



REVAB

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

MODULE 3

Esperienze di riutilizzo e valorizzazione nei casi studio europei:
Conoscenza a partire dall'esperienza



Con il sostegno del
Programma Erasmus+
dell'Unione europea

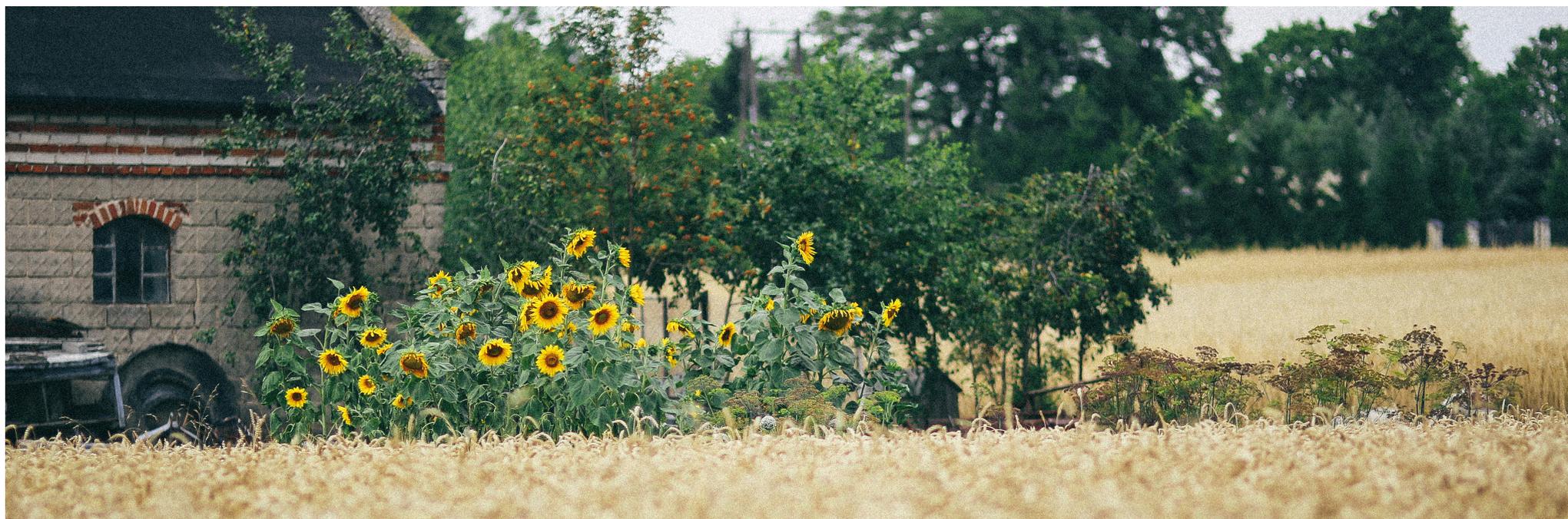
Il presente progetto è finanziato con il sostegno della Commissione europea. L'autore è il solo responsabile di questa pubblicazione e la Commissione declina ogni responsabilità sull'uso che potrà essere fatto delle informazioni in essa contenute.

Progetto n°: 2015-1-BE01-KA202-013183

OBIETTIVI

Studiando il modulo, lo studente può acquisire una conoscenza concreta delle esperienze positive di riutilizzo degli edifici in Europa. Il modulo prende in considerazione le principali tipologie di progetti di riutilizzo: attività commerciali, promozione culturale, turismo rurale.

Attraverso il modulo, lo studente potrà analizzare le caratteristiche di questi progetti, scoprendo i punti di forza e i punti critici di queste esperienze, utili per un approccio ai progetti di riutilizzo migliore e più consapevole.





INDICE

1. Nozioni generali
2. Esperienze di progetti commerciali
3. Esperienza di progetti di promozione culturale
4. Esperienze di progetti turistici
5. Consigli per l'approccio ai progetti



1. Nozioni generali



I differenti casi studio che abbiamo analizzato riportano esperienze concrete di persone che hanno portato avanti progetti di riuso.

