

Cultura e accoglienza dentro e fuori la città murata: un affare di comunità

Report dell'incontro

Lunedì 23 ottobre 2023 h 20.45
sala consiliare - Sabbioneta
35 presenti

Introduzione

Lunedì 23 ottobre si è svolto l'incontro pubblico di presentazione di due interventi inclusi nel progetto "Sabbioneta open city: cultura e accoglienza dentro e fuori la città" finanziato tramite fondi PNRR dedicati all'Attrattività dei Borghi: intervento 7 *Indagine sul patrimonio sottoutilizzato del borgo* e intervento 8 *Start up community based dell'ospitalità diffusa*. L'incontro ha inaugurato il dialogo con i residenti e i soggetti economici del borgo, invitati dall'Amministrazione a partecipare attivamente alle azioni propedeutiche di pianificazione turistica per sviluppare un modello di accoglienza turistica nella città.

Contenuti emersi

Il Sindaco **Marco Pasquali** ha introdotto l'incontro evidenziando la necessità di intervenire sull'offerta turistica della città, ed in particolare sul patrimonio sottoutilizzato del borgo, affinché l'unicità immobiliare possa essere messa a valore nel rispetto della sua identità, attraverso progetti che coinvolgano la comunità. L'Amministrazione ha, a tal fine, avviato diversi interventi sugli edifici pubblici, finanziati con diverse fonti economiche (PNRR, bandi regionali, etc...), cercando, inoltre, di coordinare e mettere a sistema gli investimenti. Ultimo tra questi, il recente riconoscimento dell'UNWTO di Best Tourism Village 2023.

Riprendendo il titolo della serata, il Sindaco ha proposto di porre al centro della serata il concetto di "affare", che vada oltre la logica economico-finanziaria, ma intenda il "dovere comune" di tutti i cittadini a partecipare alla definizione del futuro della città, quale bene collettivo. Dato l'interesse comune, il Sindaco avvia, attraverso il primo incontro, un percorso di dialogo e progettazione condivisa, a cui invita la comunità a partecipare nel corso del 2024 e 2025, che abbia al centro il tema dell'accoglienza e dell'ospitalità.

Dario Sbalzarini, architetto e referente dell'intervento 7 *Indagine sul patrimonio sottoutilizzato del borgo* dà conto dei primi esiti emersi dall'analisi – ad oggi in corso - sugli immobili all'interno delle mura:

- la maggior parte degli edifici nel borgo non è utilizzata o non è occupata, anche se non si conoscono le condizioni di dismissione
- gli edifici dismessi sono spesso connotati dalla necessità di interventi edilizi o dalla frammentazione delle proprietà a seguito di successioni
- si possono individuare due geografie: una caratterizzata dalla presenza degli esercizi commerciali e un'altra data dagli addensamenti degli edifici occupati in alcune specifiche vie (slide allegate)
- gli immobili pubblici sono nella maggior parte dei casi messi a valore e occupati da servizi di pubblica utilità.

Eva Gabaglio, di Officina 11 (slide allegate), presenta l'intervento 8 *Start up community based dell'ospitalità diffusa*: come auspicato dal Sindaco, verrà avviato un processo di pianificazione turistica nel quale la partecipazione sia strumento che guida i portatori di interesse del borgo ad esprimere bisogni ed esigenze, nonché proposte e ipotesi per immaginare una diversa accoglienza ed ospitalità turistica. Da gennaio a maggio 2024 sono in programma diversi tavoli di lavoro, che avviano l'ascolto e il dialogo con la comunità, per individuare alcuni scenari e possibili forme di ospitalità diffusa, consoni e coerenti con l'identità del borgo, valutando anche se sia possibile definire soluzioni imprenditoriali e gestionali per concretizzare tali scenari, recuperando i valori alla base dell'abitare che hanno caratterizzato l'esistenza di Sabbioneta.

Marcella Luzzara, ricercatrice, studiosa e guida turistica, evidenzia la peculiarità del turismo "mordi e fuggi" a Sabbioneta: a fronte di 45.000 biglietti unici venduti in un anno per accedere ai principali monumenti cittadini, le presenze sono solo 3.600 (circa) e questo dimostra quanto i visitatori siano principalmente escursionisti di passaggio. La città poco trattiene dei corposi flussi, peraltro in costante aumento anche grazie ai numerosi e positivi interventi dell'Amministrazione e attraverso la collaborazione con la città di Mantova, e si ritiene che l'offerta culturale -come eventi, manifestazioni - possa essere una delle leve di attrazione, insieme ad interventi più strutturali sull'offerta di servizi – come ristoranti e alberghi- che oggi risultano non essere sufficienti a soddisfare le crescenti esigenze.

Gianluca Bianchi, presidente di Federalberghi-Confcommercio Mantova, la sigla che rappresenta le strutture ricettive alberghiere e che è punto di riferimento del comparto per l'intera provincia, sottolinea come l'elevato numero di visitatori contrapposto al numero contenuto di pernottamenti mette in luce la necessità di incrementare il numero di posti letto. A fronte dei dati provinciali da cui si evince la presenza di sole 7 strutture alberghiere ed extra-alberghiere nella città, e il numero esiguo di posti letto (circa solo 100), si sottolinea la necessità di intervenire sul modello di ospitalità, anche per poter intercettare gruppi più ampi di visitatori, che ad oggi non possono pernottare in città data l'assenza di strutture con molti posti letto. Bianchi evidenzia il grande potenziale della città, invitando tutta la comunità a credere e collaborare in un progetto di ospitalità diffusa, che possa prevedere anche l'organizzazione unitaria dei servizi di accoglienza (es. reception) per aiutare tutti gli

operatori nella gestione ordinaria. Sottolinea, inoltre, quanto sia necessario intervenire sulla qualità del servizio, individuando e conoscendo le esigenze degli ospiti, ma anche proponendosi con strutture moderne e all'avanguardia (target medio-alto, non necessariamente di lusso) per distinguersi sul mercato.

