

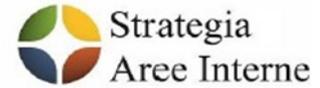
Relazione tecnica e cronoprogramma

Scheda intervento n. 7.1

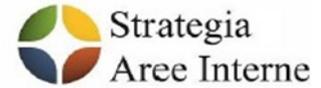
1	Codice intervento e Titolo	7.1 - Piano di promozione e gestione per il recupero, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare urbano, ai fini di rigenerazione urbana e di attrazione di nuova residenzialità – Modello ed Azione Pilota
2	Costo e copertura finanziaria	Euro 555.100,00 PO FESR Campania 2014-2020 – Ob. Specifico 6.8 – Azione 6.8.3 <i>“Sostegno alla fruizione integrata delle risorse culturali e naturali ed alla promozione delle destinazioni turistiche”</i> .
3	Oggetto dell'intervento	Piano di promozione e gestione finalizzato alla sperimentazione del <i>“Modello di attrazione di nuove residenzialità”</i>
4	CUP	
5	Localizzazione intervento	Area Interna Tammaro-Titerno
6	Coerenza programmatica e contestualizzazione dell'intervento	<p>L'Area del Tammaro – Titerno appare caratterizzata da una situazione di contrazione demografica con il conseguente ed inevitabile risultato della sclerotizzazione dei contesti urbani e dei tessuti sociali e comunitari esistenti e della contestuale incapacità di esercitare attrazione nei confronti di nuovi residenti ed economie. Tale fenomeno è in atto da anni ma, da ultimo, coinvolge inesorabilmente anche i giovani di più elevata formazione curricolare, il cui esodo, fin dal momento universitario, sta raggiungendo cifre preoccupanti e caratterizzazioni di irreversibilità che vanno a menomare in prospettiva la qualità della classe dirigente dei sistemi locali e la dignità e tenuta del tessuto sociale.</p> <p>Da tali dinamiche sta conseguendo una progressiva ed inevitabile dismissione, con pericolo, di abbandono del patrimonio immobiliare (privato e pubblico), innanzitutto urbano.</p> <p>Si tratta di un assetto suscettibile di enorme valorizzazione laddove questa fosse operata attraverso un'azione di sistema di livello comprensoriale e capace di coniugare l'offerta e la ristrutturazione di immobili verso diversi potenziali target di domanda con una pluralità di servizi (mobilità e connessione, fiscalità di vantaggio, qualità e fruibilità dei servizi di istruzione e sanità, etc.) ed un'adeguata azione di marketing territoriale.</p> <p>L'Associazione Sannio Smart Land, attraverso la Strategia d'Area che si propone di attuare, intende strutturare un modello di intervento che possa consentire di superare tale</p>



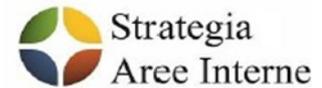
		<p>condizione di <i>desertificazione inerziale</i>”, re-inventando una dimensione di attrattività e costituendo una second best choice rispetto alla permanenza nei luoghi di origine, evitando forme di emigrazione definitiva, creando forme di re-start up definitive o temporanee, presso un mix variegato di segmenti e target di utenze neo-residenziali, italiane e straniere, motivate da esigenze di varia natura: turistiche, soggiorni stabili e/o temporanei per pensionati ed anziani, giovani coppie gravitanti su aree metropolitane, new farmers, hobby farmers e nuovi montanari, nuovi migranti, etc.</p> <p>L’Area si pone come obiettivo l’attrazione di 3.000 nuovi residenti (in media 100 nuovi abitanti per ognuno dei Comuni dell’Area). Indicativamente, i potenziali nuovi residenti vengono identificati in tali categorie di soggetti:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pensionati• Giovani single/coppie pendolari• Turisti Medium/Long-Term• Mobile workers• New Farmers/Mountaneers <p>con provenienza da Italia, UE e Nord America</p> <p>Tali unità aggiuntive rappresenterebbero un innesto di nuova demografia, nuova linfa per ri-animare l’economia del borgo e innestare nella matrice identitaria della Comunità malata energie nuove che possano farne propri i caratteri tradizionali e culturali reinterpretandoli in una continuità innovata e pronta a riproporsi nella dimensione futura, contaminando le matrici produttive rurali potenzialmente competitive (es. filiera vitivinicola, filiera zootecnica-lattiero casearia) con interpreti nuovi (sia, taluni, per managerialità e imprenditorialità, sia, altri, per disponibilità al lavoro manuale) capaci di aprire nuovi scenari produttivi e di mercato garantendo così una permanenza insediativa in agricoltura.</p> <p>Le condizioni di vantaggio offerte ai nuovi potenziali residenti si concretizzano anche nella istituzione di n.4 corse aggiuntive di treni metropolitani regionali sulla tratta da Telesse-Cerreto a Napoli Centrale e viceversa, al fine di poter consentire ai soggetti che scelgono di insediarsi nell’Area facilità di accesso e spostamento per raggiungere i propri luoghi di lavoro. (<i>Si veda Intervento 5.4</i>).</p> <p>Da ultimo si considerino le vicende ultime legate all’emergenza COVID-19, che hanno portato a riscoprire gli “spazi vitali” costituiti da balconi verdi, logge, terrazzi, spazi verdi e campagna. Come scrive Stefano Boeri professore di Urbanistica al Politecnico di Milano (<i>Cfr. la Repubblica di martedì 21 aprile 2020 pag. 19</i>), si prevede una grande spinta verso l’abbandono delle zone più densamente abitate a vantaggio soprattutto dei borghi abbandonati (circa 2300 in Italia) o dei piccoli centri con popolazione al di sotto dei 5.000 abitanti (circa 5800), anche sulla spinta delle potenzialità, ormai comprese, del telelavoro</p>
--	--	---



