano cantinato e due piani collegati all'interno e con ingressi verso l'esterno indipendenti.

L'immobile è dotato di servizi igienici ed è allacciato ai servizi pubblici di rete elettrica, idrica, fognaria.

La superficie utile interna è di circa mq 69

Edificio D) denominato edificio di ERP al catasto part. 456 sub foglio di mappa n° 14

Edificio con struttura portante in muratura di pietra.

L'immobile, inizialmente diruto, è stato interamente ristrutturato negli anni 90.

Lo stesso si sviluppa su tre livelli, un piano cantinato e due piani collegati all'interno e con ingressi verso l'esterno indipendenti.

L'immobile è dotato di servizi igienici ed è allacciato ai servizi pubblici di rete elettrica, idrica, fognaria.

La superficie utile interna è di circa mq 104

Edificio E) denominato edificio di ERP al catasto part. 456 sub foglio di mappa n° 14

Edificio con struttura portante in muratura di pietra.

L'immobile, inizialmente diruto, è stato interamente ristrutturato negli anni 90.

Lo stesso si sviluppa su tre livelli, un piano cantinato e due piani collegati all'interno e con ingressi verso l'esterno indipendenti.

L'immobile è dotato di servizi igienici ed è allacciato ai servizi pubblici di rete elettrica, idrica, fognaria.

La superficie utile interna è di circa mq 100

Edificio F) denominato edificio residenziale al catasto part. 461 foglio di mappa n° 14

Edificio con struttura portante in muratura di pietra.

L'immobile, inizialmente diruto, è stato interamente ristrutturato negli anni 90.

Lo stesso si sviluppa su tre livelli, un piano cantinato e due piani collegati all'interno e con ingressi verso l'esterno indipendenti.

L'immobile è dotato di servizi igienici ed è allacciato ai servizi pubblici di rete elettrica, idrica, fognaria.

La superficie utile interna è di circa mq 72

Edificio G) denominato edificio residenziale al catasto part. 467 foglio di mappa n° 14

Edificio con struttura portante in muratura di pietra.

L'immobile, inizialmente diruto, è stato interamente ristrutturato negli anni 90.

Lo stesso si sviluppa su due livelli, un piano cantinato e un piano abitabile non collegati e con ingressi verso l'esterno indipendenti.

L'immobile è dotato di servizi igienici ed è allacciato ai servizi pubblici di rete elettrica, idrica, fognaria.

La superficie utile interna è di circa mq 42 con esclusione del piano cantinato

Edificio H) denominato porta del forno al catasto part. 469 foglio di mappa n° 14

Edificio con struttura portante in muratura di pietra.

L'immobile, inizialmente diruto, è stato interamente ristrutturato negli anni 90.

Lo stesso si sviluppa su un livello e un piano terrazzato non collegati e con ingressi verso l'esterno indipendenti.

L'immobile è dotato di servizi igienici ed è allacciato ai servizi pubblici di rete elettrica, idrica, fognaria.

La superficie utile interna è di circa mq 46 con esclusione del piano terrazzo

Edificio I) denominato area espositiva al catasto part. 470 foglio di mappa n° 14

Edificio con struttura portante in muratura di pietra.

L'immobile, inizialmente diruto, è stato ristrutturato parzialmente negli anni 90.

Lo stesso si sviluppa su due livelli e un collegati .

L'immobile non è dotato di servizi igienici, l'interno non è stato ristrutturato e l'altezza utile interna non è idonea

Edificio L) denominato edificio residenziale al catasto part. 473 foglio di mappa n° 14

Edificio con struttura portante in muratura di pietra.

L'immobile, inizialmente diruto, è stato interamente ristrutturato negli anni 90.

Lo stesso si sviluppa su un livello cui si accede tramite una scalina esterna.

L'immobile è dotato di servizi igienici ed è allacciato ai servizi pubblici di rete elettrica, idrica, fognaria.