Il Consigliere Comunale **Vittoriano Razzini** sottolinea come la nascita della ProLoco nel 1938 ha rappresentato un primo esempio efficace di gestione "dal basso" del patrimonio culturale di Sabbioneta. La gestione collettiva dell'ospitalità resta dunque un tema rilevante, anche a fronte dello spopolamento del borgo e dell'incremento dell'età media, creando una rete imprenditoriale che possa anche gestire l'ospitalità diffusa.

Il dott. **Zanazzi**, nell'evidenziare quanto sia necessario pensare un modello di servizio a "misura d'uomo" e coerente con la sua identità, afferma che una gestione unitaria dell'ospitalità (ad esempio con una reception comune) può incentivare anche altri imprenditori ad investire aprendo nuove strutture nel borgo e supportando gli operatori esistenti. Inoltre, afferma che la sfida della riduzione dei consumi energetici e dei relativi costi potrebbe essere affrontata tramite la creazione di una comunità energetica.

L'albergatore **Parmiggiani** afferma che, per fare una promozione adeguata, sia necessario partire dai numeri, come per esempio essere consapevoli del tasso di occupazione di ogni singola struttura anche nell'ottica di gestire la distribuzione dei flussi. Va infatti considerato che numerose strutture ricettive distanti da Sabbioneta "sfruttano" la sua immagine a fini di promozione e marketing.

L'albergatore **Madesani** ritiene sia utile non partire dall'offerta, bensì dalla domanda, in quanto l'Amministrazione non può occuparsi dell'offerta, che infatti viene dal settore imprenditoriale privato, bensì debba occuparsi di offrire servizi, attrattori adeguati ed attrazioni per i visitatori.

Margini, componente della famiglia proprietaria della Pasticceria Atena, cui è stato dato un importante riconoscimento negli anni scorsi nell'ambito del progetto di East Lombardy Regione Europea della Gastronomia, evidenzia la necessità di riflettere anche sul patrimonio immateriale attraverso la proposta di esperienze autentiche, originali e fortemente legata all'identità della città. Rileva come sia aumentata la domanda di esperienze, come corsi di cucina o laboratori enogastronomici già offerti dalla pasticceria, ma vi è ampio margine di arricchire l'offerta e permettere così una fruizione alternativa della città, anche nei periodi di minor fruizione.

Osini sottolinea quanto sia necessario intercettare un turismo più lento, interessato alla cultura, alle esperienze, alla sostenibilità, che quindi possa prevedere ritmi e proposte consone con tali esigenze.

L'albergatore **Dall'Oglio** conferma la propria disponibilità a partecipare ai prossimi tavoli di lavoro organizzati dall'Amministrazione, certo che il suo sforzo imprenditoriale (nuovo B&B aperto recentemente in un immobile ristrutturato) possa acquisire ancora più valore se anche altri imprenditori intervengono, iniziando un'effettiva collaborazione, proponendo nuove offerte e ampliando la cooperazione tra pubblico e privato.

La **Direttrice del Gal Oglio Po**, Giuseppina **Botti**, evidenzia che il territorio che circonda Sabbioneta è in movimento e che sono numerosi i progetti avviati, anche con il sostegno del Gal, e quindi è opportuno considerare e mettere in relazione l'offerta della città con il suo contesto per ampliare l'offerta di fruizione.

Nando **Bertolini**, referente del progetto Sabbioneta Open City, ricorda che il progetto, del valore complessivo di 1,6M, nel suo complesso è costituito da 10 interventi che interessano aspetti diversi della riqualificazione sociale e culturale del borgo, considerando che l'obiettivo del Bando è quello di contrastare lo spopolamento e favorire una nuova coesione sociale nelle aree marginali:

1. Riqualificazione e adeguamento culturali Palazzo Forti
2. Allestimento spazi didattici e foresteria/ostello
3. Valorizzazione aree verdi Palazzo Forti
4. Riqualificazione spazi aperti sulle mura
5. Piattaforma informativa multimediale
6. Archivio digitale della memoria
7. Indagine sul patrimonio sottoutilizzato del borgo
8. Start-up community based dell'ospitalità diffusa
9. Attività di educazione al patrimonio rivolta ai giovani
10. Festival della cultura per un nuovo urbanesimo

Bertolini sottolinea come, oltre al bando del PNRR, Sabbioneta sia beneficiaria di diverse risorse che le permettono di dare valore al patrimonio, ma che le risorse sono efficaci solo nel momento in cui sono in grado di generare un effetto moltiplicatore e quindi innescare nuovi interventi ed investimenti. È il caso, ad esempio, della misura prevista a favore delle imprese che intendono insediarsi nei Borghi oggetto di riqualificazione e che anche per Sabbioneta ha visto l'interesse di una serie di soggetti.

