



# REVAB

Reuse and Valorisation of Agricultural Building  
through training based on real experiences

## MODULO 2

Pianificare un progetto per il riutilizzo e la valorizzazione di un edificio:  
Principi ed approccio da seguire



Con il sostegno del  
Programma Erasmus+  
dell'Unione europea

Il presente progetto è finanziato con il sostegno della Commissione europea. L'autore è il solo responsabile di questa pubblicazione e la Commissione declina ogni responsabilità sull'uso che potrà essere fatto delle informazioni in essa contenute.  
Progetto n°: 2015-1-BE01-KA202-013183

# OBIETTIVI

Studiando il modulo 2, lo studente arriva ad acquisire una conoscenza concreta dei principali elementi da prendere in considerazione per un approccio concreto ad un progetto di riutilizzo. Il modulo rappresenta le linee guida di base per mettere in atto un buon progetto ed evitare rischi di fallimento.

Esso è diretto alle esigenze degli allievi sotto diversi profili, in termini di strategie, analisi economiche, marketing e gestione, al fine di:

- Stimolare un approccio imprenditoriale nell'utilizzo degli edifici abbandonati nelle aree rurali;
- Facilitare l'accesso a nuove opportunità di crescita sociale e attività economica nei territori rurali;
- Educare i giovani agricoltori a promuovere la storia locale e generare reddito usando vecchi edifici.



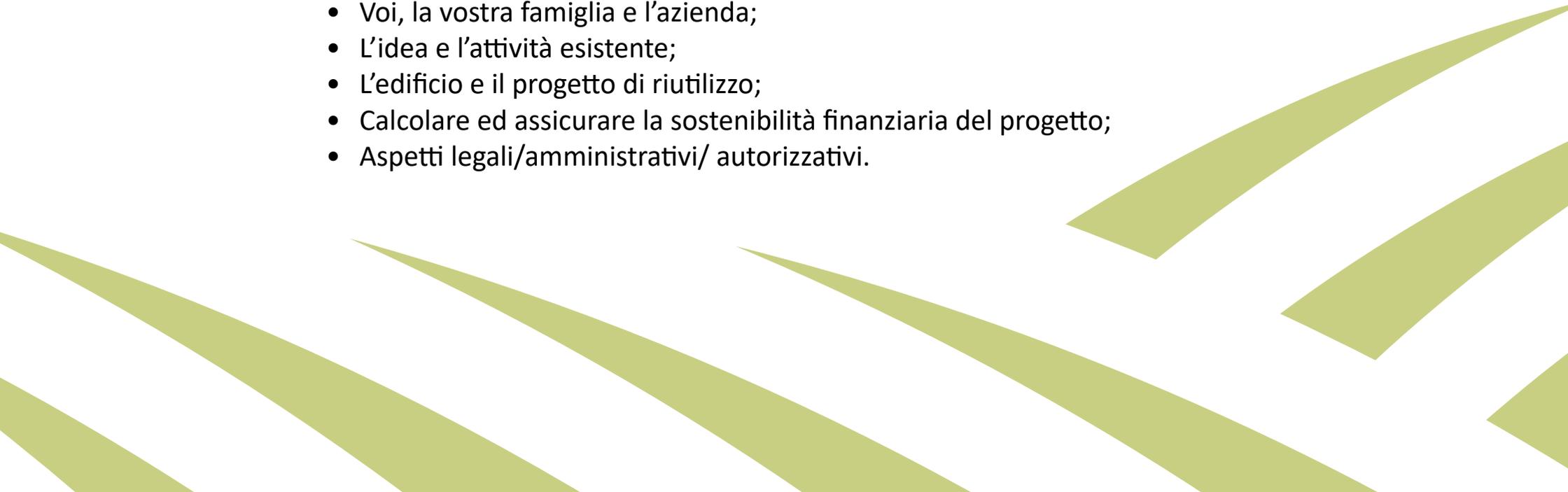


# INDICE

## 1. Perché la scelta del riutilizzo è la migliore

- Ragioni economiche sociali e culturali per preferire il riutilizzo
- Un modo per evitare lo spreco di terreno agricolo;
- Un modo per salvaguardare e valorizzare il patrimonio immobiliare;
- Risparmiare e generare nuovo reddito.