Questi casi di studio possono essere classificati in tre tipologie principali: attività commerciali, promozione culturale e turismo rurale. Da ciascuna di queste tipologie si possono cogliere informazioni di diversa natura, che esamineremo in dettaglio. Prima di entrare nei particolari, ci preme, porre in evidenza alcune esperienze comuni, che riguardano tutti i progetti di Riutilizzo e Valorizzazione di Edifici Agricoli.

Questi elementi comuni riguardano i seguenti aspetti:

PERCORSO E SVILUPPO DEL PROGETTO

VALORE AGGIUNTO

ABILITÀ E COMPETENZE

RISORSE

LUOGO, ARCHITETTURA E PAESAGGIO

CONTESTO E COOPERAZIONE



1. Nozioni generali



PERCORSO E SVILUPPO DEL PROGETTO

Se si pensa a mettere in piedi un progetto di riutilizzo e valorizzazione degli edifici agricoli, bisogna essere consapevoli che non si tratta di un processo breve.

Dal momento in cui il progetto viene ideato al momento in cui il lavoro viene completato e l'edificio ultimato, c'è una complessa serie di processi legati gli uni agli altri e che coinvolge una varietà di fattori che generano situazioni che devono essere gestite nella maniera più efficiente possibile.





1. Nozioni generali



PERCORSO E SVILUPPO DEL PROGETTO

- A causa della loro complessità è necessario comprendere che questi progetti vengono sviluppati e crescono in diverse fasi.
- È importante dedicare sufficiente tempo a una buona pianificazione, non aver fretta e prendere in considerazione possibili inconvenienti scaturiti da processi burocratici, amministrativi e legali.
- Maggiore è il controllo durante queste fasi, minore è il rischio di imprevisti. Se non si presta attenzione è molto probabile che insorgano imprevisti, quindi è importante riservare una percentuale del budget a questi imprevisti. Si consiglia di avere un margine del 5-15% del totale, a seconda dei rischi anticipati. Fare un'analisi dei rischi e un piano di prevenzione ridurrà il rischio di queste eventualità.
- I progetti richiedono una ricerca profonda delle leggi locali e nazionali e delle norme, che sia effettuata per proprio conto o da qualcuno specializzato in questo campo.



1. Nozioni generali



VALORE AGGIUNTO

Per muoversi in maniera sicura nelle diverse fasi e non perdersi nel mezzo del progetto è di vitale importanza essere molto chiari sui principali obiettivi e sulle nuove funzioni dell'edificio.

Questi vengono definiti in base alle condizioni di ogni edificio e del territorio, gli interessi e la preparazione di ogni proprietario e progettista e le risorse disponibili.

Insieme ai principali obiettivi di ciascun progetto, vengono stabiliti una serie di aspetti e obiettivi secondari che rafforzano e danno valore aggiunto al progetto, in modo da raggiungere il risultato con successo.





1. Nozioni generali



VALORE AGGIUNTO

Ci sono alcune particolari caratteristiche, che sono state cruciali per il successo dei progetti di riuso e valorizzazione applicabili a qualsiasi tipologia:

- La multifunzionalità e la complementarietà delle diverse attività è un fattore comune nei progetti che di successo.
- Quando si ha a che fare con progetti in ambiente rurale è importante unire tradizione e innovazione in modo creativo per raggiungere risultati originali per gli utenti
- I progetti sono una opportunità per introdurre gli aspetti sociali che danno valore al progetto come, parità di genere, accessibilità, attenzione alle attività interculturali e integrazione dei soggetti vulnerabili (con diverse abilità, immigrati ecc...)
- La sostenibilità economica e ambientale è necessaria per assicurare la riuscita del progetto e la sua continuità.
- Infine, l'introduzione delle TIC (tecnologie informatiche e di comunicazione) sin dall'inizio del progetto e come sua parte essenziale, può essere un grande aiuto per combinare tradizione e innovazione.