Lorenzo **Canova**, riprendendo le parole del RUP, evidenzia quanto sia necessario dare consistenza alle politiche pubbliche partendo dalla razionalità che le ha generate, affinché gli interventi che ogni Amministrazione è portata a sviluppare siano coerenti con gli indirizzi nazionali ed europei. I progetti che nascono nell'ambito di investimenti pubblici, finanziati dai fondi addizionali FESR- Fondo Europeo di Sviluppo Regionale e da FSC- Fondo per lo Sviluppo e la Coesione, ma più in generale dai fondi di sviluppo, possono godere di percorsi attenzionati se si pongono in una logica di filiera e di cooperazione tra livelli istituzionali e di partenariato pubblico-privato, come potrebbe avvenire nell'ambito dei 10 interventi finanziati dal PNRR.

Nell'ambito di questo processo, per dare forma ad interventi che generino iniziative progettuali, è necessario verificarne la praticabilità e la fattibilità, attraverso un percorso di partecipazione che prevede diverse fasi, partendo da quella informativa e di conoscenza, fino ad arrivare alla raccolta di reali interessi e disponibilità. Durante la serata è emersa l'esigenza di una gestione unitaria di alcuni servizi, che però richiede di comprendere quali sono gli elementi necessari per sviluppare le intenzioni reali. Il compito dell'Amministrazione e degli esperti incaricati è quello di proporre nei prossimi mesi nuovi momenti di dialogo e incontro per verificare i bisogni e le esigenze, emersi in modo embrionale durante la prima serata, che necessitano di approfondimento e sistematizzazione, prima di poter essere agiti operativamente.

Esiti e prossimi passi

Considerate le visioni e le esigenze espresse dai partecipanti durante l'incontro, si concorda di proseguire nelle attività previste da programma, avviando la **fase di consultazione e ascolto dei portatori di interesse**, per verificare l'opportunità di condividere una progettualità che permetta di immaginare, e poi progettare una **gestione unitaria dell'ospitalità**. Si ipotizza di approfondire con gli attori: i bisogni delle diverse tipologie di operatore economico, le esigenze specifiche del ricevimento, i servizi che si ritiene opportuno implementare, le condizioni che favoriscano la definizione di un servizio condiviso tra i diversi operatori, gli elementi operativi di cui tener conto per avviare un'azione di **coordinamento delle funzioni di prima ospitalità** per i visitatori che pernottano nel borgo.

Il gruppo di lavoro incaricato dell'intervento nr. 8 "*Start up community based dell'ospitalità diffusa*" si occupa di condividere ed inviare il verbale dell'incontro e i relativi materiali presentati; concorda e definisce insieme all'Amministrazione le prossime tappe del processo, si relaziona con cittadini e operatori economici interessati per **definire i tavoli di lavoro** da realizzarsi tra gennaio e aprile 2024, con la finalità di proseguire la fase di consultazione e ascolto dei bisogni della comunità e ipotizzare scenari di ospitalità diffusa nel borgo.



COMUNE DI SABBIONETA



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Cultura e accoglienza dentro e fuori la città murata: un affare di comunità

lunedì 23 ottobre 2023
sala consigliare - Sabbioneta

Eva Gabaglio - Filomena Pomilio

Condizioni di partenza

- Patrimonio storico eccezionale
- Polo culturale potenziale
- Progressiva perdita di abitanti, in particolare dal centro storico
- Rischio di una trasformazione in città museo



Obiettivi

- Conservazione del patrimonio e dell'identità
- Riutilizzo e riorganizzazione di spazi per l'accoglienza
- Stimolo per nuove modalità di impresa locale e sociale
- Sperimentazione di nuove collaborazioni tra imprese e cittadini
- Innesco di nuove funzioni, nuovi abitanti, nuove imprese





Ospitalità diffusa

- iniziative e attività diverse, non esclusivamente turistiche, che portano vitalità, animazione e occupazione
- oltre la città murata
- servizi e prodotti per abitanti e visitatori che si mettono in relazione con altre attività e proposte
- forme di organizzazione, gestione, promozione e commercializzazione di un'offerta turistica proposta da un ecosistema composito (cittadini, imprese, risorse culturali e ambientali, ...)

Metodo e processo

FASE 0
2023

- Analisi di contesto
- Approfondimenti preliminari

FASE 1
2023 - 2024

- Partecipazione/
coinvolgimento
della comunità
locale

FASE 2
2024

- Ideazione e
progettazione
collettiva: sviluppo
della visione
imprenditoriale

FASE 3
2024 - 2025

- Accompagnamento
ai soggetti
potenzialmente
interessati



Risultati attesi

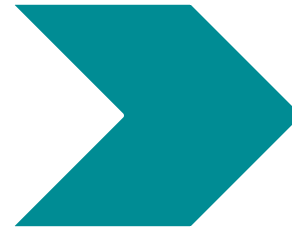
- emersione dell'identità condivisa del borgo
- elaborazione dell'idea di accoglienza diffusa per Sabbioneta
- individuazione di un possibile soggetto (o più soggetti) in grado di attuare l'idea progettuale
- fornire conoscenze e strumenti per lo start up del progetto di accoglienza

Un affare di comunità

Bisogni definiti e evidenti

(immobili vuoti, recupero del patrimonio)

Incrocio virtuoso tra interessi (es. imprenditori e proprietari per cogliere opportunità localizzative, organizzative e economiche)



