

Piano Sulcis – Delibera CIPE 31/2015

Studi di fattibilità economico finanziaria e approfondimento delle idee progettuali

Valorizzazione del Borgo di Tratalias Vecchia in ottica turistico ricettiva

**Analisi di prefattibilità orientata alla individuazione di opportunità e vincoli
dell'investimento in riferimento alle potenzialità di mercato**



Roma, giugno 2017

Indice

PREMESSA.....	6
1 OBIETTIVI E METODOLOGIA DELL'ANALISI.....	8
2 CONTESTO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO	10
2.1 Il Piano Straordinario per il Sulcis	10
3 INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO	12
3.1 Contesto di riferimento.....	12
3.2 Demografia e occupazione	13
3.3 Sistema economico provinciale.....	14
3.3.1 Produzioni agro alimentari e vitivinicole di eccellenza.....	15
3.3.2 Manifatturiero.....	16
4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	19
4.1 Contesto paesaggistico e aspetti storico-culturali.....	19
4.2 Tratalias e il borgo medioevale	20
4.3 Sistema dei trasporti	27
4.4 Condizione ambientale	30
4.5 Inquadramento giuridico e vincoli urbanistici.....	32
5 DESCRIZIONE DELL'IDEA DI VALORIZZAZIONE.....	41
5.1 Lo stato attuale dei luoghi	41
5.2 La progettualità esistente e le attuali evoluzioni	45
5.3 Il modello dell'albergo diffuso ed analisi di esperienze simili	47
6 ANALISI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA TURISTICA.....	54
6.1 Analisi della domanda.....	54
6.1.1 Caratteristiche e dinamiche della domanda turistica nel Sulcis	56
6.1.2 Caratteristiche e dinamiche della domanda turistica nel Comune di Tratalias	59
6.1.3 Stima della domanda potenziale	60
6.2 Analisi dell'offerta.....	62
6.2.1 Caratteristiche dell'offerta turistica del Sulcis	63
6.2.2 Caratteristiche dell'offerta turistica nel Comune di Tratalias.....	65
6.3 Criticità e potenzialità del contesto turistico del Sulcis.....	65
7 DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	69
7.1 Prima fase - avvio	70
7.1.1 Contenuti della proposta	72
7.1.2 Calcolo sommario dei costi degli interventi	78
7.2 Fase due – completamento.....	85
7.2.1 Contenuti sintetici della proposta	86

7.2.2	Calcolo sommario dei costi degli interventi	88
7.3	Tempi di realizzazione ipotizzabili	90
7.4	Ipotesi di modello gestionale.....	91
8	ANALISI PRELIMINARE ECONOMICO-FINANZIARIA.....	96
8.1.1	Profilo temporale dell'investimento e costi di investimento.....	97
8.1.2	Stima del tasso di attualizzazione	97
8.1.3	Stima dei ricavi	98
8.1.4	Stima dei costi di gestione	102
8.1.5	Risultati dell'analisi	105
	CONCLUSIONI.....	106