		<p>che consentirebbe l'applicazione di questo nuovo modello di residenzialità.</p> <p>L'intervento in esame, quindi, si concentra, sulla definizione di un complesso e strutturato programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare urbano dell'Area e di un percorso/modello pilota per la costruzione di una nuova modalità di governance (nelle forme del PPP) per la ricognizione, mobilitazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare inutilizzato o sottoutilizzato, integrandone la potenzialità di nuova fruizione entro policies locali (fiscali e procedurali e finanziarie) di vantaggio, finalizzate alla integrazione di spazi fisici disponibili e veicolabili su nuovi target di mercato, opportunamente sollecitati, con spazi sociali, spazi economici e spazi ambientali, al fine di generare un'offerta attrattiva. A tal fine, come supporto e strumento operativo utile all'attuazione e sperimentazione del Modello, sarà realizzata anche una piattaforma multimediale e multi task che censisca, gestisca e promuova la nuova residenzialità.</p> <p>In ultimo, uno specifico programma di promozione e comunicazione esterna dell'intervento, utile a garantire la massima diffusione delle informazioni presso i pubblici potenzialmente destinatari.</p> <p>L'intervento si integra con gli Interventi 10.1 – 10.2 e 10.4, in quanto finalizzati alla elaborazione e realizzazione di un'operazione di destinazione, improntata su una programmazione strategica sinergica e condivisa dagli attori pubblici e privati espressione del territorio. Ulteriore integrazione si coglie con l'intervento 1.1 per gli aspetti legati alla realizzazione ed utilizzo della piattaforma tecnologica multi task.</p>
7	Descrizione dell'intervento (sintesi della relazione tecnica)	<p><u>PARTE A:</u></p> <p>1. Analisi della domanda di nuova residenzialità – Indagine sui potenziali nuovi residenti suddivisi per cluster sociali, geografici e correlate attese in termini di servizi e diritti di cittadinanza:</p> <p>a. <i>Definizione del modello di analisi:</i> La definizione del modello di analisi consiste nell'attività preliminare e fondante di scelta del metodo di indagine e di studio da applicare alla fattispecie in esame. L'attività, pertanto, si focalizzerà, in primo luogo, sulla verifica di adattabilità e mutuabilità di modellistica già in uso in letteratura al caso in esame, nonché alla sperimentazione ed introduzione degli eventuali accorgimenti metodologico-scientifici per la completa con formabilità del modello alle esigenze progettuali</p> <p>b. <i>Segmentazione della domanda di nuova residenzialità:</i> Il processo di approfondimento e studio della segmentazione della domanda, riveniente dalle indicazioni del modello di analisi, condurrà alla individuazione e suddivisione dei potenziali fruitori di nuova residenzialità sulla base di più variabili (di carattere geografico, economico, sociale,</p>