Percorso che pone al centro la **comunità**



COMUNE DI SABBIONETA



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



OFFICINA11
TERRITORIO ENERGIA E CULTURA

Grazie

accoglienzadiffusa.sabbioneta@o11.it

SABBIONETA OPEN CITY

Cultura e accoglienza fuori le mura:
interventi per la rigenerazione del borgo

INTERVENTO N. 7 INDAGINE SUL PATRIMONIO SOTTOUTILIZZATO DEL BORGO

Esiti delle prime operazioni di indagine



COMUNE DI SABBIONETA

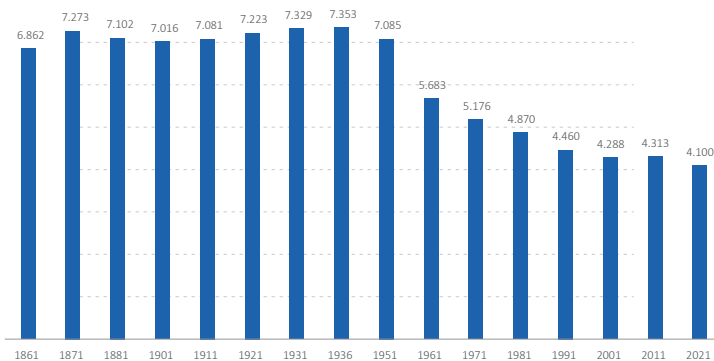
Arch. Dario Sbalzarini
Arch. Giulia Da Rin Pagnetto

Sabbioneta - Incontro pubblico - 23 ottobre 2023



IL CONTESTO

UNA POPOLAZIONE IN COSTANTE DECRESCITA



fonte istat / pgt vigente

1951 - 2023

- 42% abitanti

- 5% ultimo decennio

420 abitanti 2015

386 abitanti 2023

- 8% ultimo decennio

Il borgo si spopola più velocemente rispetto al resto del comune

Urbanizzato nel 1954

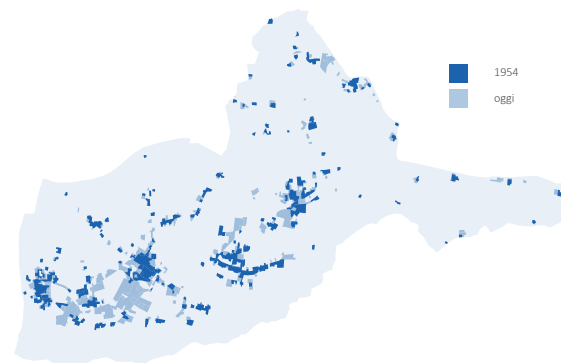
- 1,7 milioni mq

Urbanizzato nel 2003

- 3,8 milioni mq

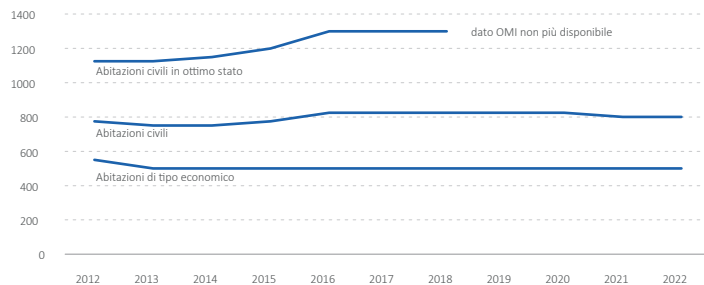
+218%

UN'URBANIZZAZIONE SOVRADIMENSIONATA



evoluzione urbanizzato gai/dusaf dal 1954 a oggi

UN MERCATO EDILIZIO FERMO



fonte OMI / Camera di Commercio

Valori medi di compravendita per immobili residenziali

Centro storico
1.065 €/mq

Semi centro
931 €/mq

Ponteterra
721 €/mq

Mantova centro
1.596 €/mq

57 edifici
con vincolo diretto



> 10% del borgo

Vincolo UNESCO

UN PATRIMONIO MOLTO TUTELATO



fonte MIC



LE INDAGINI

**MAPPATURA
DEGLI
INDIRIZZI
"OCCUPATI"**

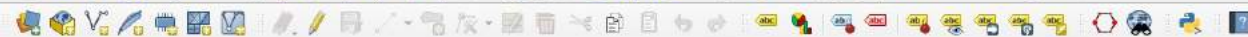
**RACCOLTA DATI
UTENZE
NON ATTIVE
TEA**

**AVVISO
PUBBLICO**

**SOPRALLUOGHI
DIRETTI**



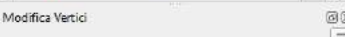
I PRIMI ESITI



- Preferiti
- Segnalibri Spoziali
- Home Progetto
- Home
- CA (OS)
- GeoPackage
- SpatiaLite
- PostgreSQL
- SAP HANA
- MS SQL Server
- Oracle
- WMS/WMTS
- Vector Tiles
- XYZ Tiles
- WCS
- WFS / OGC API - Features



- EDIPC_CK_EDF_15 (virtuale)
- Edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004
- Edifici apparentemente dismessi (rilievo)
- Segnalazioni edifici dismessi (avviso pubbl)
- Sistema portante della città pubblica
 - Edifici destinati a servizi [PGT vigente]
 - classificazione edifici naf_rev1
- Aree verdi urbane e spazi pubblici
 - Area a verde [PGT - RL]
 - Aree miste verde e attrezzature [PGT - RL]
- DBT_SABBIONETA_2k
 - Vestizione
 - Contenuto
- Comuni correnti poligonali



Click destro del mouse sull'elemento in modifica per mostrare la sua tabella dei vertici.