1. Nozioni generali



ABILITÀ E COMPETENZE

Sia nella progettazione, che nella realizzazione e nel successivo sviluppo e utilizzo del progetto è importante avere le necessarie abilità e competenze.

I promotori e le persone coinvolte nel progetto devono possedere queste competenze, oppure esser in grado di delegare a soggetti esterni in parte o totalmente alcune fasi del progetto.

Tenete a mente dal principio quali competenze occorrono per fare che cosa, e quali persone le posseggono.





ABILITÀ E COMPETENZE

Queste sono le più importanti competenze chiave per il successo di tutti i casi di studio:

- È importante adattare lo scopo del progetto alla realtà delle risorse umane disponibili, delle capacità e abilità. Se non si possiedono certe competenze in alcuni campi è necessario assumere qualcuno che le abbia.
- È importante avere buone fonti di informazione (internet, libri, università, ecc...) per acquisire nozioni durante lo sviluppo del progetto. Inoltre è necessario intraprendere corsi di formazione professionale.
- Quando si definiscono i ruoli che richiedono personale qualificato, conoscere la disponibilità di personale nella zona del progetto facilita la loro assunzione e può ridurre i costi.
- Abilità e competenze nella gestione del progetto sono fondamentali nei processi di progettazione e realizzazione, e le abilità e competenze nell'organizzazione del piano di attività e nella gestione imprenditoriale sono fondamentali per la redazione del business plan e per lo sviluppo delle attività.
- Per una buona trasmissione e affinché il prodotto finale o servizio raggiunga i destinatari è essenziale avere professionisti in marketing e comunicazione.



1. Nozioni generali



RISORSE

Per portare avanti un progetto di ristrutturazione degli edifici rurali e per generare delle attività attorno a esso è essenziale avere un piano finanziario e di gestione delle risorse. Questo può aiutare ad assicurare che vengano soddisfatte le esigenze, evitando problemi e migliorando la pianificazione e la tempistica di realizzazione del progetto.

Le risorse sono una serie di elementi che se correttamente coordinati porteranno al raggiungimento degli obiettivi posti nel progetto. Il suo successo dipende dalle scelte appropriate, dalla combinazione e armonizzazione delle risorse, dal loro ottimale utilizzo.





1. Nozioni generali



RISORSE

Le risorse possono essere umane, fisiche, intellettuali ed economiche. Di seguito indichiamo le caratteristiche più importanti legate alle risorse economiche e materiali.

- Sfruttare infrastrutture esistenti, spazi e materiali nel modo più appropriato può ridurre i costi sia di realizzazione che di mantenimento dell'edificio. Risorse di seconda mano possono essere usate in alcune parti del progetto.
- Questo tipo di progetto può usufruire di aiuti pubblici, attraverso i programmi di finanziamento dell'Unione Europea e progetti di sviluppo rurale nazionali o locali. Bisogna comunque tenere a mente che un progetto su larga scala richiede una buona programmazione e un piano di gestione delle risorse per ottenere contributi.
- Se non sono disponibili fondi esterni è necessario autofinanziarsi. In questo caso l'ideale sarebbe iniziare a procurarsi sufficienti fondi di denaro prima di iniziare il progetto o mantenere un lavoro durante il progetto con il quale ottenere le risorse necessarie.
- Nei casi di studio, è prassi comune quella di reinvestire risorse guadagnati in altre attività.



1. Nozioni generali



LUOGO, ARCHITETTURA E PAESAGGIO

Lo stato architettonico iniziale ed il contesto paesaggistico, così come le future modifiche, ricoprono un ruolo chiave per il successo o il fallimento.

In molti casi questi edifici sono abbandonati o in stato di semi abbandono, quindi un progetto di questo tipo può aiutare a rivalutare l'edificio e il paesaggio, che sono parte del patrimonio culturale nel suo insieme.

La loro ristrutturazione e valorizzazione possono diventare un esempio per altri casi nella zona favorendo la creazione di una rete di edifici di pregio e connesse attività rurali.





