

Come occupare castelli & caselli

Il Demanio mette a disposizione 103 immobili (da ristrutturare) situati sui cammini e i percorsi da bici. Le opportunità (e i limiti) di un'idea che vuole coinvolgere gli «under 40»

A cavallo, in bicicletta o con un buon paio di scarpe. È il turismo lento, quello che si pratica pedalando lungo l'argine di un fiume o camminando tra i boschi. Il tutto a diretto contatto con orti, galline, falchi e pesci rossi. Uno stile di vita sul quale l'Agenzia del Demanio ha intenzione di costruire un'opportunità economica e territoriale. Da poche settimane è stato lanciato «Cammini e percorsi», un progetto per 103 immobili che gridano «aiuto». Sono situati lungo cammini e ciclovie. Hanno bisogno di essere ristrutturati per ricominciare, sotto diversa veste, una vita nuova. Il progetto, sostenuto da Mibact (Ministero beni e attività culturali) e Mit (turismo), strizza l'occhio agli imprenditori under 40 e a quelli più maturi (e danarosi) con in testa l'idea di trasformare un castello in un b&b, oppure una stazione ferroviaria in un punto noleggio per biciclette. Il portafoglio conta 43 strutture di proprietà dello Stato (15 sono sotto la tutela della Sovrintendenza alle Belle Arti), 10 dell'Anas e 50 di altri enti. La tipologia aiuta la fantasia: non solo castelli e torri ma sono nel dossier anche case del Fascio, caserme, scuole, una colonia elioterapica, un macello e persino una postazione antiaerea. Insomma, ce n'è per tutti i gusti. Ce n'è per tutte le tasche. E il Demanio stesso ne suggerisce il riuso: punto di ristoro, osteria, enoteca, bottega artigianale, locali per la vendita di prodotti tipici, spa, officina, affitto biciclette, ufficio informazioni, servizi per grandi e piccini.

Attenzione però, gli immobili dovranno essere ristrutturati seguendo le regole dei piani regolatori dei Comuni in cui sono situati, non si può dribblare la burocrazia. Altri limiti sono imposti dal progetto stesso, all'armonia con il territorio e le sue produzioni tipiche. «Per disegnare questo progetto, l'Agenzia si è ispirata al successo di Valore Paese-Fari, un modello di rigenerazione territoriale che, partendo dal recupero d'immobili non utilizzati, si propone di creare

aree di turismo qualificato, per chi visita l'Italia alla ricerca di esperienze autentiche e uniche», commenta Roberto Reggi, direttore del Demanio.

Due le forme di assegnazione degli immobili: in «concessione gratuita» e in «concessione di valorizzazione». La prima si rivolge soprattutto agli «Under 40» (singoli o riuniti in cooperativa). «Nel portafoglio ci sono edifici come piccole stazioni, case cantoniere, caselli idraulici per la cui riqualificazione non c'è necessità di grandi investimenti: questa tipologia verrà assegnata in concessione gratuita di 9 anni + 9 per favorire imprese e associazioni costituite in prevalenza da soggetti fino a 40 anni», spiega Reggi. E aggiunge: «L'obiettivo principale del progetto è potenziare l'offerta turistico-culturale, creando servizi per camminatori, pellegrini e ciclisti articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax».

Gli immobili in «concessione di valorizzazione» saranno dati esclusivamente in affitto, fino a un massimo di 50 anni. Avverte Reggi: «Si tratta di strutture di pregio: castelli, masserie, palazzi storici che necessitano di un importante investimento iniziale, che richiede la redazione di un business plan e di un progetto di valorizzazione. Sarà fondamentale che il progetto rispetti la natura del bene e la struttura originaria». Gli imprenditori interessati dovranno includere nel lo-



ro business plan il prezzo che intendono pagare per l'affitto e per quanti anni. Il bando per concorrere sarà disponibile entro l'estate, e sarà pubblicato sul sito del Demanio (www.agenzia-demanio.it). Intanto, i cittadini sono invitati a visitare la sezione dedicata alle «Consultazioni pubbliche aperte» per compilare il «questionario di consultazione pubblica» relativo a «Cammini e percorsi» (si chiuderà il 26 giugno). Cinque le sezioni: dati anagrafici; turismo lento, itinerari storico religiosi e ciclopedonali; filosofia del progetto; partecipazione al progetto; manifestazione di interesse ai beni.

All'appello hanno già risposto in 20 mila. «Il questionario è uno degli strumenti più utili per mettere a fuoco le esigenze del mercato con quelle del territorio — fa sapere il Demanio —. Non è impegnativo e il cittadino può inviare an-

che proposte strutturate. I dati raccolti saranno elaborati per formulare il bando di assegnazione». Severa sarà la selezione delle candidature. «Faremo delle scelte di business, basate sulla qualità dei progetti», sostiene l'Agenzia, che guarda comunque lontano. Nel 2018 saranno resi disponibili altri 100 immobili e altrettanti nel 2019. L'eco del progetto ha varcato i confini nazionali. Articoli sono apparsi su Business Insider, The Daily Beast, The Telegraph, The Sun, Cnbc e Independent. Un segno: la concorrenza sarà dura.

Lorenza Cerbini

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il bando

● Il bando «Cammini e percorsi» sarà pronto entro l'estate e sarà pubblicato sul sito del Demanio (www.agenzia-demanio.it). Quindi verranno esaminati i dossier pervenuti e infine l'Agenzia procederà alle aggiudicazioni. Riguardo al bando 2016 sui Fari, sono 15 le strutture aggiudicate. Nella graduatoria provvisoria ci sono anche investitori esteri, come la tedesca Floatel GmbH che si è aggiudicata il Faro Spignon a Venezia. La lista completa, sul sito del Demanio.

Le condizioni

Concessione gratuita o affitti fino a 50 anni. Ma non si dribbla l'iter burocratico dei comuni

L'adesione

Già 20 mila risposte al questionario. Bando entro l'estate. Altri 100 edifici nel '18 e '19



Tra le proposte

A sinistra, il casello ferroviario nei pressi di Irsina (Matera), sulla via Appia; a destra dall'alto, il Castello di Civitella Cesi (Viterbo): risale all'XI secolo; la postazione antiaerea, realizzata negli anni 30 dalla Marina militare, nel Parco di Porto Conte (Alghero); l'immobile agricolo nelle vicinanze della Certosa di Pavia



Gli itinerari

Sette direttive dal Brennero alla Gallura

Sette i percorsi nel progetto del Demanio. Quattro i cammini: Via Appia 600 km Roma-Brindisi (9 immobili); Via Francigena 1.900 km (18 immobili); Cammino di Francesco, 450 km dalla Toscana al Lazio (3); Cammino di San Benedetto, 400 km dall'Umbria alla Campania (1). Tre le ciclovie: VenTo, lungo il Po da Venezia a Torino (15); Sole, 3 mila km attraverso 414 Comuni dal Brennero a Santa Teresa di Gallura (32); Acqua, 500 km tra Campania, Basilicata e Puglia (11).





Peso: 38-62%,39-27%