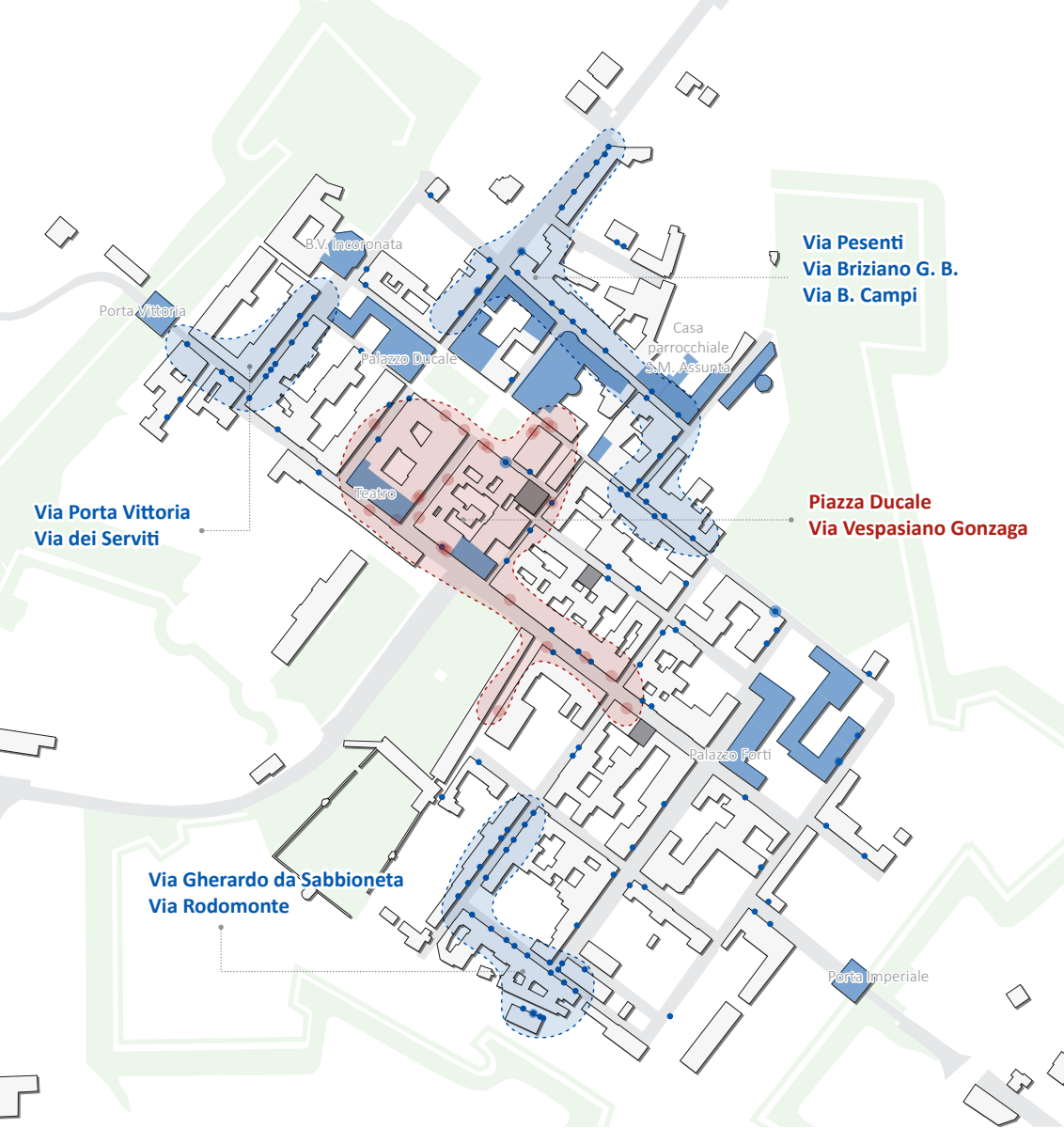
Quando un elemento è associato a questo pannello, disegnando un rettangolo per selezionare i vertici nella sua della mappa, verranno selezionati solo quelli dell'elemento associato.

Digito per localizzare (Ctrl+K)



Edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004 [art. 10] - Elementi Totali 57, Filtrati 57, Selezionati: 1

CLASSIFICA	SW	DESTINAZIO	OCC_ANAGR	OCC_TEA	STATO_MAN	VINCOLI	AVVISO_PB
16	TO_palazzo_mod	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
17	TO_0_speciali_ci...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
18	TO_palazetto_1...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
19	TO_palazetto_1...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
20	TO_palazzo_mod	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
21	TO_palazetto_1...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
22	TO_palazetto_1...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
23	TO_palazzo_mod	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
24	TO_palazetto_1...	servizi	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
25	TO_corte_reside...	NULL	occupato	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
26	TO_edifici_di_ori...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
27	TO_palazetto_1...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	intramonte di...
28	TO_palazetto_1...	NULL	NULL	occupato	NULL	42_04_art10	NULL
29	TO_palazetto_1...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
30	TO_palazetto_2...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
31	TO_edifici_di_ori...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
32	TO_palazetto_1...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
33	TO_palazetto_1...	NULL	occupato	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
34	TO_palazetto_1...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
35	TO_palazetto_1...	NULL	occupato	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
36	TO_edifici_di_ori...	NULL	occupato	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
37	TO_corte_reside...	NULL	occupato	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
38	TO_0_speciali_ci...	servizi	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL
39	TO_palazetto_2...	NULL	NULL	NULL	NULL	42_04_art10	NULL