1. Nozioni generali



LUOGO, ARCHITETTURA E PAESAGGIO

Generalmente è meglio restaurare un vecchio edificio piuttosto che costruirne uno nuovo. Gli edifici funzionano meglio se riabilitati alla funzione originaria per cui erano stati costruiti o resi compatibili per altri usi.

- Un progetto architettonico che integra vecchi elementi con i moderni in maniera armoniosa aiuta a raggiungere migliori risultati. Questo facilita la sua accettazione da parte dei vicini, che non lo vedono come estraneo al proprio territorio.
- È positivo per la ricerca di finanziamenti che l'edificio figuri come patrimonio e sia di interesse pubblico. In questo caso, il rispetto dell'edificio, e la presentazione del processo originale aiuterà a dare valore aggiunto.
- Introdurre pratiche sostenibili ed efficienti nel progetto architettonico e nel paesaggio migliorerà l'efficienza energetica ed economica, oltre a favorire l'ambiente (calore da biomassa, pannelli fotovoltaici, pannelli solari)
- Impiegare ditte locali fidate per i lavori di costruzione. Oltre ad essere specializzate in questo tipo di lavori, esse promuovono l'economia locale.



1. Nozioni generali



CONTESTO E COOPERAZIONE

Un progetto di questa natura può avere un impatto molto positivo sulla popolazione locale ed essere uno stimolo economico e sociale per l'area.

Può diventare un progetto guida e stimolare le amministrazioni, le imprese e le organizzazioni del territorio, favorendo nuovi progetti simili.

Perché questo accada è importante essere consapevoli della situazione culturale, economico sociale e politica, degli attori del processo nelle diverse fasi del progetto, di come coinvolgerli concretamente.





1. Nozioni generali



CONTESTO E COOPERAZIONE

Le caratteristiche comuni da considerare per determinare le condizioni favorevoli a creare un clima favorevole al progetto sono:

- Generare sinergie e stabilire una rete con progetti simili, cooperative e organizzazioni già esistenti che possano essere legate al progetto.
- È importante coinvolgere nel progetto tutti gli agenti, sin dal principio, specialmente all'interno della famiglia. Creare situazioni in cui tutti ne traggono beneficio creerà un movimento collettivo che arricchisce la situazione di tutti e aiuta ad avere maggiore vicinanza e fiducia con gli utenti o i clienti.
- Per evitare problematiche con il vicinato è importante tenere sempre a mente l'importanza di instaurare una buona relazione dal principio, contando su di loro per quanto possibile o semplicemente mantenendolo informato.
- Generalmente è utile una buona comunicazione con l'amministrazione locale, regionale e statale e con le istituzioni che possano essere coinvolte in qualsiasi fase del progetto e cercare supporto e collaborazione dei cittadini.



2. L'esperienza dei progetti commerciali



CONOSCENZA DELLE ESPERIENZE COMMERCIALI

Le più importanti caratteristiche da prendere in considerazione quando si porta avanti un progetto di riutilizzo e valorizzazione di un edificio AD uso commerciale sono:

- La nuova proposta commerciale deve essere basata su una attività che avete già sviluppato o sapete come portare avanti;
- È importante avere un Piano B, nel caso in cui questa non funzioni;
- Non terminare l'attuale attività economica. È bene combinarla con la nuova così che serva da reddito fino a che non si raggiunga abbastanza reddito dalla nuova attività da consentire il cambiamento drastico;
- Creare varietà e diversità dei prodotti offerti;
- Analizzare la concorrenza e offrire qualcosa di diverso e attraente.



Pizzeria in Kirchdorf, Germany



Pharmacy in Kasak, Bulgaria



2. L'esperienza dei progetti commerciali



- Produzione ecologica, innovazione e creazione di marchi locali ecologici possono influenzare lo sviluppo sostenibile del territorio e dare valore aggiunto all'azienda.
- Combinare la produzione con altre attività che danno reddito, come: eventi, corsi professionali ecc ...
- Modelli imprenditoriali basati sulla qualità dei prodotti che offrono e il paesaggio in cui si trovano. Valutare l'opportunità di una certificazione di qualità e rendere chiara al cliente la catena di produzione per creare vicinanza e fiducia.
- Non usare macchinari agricoli aumenta il lavoro personale ma diminuisce alcuni costi e l'inquinamento.