Indice delle figure

Figura 1: Ortofoto di Tratalias ante demolizioni.....	22
Figura 2: Inquadramento territoriale	23
Figura 3: La perimetrazione del Borgo di Tratalias Vecchia.....	24
Figura 4: PPE Centro Storico 2003 - Planimetria generale.....	26
Figura 5: Il SIN Sulcis Iglesiente Guspinese ex D.M. 12/03/2003.....	31
Figura 6: Evoluzione cronologica della perimetrazione del centro storico di Tratalias	34
Figura 7: Zonizzazione del centro storico contenuta nel PPE del 2003.....	35
Figura 8: Progetto di Completamento della viabilità contenuta nel PPE del 2003.....	36
Figura 9: Perimetrazione vigente del centro storico contenuta nella variante al PPE del 2007.....	37
Figura 10: Zonizzazione del centro storico contenuta nella variante al PPE del 2007	38
Figura 11: Stralcio del PPR, con dettaglio sul centro storico di Tratalias.....	39
Figura 12: Stato dei luoghi – Planimetria.....	42
Figura 13: Arrivi per tipologia ricettiva – Sardegna (serie storiche 2009 - 2014)	55
Figura 14: Presenze per tipologia ricettiva – Sardegna (serie storiche 2009 - 2014)	56
Figura 15: Arrivi per tipologia ricettiva – Ex Provincia di Carbonia Iglesias (serie storiche 2009 - 2014)	57
Figura 16: Presenze per tipologia ricettiva – Ex Provincia di Carbonia Iglesias (serie storiche 2009 - 2014)	58
Figura 17: Visitatori del Museo e della Cattedrale di Tratalias (anni 2011 e 2015)	60
Figura 18: Posti letto per tipologia ricettiva – Sardegna (serie storiche 2009 - 2014)	63
Figura 19: Posti letto per tipologia ricettiva – Ex Provincia di Carbonia Iglesias (serie storiche 2009 - 2014)	65
Figura 20: L'idea progettuale – Prima e seconda Fase – Planimetria	71
Figura 21: Edificio “a” – esterno	72
Figura 22: Edificio “a” – interno	73
Figura 23: Pavimentazione originaria in ciottoli dell'area esterna numero “5”	75
Figura 24: Interventi su edifici ed aree esterne per tipologia e fase.....	77

Indice delle tabelle

Tabella 1: Caratteristiche dell'albergo diffuso Muntaecara (IM)	50
Tabella 2: Caratteristiche dell'albergo diffuso Borgo dei Corsi (AR)	51
Tabella 3: Caratteristiche dell'albergo diffuso Sextantio (AQ).....	52
Tabella 4: Caratteristiche dell'albergo diffuso Smerillo (AP)	53
Tabella 5: Arrivi e presenze turistiche in Sardegna (2014)	54
Tabella 6: Presenze per tipologia ricettiva in Sardegna (anni 2009 e 2014).....	55
Tabella 7: Arrivi e presenze turistiche nella ex Provincia di Carbonia Iglesias (2014).....	57
Tabella 8: Presenze per tipologia ricettiva nella ex Provincia di Carbonia Iglesias (anni 2009 e 2014)	58
Tabella 9: Visitatori del Museo e della Cattedrale di Tratalias (anni 2011 e 2015).....	59
Tabella 10: Traffico crocieristico – Sbarchi, imbarchi e transiti (anni 2011 - 2015).....	61
Tabella 11: Offerta per tipologia ricettiva, esercizi e posti letto - Sardegna (2014)	62
Tabella 12: Offerta per Provincia, tipologia ricettiva, esercizi e posti letto (2014).....	62
Tabella 13: Offerta per tipologia ricettiva, esercizi e posti letto – Ex Provincia di Carbonia Iglesias (2014) ..	64
Tabella 14: Prima fase dell'intervento – stima dei costi di investimento	80
Tabella 15: Prima fase dell'intervento – stima dei costi di manutenzione.....	85
Tabella 16: Seconda fase dell'intervento – stima dei costi di investimento	89
Tabella 17: Seconda fase dell'intervento – stima dei costi di manutenzione	90
Tabella 18: Cronoprogramma dell'investimento in €MLN	97
Tabella 19: Parametri di stima dei costi della struttura.....	100
Tabella 20: Parametri di stima dei ricavi della struttura ricettiva	100
Tabella 21: Parametri di stima dei ricavi del ristorante.....	101
Tabella 22: Parametri di stima dei ricavi del bar	102
Tabella 23: Stima dei costi di gestione della struttura nel suo complesso (€/anno)	103
Tabella 24: Stima dei costi di gestione della struttura ricettiva (€/anno)	104
Tabella 25: Stima dei costi di gestione ristorante e bar (€/anno) – scenario cautelativo	104
Tabella 26: Risultati dell'analisi	105

PREMESSA

Il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica – CIPE con propria deliberazione n. 31/2015 del 20 febbraio 2015 ha proceduto all'assegnazione definitiva di 127,7 milioni di €¹ a valere sulle risorse FSC 2007-2013 della Regione Sardegna all'attuazione del Piano per il Sulcis, così come definito dalla Regione Autonoma della Sardegna – RAS e condiviso dal Vice Ministro dello sviluppo economico e dal Sottosegretario di Stato alla Presidenza del Consiglio dei ministri, con delega alle politiche di coesione territoriale.