La superficie utile interna è di circa mq 35

2.1) descrizione del progetto di valorizzazione

L'obiettivo principale è quello di dare in concessione gli edifici al fine di realizzare un sistema di ospitalità diffusa, attraverso l'attività di affittacamere, attività di ristorazione, altri servizi turistici di supporto, sulla falsa riga di quanto già avvenuto in Abruzzo, in particolare a Santo Stefano di Sessanio (Aq), con gli obiettivi specifici di valorizzare le peculiarità architettoniche e, di conseguenza, culturali in senso lato, che hanno caratterizzato la civiltà contadina che ha animato i piccoli centri come Roccascalegna fino al secondo dopoguerra, andando a conformare il cosiddetto "patrimonio architettonico e culturale minore" italiano.

La strategia di valorizzazione prevede il restauro dei sopra citati edifici, e l'adeguamento funzionale degli stessi alle diverse esigenze del progetto di "Sviluppo turistico", enfatizzandone i caratteri distintivi e peculiari, anche attraverso la interconnessione trasversale con settori affini al ricettivo, come l'enogastronomia e l'artigianato locale.

Da un punto di vista operativo il progetto prevede oltre alla ristrutturazione/adeguamento funzionale degli immobili, il riutilizzo dei materiali, degli arredi, delle suppellettili e della organizzazione degli spazi interni il più in linea possibile in linea con l'epoca di riferimento degli immobili e, nel caso in cui ciò non fosse possibile, inserendo elementi neutri, al fine di essere comunque facilmente riconoscibili dagli ospiti, ma di non minare le linee guida strategiche poc'anzi descritte.

Da un punto di vista tecnico, avendo il restauro precedentemente citato risolto i problemi inerenti il consolidamento degli edifici, si ritiene che gli interventi successivi restaurativi abbiano quattro obiettivi distinti.

- a) Il primo obiettivo riguarda connettere alle reti di servizi (già presenti nella zona) quegli edifici che attualmente risultano non connessi.
- b) Il secondo obiettivo è individuabile nelle misure atte a contrastare il problema dell'umidità che caratterizza alcuni edifici, problema dovuto al fatto che le strutture portanti degli edifici posano sul masso di roccia arenaria su cui posa anche il Castello, caratterizzato da un basso grado di permeabilità e deflusso delle acque meteoriche mediante gli interstizi della roccia.
- c) Il terzo obiettivo consiste nell'eseguire lavori di adeguamento degli immobili alle esigenze specifiche della ricettività (collegamenti tra i vari immobili, adeguamento delle accessibilità per disabili ecc.).
- d) Il quarto obiettivo, si prone attraverso uno studio minuzioso ed approfondito di recuperare le peculiarità delle rifiniture proprie del periodo storico considerato, (correggendo alcune distorsioni realizzate in sede di restauro iniziale e relativi alla pavimentazione e agli intonaci, sia interni che esterni di alcuni edifici).

Alla luce di ciò è necessario ribadire che il patrimonio immobiliare oggetto del programma di valorizzazione non è strumentale (sono individuate dall'Ente come patrimonio disponibile) e che attualmente si caratterizza prevalentemente per destinazione d'uso residenziale e non commerciale. Di conseguenza sarà necessario operare una modifica in tal senso (è doveroso precisare che le destinazioni d'uso previste nel progetto sono pienamente compatibili con le indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti), infatti tutti lgi edifici ricadono in zona storica "A2" del PRG vigente: " ... ART 7 - Centri e nuclei storici e di antica formazione (zona omogenea A) distinguibili in tre zone A2) - Edifici di valore storico - ambientale

Gli edifici e complessi di edifici e gli spazi liberi compresi in questa zona compongono ambiti di interesse storico, architettonico ed ambientale. Gli edifici e gli spazi compresi in questa zona sono soggetti a restauro conservativo; le superfetazioni degli edifici sono soggette a demolizione all'atto della richiesta di concessione.

Gli edifici realizzati negli ultimi 50 anni e le facciate ed i tetti e le superfetazioni realizzati secondo tipologie, materiali, stile architettonico, colore in contrasto con i caratteri locali prevalenti sono tenuti ad adeguarsi all'atto del rilascio di concessione edilizia o autorizzazione.