CAMPO D'AZIONE

Diversi tipi

DUE GEOGRAFIE

Addensamenti di indirizzi "occupati"

Asse commerciali

EDIFICI DISMESSI

Multiproprietà di privati

Trasferimento proprietari

Necessità di interventi

GRAZIE



COMUNE DI SABBIONETA



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Intervento 8 – STARTUP COMMUNITY BASED DELL'OSPITALITÀ DIFFUSA

*PNRR M1C3 - INTERVENTO 2.1 - ATTRATTIVITÀ DEI BORGHI STORICI
PROGETTO LOCALE DI RIGENERAZIONE CULTURALE E SOCIALE*

SABBIONETA OPEN CITY: CULTURA E ACCOGLIENZA DENTRO E FUORI LA CITTÀ MURATA

23.10.2023

Elena Viani, Lorenzo Canova





COMUNE DI SABBIONETA



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU

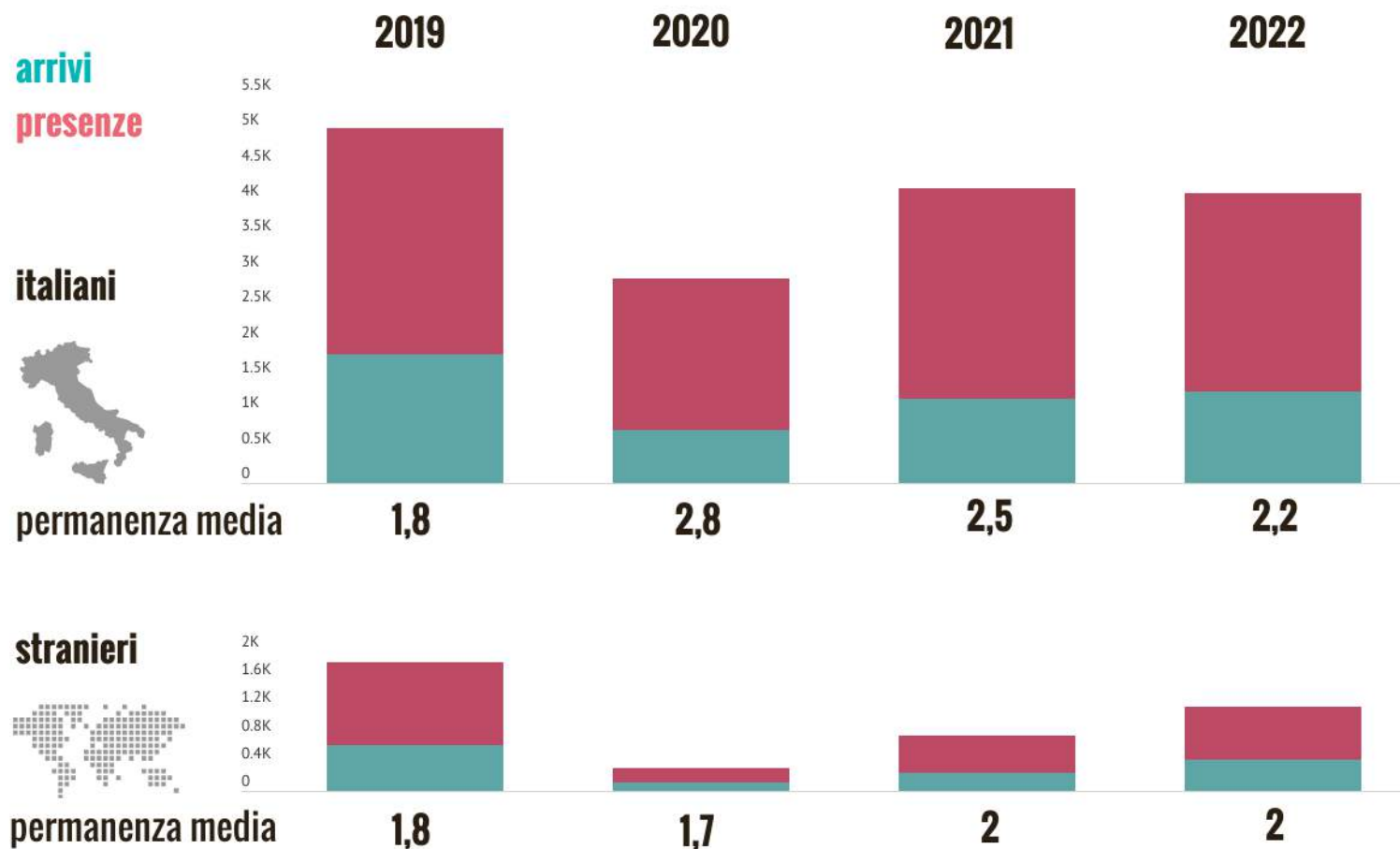


Regolamento Regionale 29 dicembre 2022 , n. 15: Disposizioni per la disciplina degli alberghi diffusi e definizione degli standard qualitativi obbligatori minimi per la classificazione