Nell'ambito del Piano Sulcis è prevista (cfr Delibera CIPE n. 31/2015) l'attivazione azioni di assistenza tecnica e accompagnamento affidate all'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa (Invitalia) per complessivi 3 milioni di € articolate in:

- Supporto e accompagnamento alle imprese del territorio, scouting, e promozione del territorio
- Studi di fattibilità economico finanziaria e approfondimento delle idee progettuali.

L'Agenzia per la Coesione Territoriale, con nota ALCT-DPS 5111 - 26/06/2015 a firma del Direttore Generale, in considerazione dell'urgenza segnalata dalla RAS di attivare le azioni di assistenza tecnica ed accompagnamento su richiamate, ha dato incarico ad Invitalia di avviare le azioni di assistenza tecnica e accompagnamento al Piano Sulcis come esplicitamente richiamate dalla delibera stessa, nelle more della formalizzazione degli atti convenzionali necessari.

La Regione Autonoma della Sardegna, con Deliberazione della Giunta Regionale N. 18/7 del 5/4/2016 ha inteso programmare le risorse finalizzate alle azioni di assistenza tecnica, nei limiti delle assegnazioni accordate dalla Delibera CIPE n. 31/2015 al fine di redigere, tra l'altro, uno "studio di fattibilità per la valorizzazione del Borgo di Tratalias Vecchia orientato alla individuazione dei confini dell'investimento immobiliare affinché quest'ultimo possa stare sul mercato".

Successivamente, la RAS ha sottoscritto con l'Agenzia per la Coesione Territoriale in data 28/06/2016, l'Accordo di Collaborazione per l'approntamento di attività di supporto, funzionali alla realizzazione del Piano Sulcis, conformemente alle previsioni in esso riportate. In tale ambito, la Regione ha indicato tra gli interventi da realizzare nell'ambito delle azioni di assistenza tecnica la ***“realizzazione di un'analisi di prefattibilità per la valorizzazione del borgo di Tratalias***

¹ Tale importo era stato già programmaticamente assegnato all'attuazione del Piano Sulcis con precedente delibera CIPE n. 93/2012. Con la nota n. 5825 del 15 dicembre 2014, il Sottosegretario di Stato alla Presidenza del Consiglio dei ministri, con delega alla coesione territoriale, ha proposto l'assegnazione definitiva dell'importo complessivo di 127,7 milioni di euro al Piano per il Sulcis, secondo l'articolazione approvata dalla Regione Sardegna con proprie delibere di Giunta (DGR), e comunicata al DPS. Considerato che il Sottosegretario di Stato alla Presidenza del Consiglio dei ministri con delega alla coesione territoriale, e il Vice Ministro dello sviluppo economico con rispettive note n. 5625 del 5 dicembre 2014 e n. 28768 del 11 dicembre 2014 hanno espresso la loro condivisione sulla proposta di assegnazione definitiva del predetto importo di 127,7 milioni di euro.

vecchia in ottica turistico ricettiva, orientato alla individuazione dei confini dell'investimento immobiliare affinché quest'ultimo possa stare sul mercato".

Invitalia, sulla base della convenzione stipulata in data 13 dicembre 2016 con l'Agenzia per la Coesione Territoriale che recepisce le indicazioni del citato accordo di collaborazione, ha elaborato un'analisi di prefattibilità per la valorizzazione del borgo di Tratalias vecchia, descritta ed illustrata nel presente documento.

1 OBIETTIVI E METODOLOGIA DELL'ANALISI

Il Comune di Tratalias, localizzato nell'area del basso Sulcis, vanta la presenza nel suo territorio di un borgo antico di epoca medioevale, incentrato attorno alla ex Cattedrale Medioevale della Beata Vergine Maria di Monserrato e in parte già ristrutturato, che nelle intenzioni dell'amministrazione comunale deve essere recuperato e rivalutato in chiave turistica al fine di riqualificare gli spazi pubblici di maggior pregio storico e culturale e dare nuovo impulso all'economia locale.