## 2. Come organizzare il vostro progetto di riutilizzo

- Voi, la vostra famiglia e l'azienda;
  - L'idea e l'attività esistente;
  - L'edificio e il progetto di riutilizzo;
  - Calcolare ed assicurare la sostenibilità finanziaria del progetto;
  - Aspetti legali/amministrativi/ autorizzativi.
- 



# 1. Perché la scelta del riutilizzo è la migliore

Negli ultimi 100 anni l'agricoltura si è trasformata attraverso processi di globalizzazione e consolidamento della proprietà terriera;

Molte piccole e medie imprese sono state costrette a cessare l'attività e i loro proprietari hanno dismesso l'utilizzo degli edifici agricoli;

Gli agricoltori anziani non hanno le risorse necessarie per il mantenimento degli edifici e per ulteriori sviluppi delle attività agricole;

Il recupero dei vecchi edifici nelle aree rurali contribuisce maggiormente al mantenimento del paesaggio, rispetto alla costruzione di nuovi edifici;

Riutilizzando vecchi edifici contribuiamo alla conservazione di terreni, delle tradizioni locali, della cultura e alla genuina identità dei paesini.



# 1. Perché la scelta del riutilizzo è la migliore

## PERCHÉ RIUTILIZZARE

### RAGIONI ECONOMICHE

- Dal punto di vista puramente economico, questi edifici rappresentano una risorsa;
- Sono stati costruiti su terreni agricoli;
- Usando vecchi edifici si riduce l'eccessivo impiego di terreni agricoli per uso edilizio e si contribuisce allo sviluppo sostenibile dell'economia nelle aree rurali.

### ASPETTI SOCIALI

- I vecchi edifici aprono nuove opportunità per lo sviluppo di attività sociali e economiche;
- Il riutilizzo di vecchi edifici favorisce la creazione di posti di lavoro nel territorio;
- Alcuni edifici possono essere usati come centri per attività sociali, case di riposo, centri per anziani o altri gruppi sociali, centri per il turismo ecc...

# 1. Perché la scelta del riutilizzo è la migliore

## PERCHÉ RIUTILIZZARE

### RAGIONI STORICHE E CULTURALI

- Ognuno di questi edifici porta le tracce del suo tempo e riflette le tradizioni, la cultura, folclore, architettura ed elementi di arredo tipici dei diversi periodi;
- Questi edifici possono avere funzioni culturali ed educative. Quando essi vengono conservati e ristrutturati, svolgono una funzione di ponte tra le generazioni.





# 1. Perché la scelta del riutilizzo è la migliore

## UN MODO PER EVITARE IL CONSUMO DI TERRENO AGRICOLO

- Usare edifici esistenti nelle aree rurali significa che, da una parte, viene conservato il patrimonio storico e culturale rurale, dall'altra si riduce l'eccessivo uso di terreno agricolo per nuove costruzioni;
- Con il riutilizzo di vecchi edifici si riduce lo spreco e l'abuso di terreno nelle aree rurali.
- Gli edifici sono stati costruiti su terreno agricolo fertile affinché i proprietari beneficiassero dello sviluppo agricolo;
- Oggi, a causa dei processi di urbanizzazione, ci sono meno terreni fertili disponibili;
- Il riutilizzo di questi edifici punta a conservare le aree agricole per il loro scopo principale, l'agricoltura!

# 1. Perché la scelta del riutilizzo è la migliore

## UN MODO PER SALVAGUARDARE E VALORIZZARE IL PATRIMONIO EDILIZIO

- Un edificio porta sempre con sé lo spirito e la cultura del suo tempo e delle generazioni che un abitavano nei territori;
- Un rudere nelle aree rurali porta con sé informazioni sulle vite dei nostri predecessori. Come se si trattasse di un libro scritto da un autore anonimo in cui troviamo la storia del territorio locale.