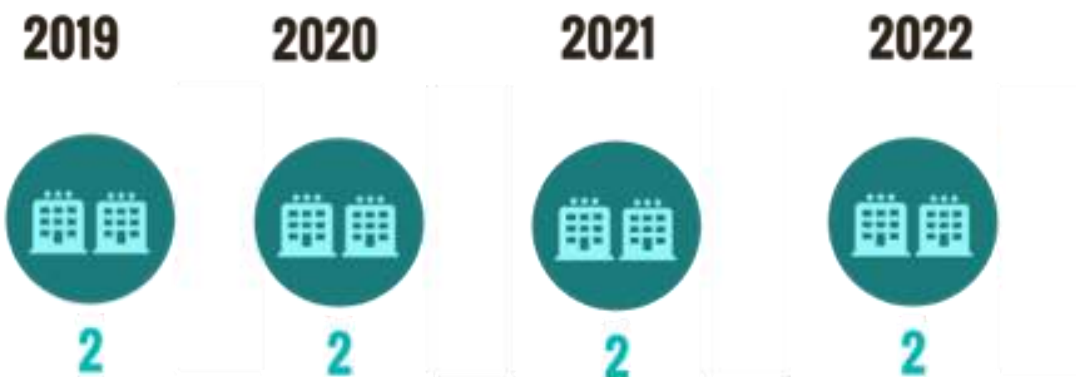
Legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27 Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo

Sono alberghi diffusi le strutture ricettive caratterizzate da servizi di ricevimento e accoglienza **centralizzati** e dalla dislocazione degli altri servizi ed eventualmente delle sale comuni, ristorante, spazio vendita in particolare di prodotti tipici locali e delle camere o alloggi, **in uno o più edifici separati**, anche con destinazione residenziale, purché situati nel medesimo ambito definito ed omogeneo di comuni con popolazione non superiore a cinquemila residenti. Le strutture centrali e gli edifici adibiti a camere o alloggi possono essere di **proprietà di soggetti distinti a condizione che venga garantita la gestione unitaria di albergo**

Distribuzione degli arrivi e delle presenze turistiche di italiani e stranieri, e permanenza media dal 2019 al 2022 nel Comune di Sabbioneta



Numero di strutture ricettive distribuite tra esercizi alberghieri ed extra-alberghieri dal 2019 al 2022 nel Comune di Sabbioneta



2019 >> 2022
strutture ricettive alberghiere 0%



strutture ricettive extraalberghiere + 125%



COMUNE DI SABBIONETA



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



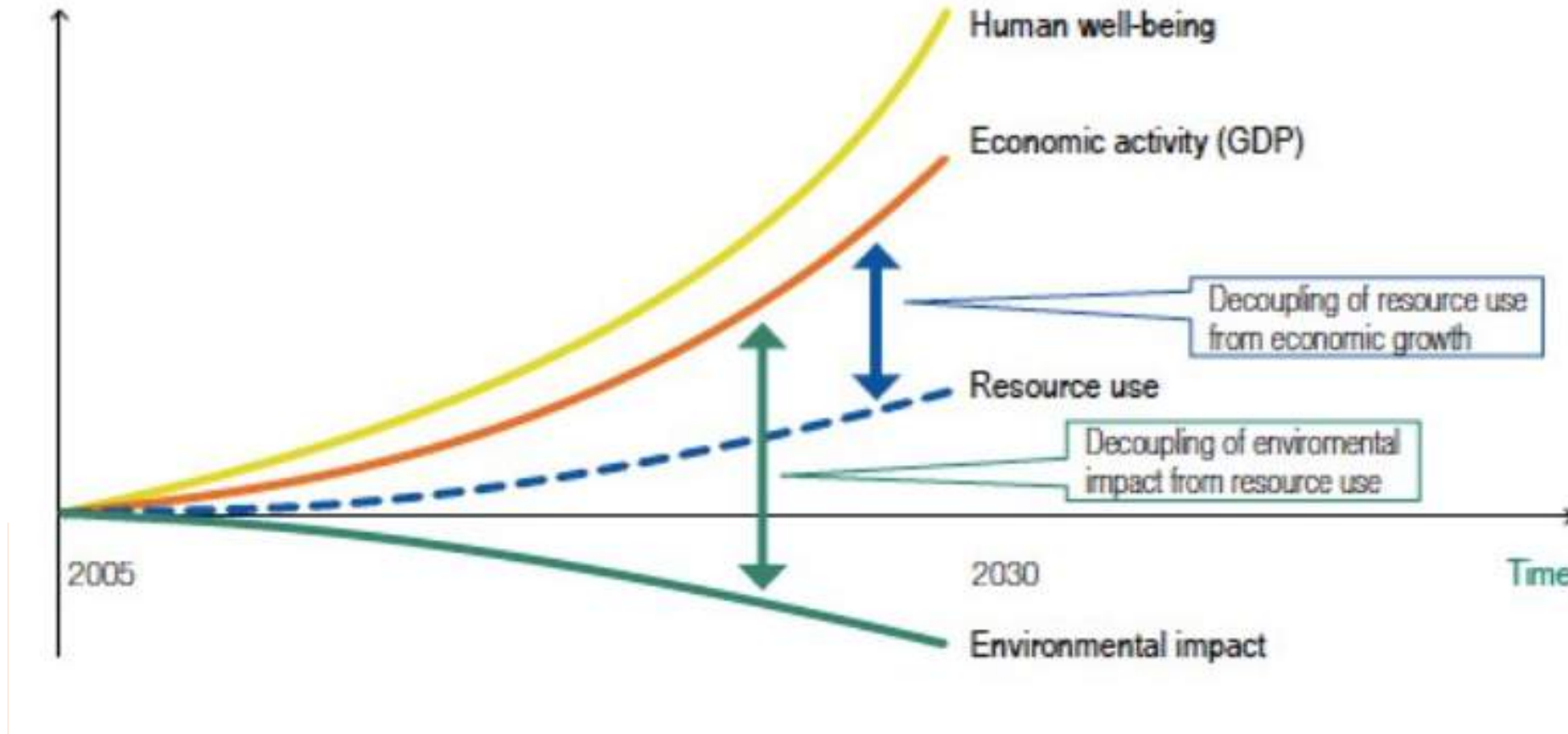
L'accoglienza turistica e l'ospitalità che il nostro patrimonio comune rappresentano possono creare valore e benessere comune, per la collettività?