In caso di cambiamento di destinazione d'uso in questa zona sono consentite le destinazioni di cui all'art. 5 lett. a, c, d, e, g, h. L'attuazione del P.R.G. Avviene mediante intervento edilizio diretto o mediante Piano di Recupero per le parti indicate "

(stralcio art 5 delle NTA)

a) Abitazioni

c) uffici privati e studi professionali

d) esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (quali negozi, bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendita di Sali e tabacchi), botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida ecc.)

e) attività di banche, istituti di credito (quali agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione; agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinarie ecc.)

g) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di servizio secondo le leggi in materia

h) sedi di mezzi di comunicazione (stampa, radio, televisione)

2.3 quantificazione sommaria della spesa

Di seguito si riporta la stima sommaria dei lavori minimi necessari per adeguare gli immobili alle finalità commerciali:

edificio	Descrizione sommaria lavori	Previsione della spesa	totale
Edificio A) denominato ex canonica al catasto part. 4186 foglio di mappa n° 14	realizzazione impianto di riscaldamento	€ 10.000,00	
	soppalco per incremento superfice	€ 10.000,00	
	arredi	€ 20.000,00	
	imprevisti	€ 5.000,00	
	totale		
Edificio B) denominato Biglietteria castello al catasto part. 4185 foglio di mappa n° 14	realizzazione impianto di riscaldamento	€ 10.000,00	
	sostituzione infissi	€ 4.000,00	
	manutenzione impianto	€ 1.000,00	

	elettrico		
	arredi	€ 10.000,00	
	imprevisti	€ 5.000,00	
	totale		€ 30.000,00
Edificio C) denominato edificio di ERP al catasto part. 456 sub ... foglio di mappa n° 14			
	deumidificazione edificio	€ 10.000,00	
	manutenzione impianto di riscaldamento	€ 3.000,00	
	manutenzione infissi	€ 2.000,00	
	manutenzione generale	€ 5.000,00	
	arredi	€ 10.000,00	
	imprevisti	€ 5.000,00	
			€ 35.000,00
Edificio D) denominato edificio di ERP al catasto part. 456 sub foglio di mappa n° 14			
	deumidificazione edificio	€ 2.000,00	
	manutenzione impianto di riscaldamento	€ 3.000,00	
	manutenzione infissi	€ 2.000,00	
	manutenzione generale	€ 2.000,00	
	arredi	€ 10.000,00	
	imprevisti	€ 5.000,00	
			€ 24.000,00
Edificio E) denominato edificio di ERP al catasto part. 456 sub foglio di mappa n° 14			
	deumidificazione edificio	€ 2.000,00	
	manutenzione impianto di riscaldamento	€ 3.000,00	
	manutenzione infissi	€ 2.000,00	
	manutenzione generale	€ 2.000,00	
	arredi	€ 10.000,00	
	imprevisti	€ 5.000,00	
			€ 24.000,00
Edificio F) denominato edificio residenziale al catasto part. 461 foglio di mappa n° 14			
	manutenzione impianto di riscaldamento	€ 3.000,00	
	manutenzione generale	€ 2.000,00	
	arredi	€ 10.000,00	
	imprevisti	€ 5.000,00	
			€ 20.000,00
Edificio G) denominato edificio residenziale al catasto part. 467 foglio di mappa n° 14			
	deumidificazione edificio	€ 2.000,00	
	manutenzione impianto di riscaldamento	€ 3.000,00	
	manutenzione generale	€ 2.000,00	
	arredi	€ 10.000,00	
	imprevisti	€ 5.000,00	
			€ 22.000,00
Edificio H) denominato porta del forno al catasto part. 469 foglio di mappa n° 14			
	deumidificazione edificio	€ 5.000,00	

impianto di riscaldamento	€ 1.500,00
manutenzione generale	€ 1.000,00
arredi	€ 10.000,00
imprevisti	€ 3.000,00

€ 20.500,00

**Edificio I) denominato denominato non definibili in
area espositiva al catasto part. relazione allo stato di
470 foglio di mappa n° 14 fatto dell'edificio**

**Edificio L) denominato edificio
residenziale al catasto part. 473
foglio di mappa n° 14**

deumidificazione edificio	€ 1.000,00
impianto di riscaldamento	€ 1.500,00
manutenzione generale	€ 1.000,00
arredi	€ 10.000,00
imprevisti	€ 3.000,00

€ 16.500,00

importo totale lavori sommari

€ 237.000,00