Soc. Agricola Fierli, Siena, Tuscany, Italy.



Soc. Agricola Fierli, Siena, Tuscany, Italy.



3. Progetti di promozione culturale



Le caratteristiche più importanti da prendere in considerazione quando si intraprende un progetto di riutilizzo e valorizzazione di un edificio agricolo per fare attività di promozione culturale sono:

- Migliorare la consapevolezza dell'importanza della conservazione e del recupero del patrimonio architettonico deve essere uno degli obiettivi del progetto.
- La promozione del territorio e l'aumento della consapevolezza delle persone sul patrimonio culturale e le tradizioni della propria terra.
- È una buona prassi l'adesione ad una rete territoriale di edifici pubblici e culturali.
- Creare spazi multifunzionali è una buona pratica: ad esempio, musei, aule per conferenze, spazi all'aperto.
- Progetti prioritari per la UE sono i progetti "dal basso" nati sul territorio.



"Museum of coalmen" Cetica, Tuscany, Italy



Headquarters of the Rural Development Group of Guadix, Granada, Spain



3. Progetti di promozione culturale



- Nuove proposte e prospettive basate sulla promozione delle tradizioni locali possono portare innovazione nella vita economica e sociale delle aree rurali.
- Avere un animatore rurale è molto importante. Questa figura deve essere capace di organizzare eventi, coinvolgere persone del luogo e visitatori, cercare aiuti finanziari e promuovere una strategia di comunicazione e marketing.
- In questo tipo di progetti è importante rendere partecipi le comunità della zona (associazioni, cooperative, gruppi) dall'inizio della creazione del progetto, così che esse si sentano parte del progetto e diano vita all'edificio una volta in uso.



Center for the interpretation of wood culture and a museum, Cazorla, Jaen, Spain.



4. Esperienze di progetti turistici



Le caratteristiche più importanti da prendere in considerazione quando si porta avanti un progetto di riutilizzo e valorizzazione per uso turistico sono:

- Generare un progetto di turismo rurale responsabile è un modo per aggiungere valore alla regione e al territorio e anche reddito addizionale alla popolazione locale.
- Combinare attività produttive e commerciali di qualità e ecologiche (negozi, catering) con altre attività culturali come turismo, istruzione o ricreazione e relax, dà valore aggiunto all'intera offerta del progetto.
- È positivo collegare l'attività economica e produttiva al lavoro o alla vita di famiglia, o vivere nel luogo stesso che è stato ristrutturato combinando insieme agricoltura e turismo.
- Avere un appezzamento da coltivare per la propria sussistenza, che favorisca anche la sostenibilità dell'attività.



Residential and stable building, "Wild Farm", Gorno Pole, Bulgaria



4. Esperienze di progetti turistici



- Prima di iniziare il progetto è importante scambiare esperienze con altri imprenditori della zona con simili progetti.
- I fornitori possono essere imprese locali fidate, per stabilire una rete collaborativa.
- La presenza di tecnologie informatiche (applicazioni per cellulari, social network, internet ecc...) nelle attività turistiche aumenta il loro potenziale.
- L'offerta turistica può essere parte del programma completo delle attività municipali e territoriali.
- È essenziale un buon gruppo di lavoro e creare un clima di fiducia da trasmettere ai clienti.



Hosting, direct selling and restaurant
"Il Poggiolo" Florence, Italy.



5. Consigli per i promotori



- Mantenete un approccio imprenditoriale pratico e prudente.
- Siate coraggiosi, accettare le sfide e mantenere un'attitudine positiva.
- Affinate le vostre capacità di gestione, e mantenete una mente aperta.
- Vale la pena investire tempo e forze in un buon progetto. Lo sforzo è enorme e richiede motivazione al 100%.
- Pensare sempre alle generazioni future.
- Avere una buona squadra e un grande supporto dai membri della famiglia.
- Concentrarsi su ciò che conta davvero.