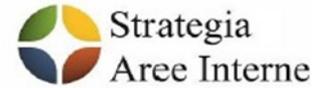
		<p>psicologico, culturale) cui si connettono significative differenze dei comportamenti d'acquisto del "prodotto" oggetto di analisi. Verosimilmente, si procederà con l'applicazione di tecniche di analisi di interdipendenza tra variabili (tra cui la Cluster Analysis) per la classificazione delle unità statistiche singole, oggetto di analisi, in gruppi omogenei (Cluster) in base alle caratteristiche possedute.</p> <p>c. <i>Mapping multidimensionale</i>: l'attività serve a individuare e valutare la posizione che il "prodotto nuova residenzialità" occupa nell'insieme evocato, ossia tra le alternative di scelta percepite dal potenziale fruitore. Attraverso tale attività si vogliono perseguire i seguenti obiettivi: Evidenziare le caratteristiche rilevanti per differenziare agli occhi del fruitore l'offerta predisposta; Comprendere i punti di forza e di debolezza del profilo di offerta, nella percezione dal fruitore; Rappresentare visivamente il grado di sostituibilità di offerte concorrenti; Individuare vuoti di offerta attraverso un'analisi di profittabilità delle aree a bassa densità competitiva; individuare le leve di marketing idonee ed efficaci per difendere la posizione raggiunta</p> <p>2. Impostazione metodologica e self Due Diligence dei comuni partner, in termini di infrastrutture, servizi, organizzazione amministrativa e con meccanismi di scoring della vocazione alle nuove residenzialità:</p> <p>a. <i>Definizione approccio metodologico all'autodiagnosi</i>: In questa fase di attività si procederà alla definizione dell'approccio metodologico alla base del percorso di autodiagnosi e di rilevazione su base comunale. Definito, infatti, l'oggetto di indagine, si procede con l'individuazione delle variabili da indagare, già identificate per macrocategorie: infrastrutture, servizi ed organizzazione amministrativa. Tali variabili possono essere ulteriormente segmentate allo scopo di incorporare ulteriori indicatori rappresentativi della "performance di attrattività territoriale residenziale". La scelta di tali indicatori, trattandosi, di rilevazioni su base comunale dovrà privilegiare il criterio della facile reperibilità del dato, opportunamente aggiornato supportato da fonti statistiche solide.</p> <p>b. <i>Attività di rilevazione dati (desk e on site)</i>: L'attività sarà condotta seguendo il consueto duplice metodo dell'analisi desk e dell'analisi on site. Per l'analisi desk, la consultazione di banche dati strutturate consentirà di svolgere una prima parte dell'attività ricognitiva sulle dotazioni materiali ed immateriali esistenti su base comunale. Contestualmente, si avvierà la fase di rilevazione on site, attraverso la somministrazione del format di rilevazione ai soggetti individuati come referenti (Enti pubblici, in particolare, Operatori privati, Operatori del sociale). Tale attività consentirà di ottenere una fotografia dello stato delle cose ed una batteria di informazioni utili per le elaborazioni sintetiche della fase successivi</p> <p>c. <i>Indicatori di sintesi e scoring territoriale</i>: Sistematizzazione e normalizzazione dei risultati derivanti dalla fase di rilevazione precedente, per l'individuazione di indici di</p>
--	--	--



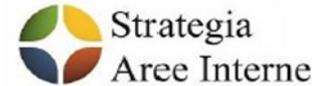
		<p>sintesi della “performance di attrattività territoriale residenziale”. Gli indici di sintesi riguarderanno: le condizioni strutturali (fisse) che caratterizzano il territorio (struttura demografica, infrastrutture, connettività, infrastrutture di mobilità, impianti di energia rinnovabile); il funzionamento dei servizi alla cittadinanza, il funzionamento dell’organizzazione amministrativa. I diversi indici saranno aggregati e correlati tra loro, valutando opportunamente l’attribuzione di pesi differenti alle diverse componenti ai fini della determinazione dello scoring finale.</p> <p><u>PARTE B:</u></p> <p>3. Ricognizione del patrimonio immobiliare – ricognizione fisica, geo-referenziata, catastale e documentale. Indicizzazione in base a scoring della propensione e disponibilità concreta e clusterizzata a nuove residenzialità:</p> <p>Dal punto di vista delle nuove forme di domanda abitativa e localizzativa, numerosi Comuni dispongono di caratteristiche geomorfologiche ed asset che connotano fattori potenziali di valorizzazione inespressi a causa della carenza e disomogeneità delle informazioni. Lo Studio interviene, attraverso tool innovativi, a livello di modalità di raccolta delle informazioni, di tecniche di rilevazione delle superfici pubbliche e private, consentendo varie forme di rilevazione puntuale e di monitoraggio dello stato dei luoghi sotto il profilo manutentivo. La raccolta di un patrimonio informativo strutturato in forme di dati, immagini ed altri supporti è finalizzata a consentire progettazioni preliminari complesse e semplici valutazioni individuali in modalità “desk”. La ricognizione di dati, una volta ultimata, consentirà di disporre di un set di informazioni puntuali ed aggiornate, idonee ad effettuare simulazioni attendibili sul potenziale di sviluppo di una area o sub-area, sul potenziale attrattivo e le diverse opzioni di valorizzazione. Le informazioni raccolte confluiranno nella piattaforma multimediale e multi task che porrà a disposizione del mercato informazioni chiave per la identificazione di possibili modelli di ripopolamento mediante la valorizzazione e la massima divulgazione sul mercato delle aree e patrimoni multi distrettuali, secondo uno scoring articolato e rigoroso basato su parametri certi e misurabili. Sarà possibile avere per l’area in oggetto dati sulla proprietà degli immobili e terreni, caratteristiche statiche, artistiche, lo stato d’uso delle infrastrutture idriche, elettriche, gas e degli altri impianti, le vie d’accesso, il clima, i servizi alla famiglia etc.</p> <p>4. Implementazione della piattaforma multimediale e multi task per il censimento, la gestione e la promozione di nuova residenzialità:</p>
--	--	---