Se questo è possibile, in che modo?



Dasgupta P. - 2021

The Economics of Biodiversity: The Dasgupta Review

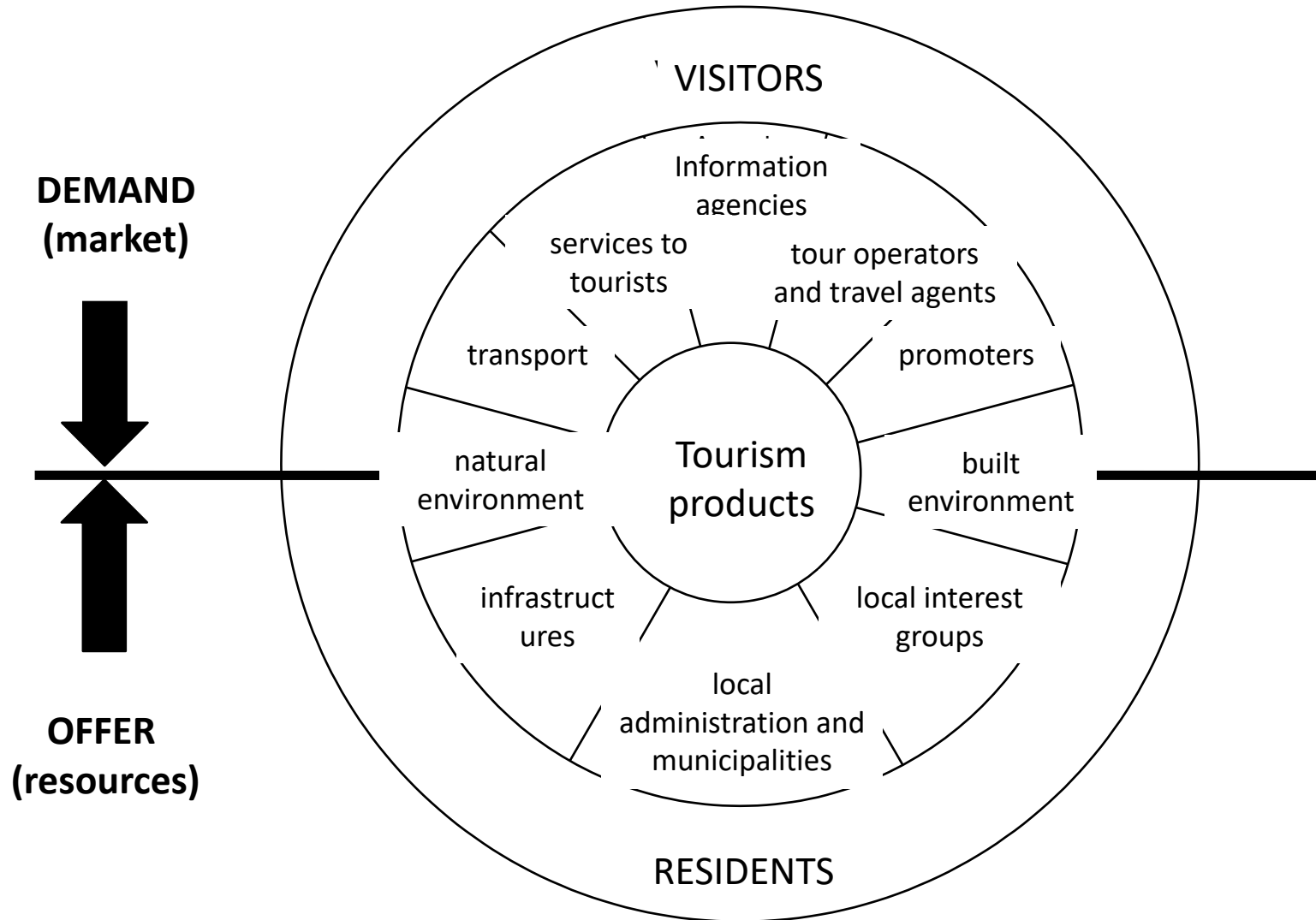




COMUNE DI SABBIONETA

Middleton e Hawkins

Sustainable Tourism: A Marketing Perspective (1998)





COMUNE DI SABBIONETA



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU

OFFICINA11
TERRITORIO ENERGIA E CULTURA

Distribuzione mensile delle presenze turistiche dal 2019 al 2022 nel Comune di Sabbioneta