# 1. Perché la scelta del riutilizzo è la migliore

## UN MODO PER SALVAGUARDARE E VALORIZZARE IL PATRIMONIO EDILIZIO

- La storia di questi edifici coincide con la storia delle società, e il loro futuro è nelle mani delle nuove generazioni in modo da assicurare la loro continuità in modo sostenibile;
- Ristrutturare un vecchio edificio significa conservare la storia, la cultura, e la memoria delle persone che lo hanno costruito. Riutilizzando contribuiamo a evitare l'uso di altro terreno coltivabile per scopi edilizi;
- Attraverso il recupero si salvaguardano: 1. La storia rispetto alla perdita di memoria; 2. I terreni agricoli dalle nuove costruzioni.

# 1. Perché la scelta del riutilizzo è la migliore

UN MODO PER SALVAGUARDARE E VALORIZZARE IL PATRIMONIO EDILIZIO

## UN MODO PER RISPARMIARE

Dando nuova vita a un vecchio edificio, risparmiamo terreno per le nuove generazioni e sviluppiamo potenziale per le nuove attività economiche;

Una vecchia fattoria può essere usata con lo stesso scopo, ma con una struttura rinforzata, una facciata rinnovata o, può essere usata per scopi differenti: un'azienda vinicola, un centro turistico, un museo, un centro commerciale o una attrazione turistica..



## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo

### L'IDEA

Visto che state leggendo questo modulo formativo avete già fatto il passo più importante e avete iniziato a pensare a riutilizzo e valorizzazione.

Probabilmente vi siete già fatti un'idea di cosa pensate di fare.

Fate un passo indietro e scrivete cosa vi viene in mente nei seguenti casi.

Questa può essere usata come base per i passi successivi:

PENSATE	
La vostra idea di riutilizzo	Voi stessi
<ul style="list-style-type: none"><li>● Scopi, in che direzione orientare il progetto</li><li>● Cuore strategico dell'attività</li><li>● Ulteriore uso dell'azienda e/o attività agricola</li><li>● Risorse esistenti, risorse necessarie</li><li>● Cosa significa per voi/ ambiente attorno a voi</li><li>● Relazione con l'attuale situazione aziendale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Sentimenti, speranze, dubbi, desideri</li><li>● Competenze, nozioni</li><li>● Programmi</li><li>● Abilità, rete, capacità</li></ul>

## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo

### RACCOGLIERE LE INFORMAZIONI NECESSARIE

- Usate tutte le risorse disponibili per raccogliere le informazioni rilevanti: internet, riviste specializzate, feedback di persone attorno a voi/colleghi, società di consulenza.
- Può essere utile visitare altre realtà, imparare dai loro progetti e dalle loro esperienze e prendere nuovi spunti per il vostro progetto
- Una volta che avete scritto attentamente le vostre riflessioni sull'idea di riutilizzo, avete qualcosa a cui attenervi e da aggiornare.
- Nelle slide che seguono scorreremo diversi campi che accompagnano un progetto di riutilizzo e approfondiremo i pensieri che abbiamo appena scritto:

Per avere un'idea dei progetti di riutilizzo in tutta Europa vi raccomandiamo di dare un'occhiata ai **casi studio** nella homepage di REVAB.

Diversi progetti di molti paesi mostrano cosa sia possibile fare e come!



## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### VOI, LA VOSTRA FAMIGLIA E L'AZIENDA

**A.** Voi, in quanto imprenditori, dovrete vivere e lavorare nel tempo con le realizzazioni del vostro progetto di riutilizzo. Quindi, è molto importante che il progetto sia adatto alla situazione vostra e alla vostra famiglia, dato che c'è la possibilità che attraversiate periodi difficili in cui dovrete veramente essere convinti del vostro progetto. Portare avanti un progetto di riutilizzo può essere molto impegnativo, pertanto l'idea deve corrispondere alle vostre abilità nel gestirla.