		<p>Lo scopo di questa fase di attività si raggiunge un duplice obiettivo:</p> <ul style="list-style-type: none">- Studio e realizzazione del Geo-Database Management Systems (GDBMS) delle nuove residenze e loro promozione; <p>Per questa attività dovranno essere utilizzati tecnologie WebGIS e IOT innovative, nonché sistemi di telerilevamento. Pertanto, si farà ricorso, in modo innovativo e dinamico, al Sistema di informazione geografica (GIS) ed al Sistema di Posizionamento geografico GPS per graficare la posizione delle abitazioni e misurare le distanze tra queste ed i principali centri di interesse collettivo e sociale, strade, uffici, etc. Il GDBMS delle nuove residenze costituirà la base della piattaforma di gestione e promozione pubblicata sul WEB.</p> <p>Le applicazioni web-based ipotizzate funzioneranno sulla base infrastrutturale costituita dalla piattaforma realizzata nell'ambito dell'intervento 1.1, a cui si rinvia per gli approfondimenti del caso.</p> <p>Tale piattaforma sarà in grado di supportare una facile elaborazione del flusso di dati. I dati acquisiti e pre-elaborati verranno utilizzati direttamente per la fornitura di servizi specifici o archiviati in repository di big data per ulteriori elaborazioni.</p> <p>La piattaforma supporterà sistemi di archiviazione su larga scala per l'elaborazione di grandi quantità di dati necessarie per decisioni complesse, utilizzando modelli predittivi basati su analisi multicriteria e metodi statistici.</p> <p>L'obiettivo realizzativo si concretizza in una Piattaforma pubblica delle nuove residenzialità con dati immobiliari e infrastrutturali (accessibilità, mobilità e servizi essenziali), dettagliati e geo referenziati, unitamente al kit preconfigurato per l'autodiagnosi del comune ed il set di documenti/procedure per l'aspirante nuovo residente.</p> <p>Tali risultati saranno resi disponibili sotto forma di servizi accessibili dai fruitori ed utenti finali anche attraverso applicazioni desktop/mobile.</p> <p><u>PARTE C:</u></p> <p>5. Affiancamento consulenziale per lo studio del Modello giuridico di esercizio</p> <p>Il Modello presuppone il coinvolgimento di tutte le amministrazioni che accetteranno la sfida di sperimentazione di un nuovo modello di evoluzione sinergico e condiviso. La soluzione gestionale prescelta sarà adottata anche per agevolare l'adozione di tutti gli atti necessari affinché le proposte, a livello amministrativo, possano tradursi in azioni concrete. Saranno studiati, inoltre, meccanismi, processi e formule per stabilire accordi verticali con operatori (imprese di servizi pubblici e privati, enti no profit, soggetti privati con offerte funzionali al progetto) che saranno chiamati, man mano, a consolidare ed arricchire la proposta</p>
--	--	---



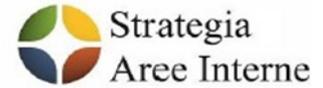
		<p>6. Affiancamento consulenziale per lo studio del modello economico-finanziario</p> <p>Il Modello sarà verificato ed analizzato anche sotto il profilo della fattibilità economico-finanziaria, attraverso l'elaborazione di simulazioni e proiezioni finalizzate alle valutazioni dei vantaggi economici ed economico-sociali derivanti dalla sperimentazione del modello stesso, anche alla luce delle considerazioni in ordine al sistema di fiscalità di vantaggio ipotizzata. Per tale fine, l'approccio metodologico utilizzato farà ricorso a tecniche di capital budgeting ed a tecniche econometriche che per la stima degli effetti indiretti ed indotti.</p> <p>7. Affiancamento consulenziale per gli aspetti di promozione del modello</p> <p>Questa fase presuppone una serie di sub attività come costruzione di una piattaforma di condivisione delle conoscenze e di comunicazione esterna, secondo un'articolazione di eventi di disseminazione, di pubblicazioni, di materiali promozionali, etc.</p> <p>La pubblicazione delle informazioni connesse al progetto sarà anche cartacea, potendosi realizzare, quindi, monografie sui dati ed informazioni del progetto, nonché sugli scopi e risultati dello stesso. Saranno realizzati una serie di eventi ad alta visibilità ed impatto per comunicare i messaggi chiave del progetto nel modo più adatto ai destinatari. Saranno organizzati workshop ed eventi minori laddove è necessario divulgare i risultati in itinere del progetto e/o raccogliere nuovi input su uno o più temi ed argomenti specifici da parte della comunità scientifica, accademica e professionale. Il materiale promozionale connesso al progetto sarà soprattutto in formato digitale. Tali materiali saranno archiviati in multiformato scaricabile e pubblicati sulla piattaforma. Altro materiale tradizionale a carattere divulgativo sugli scopi ed i risultati del progetto (brochure, booklets, depliants, etc.) serviranno a creare e diffondere il più possibile il progetto. Sarà anche previsto un evento finale al quale parteciperanno tutti i soggetti interessati all'iniziativa di rivitalizzazione urbana. Alla sessione divulgativa sarà abbinata una sessione tecnica dell'evento nella quale mostrare il funzionamento della piattaforma di dati/informazioni disponibili per i nuovi residenti</p>
8	Risultati attesi	6.8 Riposizionamento competitivo delle destinazioni turistiche



9	Indicatori di realizzazione e risultato	<p>Indicatori di Realizzazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 906 – Analisi, studi e progettazioni BaseLine: 0 Valore Target: 1 920 Realizzazione di applicativi e sistemi informativi BaseLine: 0 Valore Target: 1 <p>Indicatori di Risultato Attesi:</p> <p>105 – Tasso di turisticità (Giornate di presenza (italiani e stranieri) nel complesso degli esercizi ricettivi per abitante) - BaseLine: 0,6 - Valore Target: 1,2</p> <p>165 – Turismo nei mesi non estivi (Presenze (italiani e stranieri) nel complesso degli esercizi ricettivi nei mesi non estivi (giornate per abitante) - BaseLine: 0,3 - Valore Target: 0,6</p>
10	Modalità previste per l'attivazione del cantiere	Procedure di affidamento per acquisizione di servizi ai sensi del D.Lgs. 18 aprile 2016, n.50
11	Progettazione necessaria per l'avvio dell'affidamento	Livello unico di progettazione
12	Progettazione attualmente disponibile	Scheda intervento
13	Soggetto attuatore	Ente Capofila dell'Associazione Sannio Smart Land Comune di Santa Croce del Sannio
14	Responsabile dell'Attuazione/RUP	RUP Ing. Mario Stefanelli

Tipologie di spesa

Voci di spesa	Descrizione	Valuta (€)
Costi del personale		



Spese notarili		
Spese tecniche	Progettazione; Direzione; Incentivo; spese gara; Ricognizione dati e caricamento.	255.000,00
Opere civili		
Opere di riqualificazione ambientale		
Imprevisti		
Oneri per la sicurezza		
Acquisto terreni		
Acquisto beni/forniture		
Acquisizione servizi	Acquisizione di servizi di: tecnici (territoriali ed urbanistici) tecnici informatici analisi, studi, ricerche economico - sociali popolamento dati e contenuti di base, rilevazioni e restituzioni basi cartografiche, basi dati, normalizzazione, etc.	100.000,00
Spese pubblicità	Materiali promozionali cartacei, materiali digitali, Eventi alta visibilità, eventi tecnici/focus group, evento finale	100.000,00
Iva 22%		100.100,00
Totale		555.100,00



Cronoprogramma delle attività

Fasi	Data inizio prevista	Data fine prevista
Fattibilità tecnico-economica/Livello unico di progettazione		
Progettazione definitiva		
Progettazione esecutiva		
Pubblicazione bando / Affidamento lavori/ servizi	gennaio 2021	marzo 2021
Esecuzione	aprile 2021	Dicembre 2021
Collaudo/funzionalità		

Cronoprogramma finanziario

Trimestre	Anno	Costo (€)
I° trimestre	2020	
II° trimestre		
III° trimestre		
IV° trimestre		
I° trimestre	2021	555.100,00
II° trimestre		
III° trimestre		
IV° trimestre		
I° trimestre		
II° trimestre		
III° trimestre		
IV° trimestre		
I° trimestre		
II° trimestre		
III° trimestre		
IV° trimestre		
Costo totale		555.100,00