Perciò è importante che:

- Abbiate esperienza o almeno conosciate persone con esperienza nell'ambito del riutilizzo:
- Abbiate nozioni nel settore di attuazione o, altrimenti, sappiate come e dove acquisire queste nozioni;
- Abbiate possibilità (denaro, tempo ecc..) o piani di fattibilità su come ottenere queste risorse e dove/come trovare il denaro.
- Che portiate avanti diverse relazioni interpersonali con autorità, architetti, banche ecc...
- Abbiate perseveranza, resistiate allo stress.



## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### VOI, LA VOSTRA FAMIGLIA E L'AZIENDA

#### **B.** La vostra famiglia:

La famiglia rappresenta un punto importante. I membri della famiglia possono essere coinvolti in diversi modi e aiutarvi (o avere un ruolo centrale) all'interno della realizzazione e manutenzione del progetto. Pensate a come coinvolgere la vostra famiglia nel progetto e come possa contribuire all'intero processo di riutilizzo.

Pensate anche alle condizioni di vita; avete bisogno di abbastanza spazio privato e di una sua adeguata sistemazione per prevenire i conflitti e assicurarvi sufficiente privacy. C'è abbastanza spazio per le vostre esigenze personali (specialmente durante e dopo il riutilizzo)?





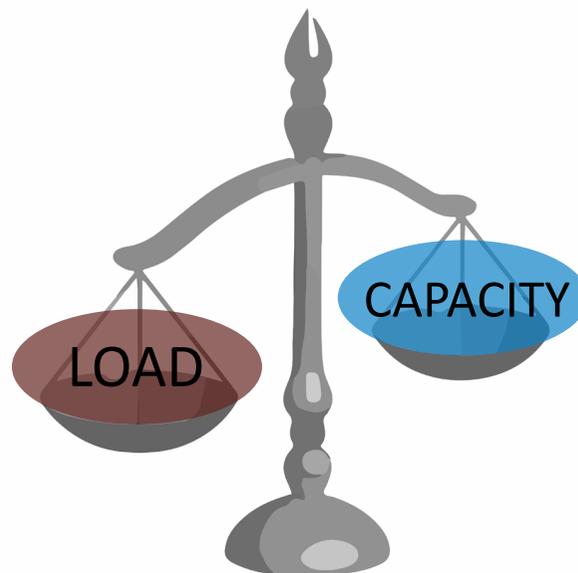
## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### L'IDEA E L'ATTIVITÀ ESISTENTE

**A.** La realizzazione e il mantenimento di un progetto di riutilizzo implicano l'impiego di molte risorse umane, che vanno liberate dalla vostra attività o aumentando il ricorso ad altre unità di lavoro (lavoratori esterni, amici, altri aiutanti).

Avere abbastanza risorse è uno dei punti più importanti da pensare prima di iniziare un progetto di riutilizzo.





## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### L'IDEA E L'ATTIVITÀ ESISTENTE

**B.** Importante quasi quanto le risorse disponibili è sottolineare l'idea che maggiormente influenza il successo del progetto di riutilizzo. Vanno menzionati i seguenti punti:

- Che l'idea sia fattibile;
- Che l'idea sia adatta al territorio (turismo, pregio dei prodotti regionali);
- Che l'analisi di mercato sia alla base della vostra idea;
- Estendibilità dell'idea in caso vogliate che i vostri figli partecipino all'attività;
- Capacità del progetto di adattarsi negli anni, per rispondere ad uno scopo differente (es. appartamenti turistici nell'azienda agricola si possono convertire in spazi abitativi).





## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### L'IDEA E L'ATTIVITÀ ESISTENTE

C. L'idea del progetto di riutilizzo deve anche comprendere lo scopo che si vuole raggiungere.

Gli obiettivi possono essere i seguenti:

- Conservare i vecchi edifici;
- Guadagnare abbastanza per coprire i costi;
- Generare profitti;
- Diversificare la vostra attività con il progetto di riutilizzo.





## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### L'IDEA E L'ATTIVITÀ ESISTENTE

**D.** Partire, nei vostri piani, dall'azienda attualmente esistente e dalle sue caratteristiche:

- La posizione dell'azienda e l'accessibilità via auto, trasporto pubblico ecc...
- Presenza di luoghi pubblici o alcune attrazioni per i clienti.
- Ci sono concorrenti? Come definire e esporre i benefici della vostra idea?
- Clima e paesaggio adeguato per la vostra idea





## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### L'IDEA E L'ATTIVITÀ ESISTENTE

**E.** Riutilizzare un edificio può anche significare cambiare la funzione dell'azienda agricola. Ad esempio, se la vostra azienda funziona part-time con il progetto di riutilizzo potrebbe estendersi e diventare un'impresa full-time con differente orientamento.

Influisce anche il tipo di riutilizzo che state pianificando. Ad esempio, il progetto di riutilizzo sarà complementare rispetto alla vostra attività d'impresa attuale, o è destinato a creare un ramo nuovo o alternativo al vostro attuale orientamento.

In ogni caso il vostro progetto di riutilizzo dovrebbe supportare la vostra impresa e non essere un passatempo o nemmeno entrare in conflitto con gli altri piani di lavoro e di vita.



## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### L'IDEA E L'ATTIVITÀ ESISTENTE

**F.** Vi sono diversi modi per riutilizzare e valorizzare edifici, specialmente nel contesto agricolo. Ecco alcuni possibili utilizzi:

Uffici

Vacanze in fattoria

Spazi abitativi

Catering

Ristorante

Spazio per eventi

Vendita diretta

Magazzino

Asilo

Studio medico

Palestra

Scopo educativo

Pensione per animali

Casa per anziani

Atelier





## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### L'EDIFICIO E IL PROGETTO DI RIUTILIZZO

Come base per il progetto di riutilizzo, certamente avrete bisogno di un edificio che non sia più in uso o che vada convertito. A partire da questo aspetto, la complessità e lo sforzo necessario possono essere molto diversi.

Per poter pianificare correttamente un progetto di riutilizzo e prevedere la quantità di mano d'opera necessaria, è importante analizzare l'edificio nel dettaglio.

- Condizioni dell'edificio;
- Estensione e valutazione dell'entità delle modifiche necessarie;
- Strutture complementari necessarie all'edificio da considerare nella pianificazione del progetto, come un giardino, un laghetto, una zona parcheggio ecc...;
- Accesso per macchine e mezzi
- Isolamento dell'edificio;
- Tipo di costruzione e funzionalità per lo scopo del vostro riutilizzo;
- Fornitura di acqua/elettricità e sanitari;
- Connessioni internet.



## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### CALCOLARE E ASSICURARE LA SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA DELL'ATTIVITÀ

Se avete già un'idea chiara del progetto di riutilizzo, potete iniziare a calcolare le spese e la quantità di risorse finanziarie necessarie.

In base alle opportunità offerte a livello nazionale, si possono ottenere fondi pubblici, ma bisogna ricordare che: un investimento va ammortizzato anche senza aiuti. Dovete quindi rendervi conto se la domanda per un sussidio è in rapporto con i benefici e gli svantaggi che potreste avere (es. vincoli normativi).

Finanziare significa negoziare! La vostra banca potrebbe non essere l'opzione più economica. Vale quindi la pena chiedere a diversi istituti e controllare le condizioni che offrono. Maggiori sono le offerte, migliore è la posizione per discutere le condizioni.

Alla fine dipende dalle vostre aspettative sul progetto e cosa volete ottenere, come menzionato in 2c.

Trovate nella slide che segue un calcolo base che potete usare per il vostro progetto di riutilizzo.



## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### CALCOLARE E PROTEGGERE LE FINANZE DELL'ATTIVITÀ

Esempio di calcolo

	Calcolo rendimento costi		Calcolo canone remunerativo
Superficie in mq.	600	Superficie in mq.	600
Valore del terreno	€ 100.000	Valore del terreno	€ 100.000
Valore immobile esistente	€ 100.000	Valore immobile esistente	€ 100.000
Risorse proprie	€ 20.000	Risorse proprie	€ 20.000
Risorse pubbliche	€ 10.000	Risorse pubbliche	€ 10.000
Credito bancario	€ 70.000	Credito bancario	€ 70.000
<b>COSTO TOTALE</b>	<b>€ 300.000</b>	<b>COSTO TOTALE</b>	<b>€ 300.000</b>
costo servizio debito (criterio: tasso annuale 3% scdenza 10 anni)	€ 8.111	Deprezzamento calcolato (criterio: periodo di utilizzo 20 anni; 5%/anno)	€ 10.000
Costi di manutenzione del fabbricato non allocabili (criterio 2% dell'investimento)	€ 6.000	tasso di interesse calcolato sul capitale impegnato	€ 9.000
		Costi di manutenzione del fabbricato non allocabili (criterio 2% dell'investimento)	€ 6.000
Costo annuale	€ 14.111	Costo annuale	€ 25.000
		Profitto atteso dell'imprenditore	compilare
affitto /mq. a copertura dei costi	€ 1,96	Canone di affitto remunerativo/mq.	€ 4,17
	risultato economico		risultato economico
remunerazione annua in affitto	€ 14.111,10	remunerazione annua in affitto	€ 30.000
costo servizio debito (criterio: tasso annuale 3% scdenza 10 anni)	€ 8.111	costo servizio debito (criterio: tasso annuale 3% scdenza 10 anni)	€ 8.111
Costi di manutenzione del fabbricato non allocabili (criterio 2% dell'investimento)	€ 6.000	Costi di manutenzione del fabbricato non allocabili (criterio 2% dell'investimento)	€ 6.000
Liquidità prima delle imposte	€ -	Liquidità prima delle imposte	€ 15.888,90



## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### ASPETTI LEGALI/AMMINISTRATIVI/AUTORIZZATIVI

In questa sezione troverete alcune raccomandazioni su come rapportarvi con le autorità: a livello locale, regionale e persino a livello nazionale o europeo ci sono differenze fiscali, legislative, regolamentari e di fondi pubblici in materia di riutilizzo.

Anche se potrebbe non esserci alcuna specifica raccomandazione per voi, questo capitolo è molto importante. Più il vostro progetto sarà di carattere commerciale (immagazzinare legna nel fienile per uso privato non è commerciale) più importante sarà che voi non corriate dei rischi imprevisti con approvazioni e licenze dal punto di vista operativo.

Ad ogni modo vi consigliamo di assumere un avvocato o/e un consulente fiscale.





## 2. Come iniziare un progetto di riutilizzo



### LEGALE/AMMINISTRAZIONE/AUTORIZZAZIONE

Non appena avete una chiara idea sul progetto di riutilizzo e sui vostri concreti piani consultate le autorità preposte per accertare se la vostra idea può essere portata avanti o se siano necessari adattamenti rispetto alle normative. Questo passo, fatto sin dall'inizio vi risparmierà costosi cambiamenti in seguito.

- Coinvolgete le autorità edilizie sin dall'inizio;
- Chiedete un consiglio ad architetti e uffici per la pianificazione;
- Accertatevi attraverso la vostra rete di relazioni, se ci sono programmi per fondi/sussidi che possono sostenervi;
- Pianificate valutando la sostenibilità finanziaria con consulenti esperti o banche;
- In caso di un edificio antico prendete in considerazione anche l'esistenza di eventuali vincoli ed il ruolo della sovrintendenza a monumenti e paesaggio;
- Pensate alle norme nazionali per la prevenzione degli incendi;
- Pensate anche a che tipo di assicurazione avete bisogno, sia durante la fase di costruzione che durante l'attività.

**CI AUGURIAMO CHE IL VOSTRO PROGETTO SUL RIUTILIZZO ABBAIA SUCCESSO!**