A tal fine l'Amministrazione Comunale di Tratalias ha approvato, con delibera del Consiglio comunale n. 16 del 17/06/2014, un progetto preliminare per la realizzazione di un albergo diffuso dell'importo complessivo di € 6,2 ML (€ 5 ML per opere e forniture oltre spese tecniche ed IVA) da finanziare mediante project financing con l'obiettivo di:

“dare un impulso all'economia del territorio promuovendo iniziative nel settore turistico - ricettivo in grado di favorire gli investimenti privati (...) In particolare pare opportuno proporre e promuovere le iniziative volte ad un completo utilizzo del Centro Storico di Tratalias (...) tramite la conferma ed il rilancio delle attività esistenti, l'insediamento di altre attività negli edifici che verranno assegnati e che di volta in volta verranno recuperati, sia commerciali, che artigianali, pubblici esercizi e quant'altro, in modo da consentire il mantenimento dell'occupazione ed il suo incremento, attraverso anche la costituzione di nuove imprese che si potranno dedicare ad esercitare:

- *il commercio sia in sede fissa che in aree pubbliche;*
- *l'artigianato,*
- *la ristorazione,*
- *pubblici esercizi,*
- *la promozione turistica,*
- *la promozione agro - alimentare ed eno-gastronomica dei prodotti del territorio,*
- *la realizzazione di manifestazioni legate alla tradizione ed al folklore locale;*
- *le attività di manutenzione e di servizi vari”.*

Il progetto preliminare approvato ha ad oggetto una porzione del complesso di immobili che sono inclusi nel perimetro del borgo medioevale e stima i costi per la realizzazione delle sole strutture ricettive e di una piccola sala colazione.

In seguito alle interlocuzioni con l'Amministrazione Comunale è stato chiarito che l'intento è di individuare un soggetto privato, in forma singola od associata, al quale assegnare tramite evidenza pubblica il completamento del recupero dell'intero borgo al fine di ricavarne una struttura ricettiva e la gestione dello stesso, inclusa la gestione del plesso museale, degli immobili destinati ad ospitare laboratori artigiani e del suolo pubblico.

La presente analisi, partendo dalle caratteristiche territoriali ed economiche del territorio del Sulcis, ha inteso verificare le potenzialità e opportunità turistico ricettive dell'iniziativa attraverso un'analisi economica finanziaria che verifichi la capacità dell'iniziativa di remunerare adeguatamente il capitale investito da parte del soggetto privato.

L'analisi effettuata muove dalla stima dei flussi turistici attuali e ne stima la crescita potenziale sia in ragione della realizzazione dell'investimento, sia in funzione delle attuali evoluzioni del posizionamento del Borgo di Tratalias Vecchia sul mercato turistico regionale.

Le stime di costo degli investimenti contenute nella progettazione preliminare acquisita sono state integrate con quelle relative al completamento degli immobili inclusi nel centro storico, ma non considerati dagli elaborati progettuali, ivi inclusi gli interventi di sistemazione del verde, della viabilità principale e secondaria e degli altri spazi aperti.

Per valutare il costo di investimento dell'operazione sono stati presi a riferimento, per gli interventi sugli edifici, i costi indicati nel Preventivo sommario di Spesa del Progetto Preliminare redatto dall'Amministrazione Comunale del 2014 e per le aree esterne e la viabilità, quelli indicati nell'ambito del computo metrico delle opere di urbanizzazione dal Piano di Recupero.

I costi di funzionamento stimati includono quelli per il personale e i costi di manutenzione ordinaria dell'intero borgo medioevale.

Per la valutazione parametrica dei costi di manutenzione ordinaria, intesa come *"conservazione preventiva e programmata"*, da attuare in quanto a carico di chi prenderà in gestione l'intero centro storico, si è tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile e delle dimensioni del componente edilizio preso in considerazione. Il prodotto di tale dato con i costi unitari di intervento, rapportato alla periodicità dell'intervento valutata su base statistica, ha fornito un costo minimo e un costo massimo della manutenzione ordinaria annuale. Ai fini dell'analisi di prefattibilità è stato considerato il relativo costo medio annuo.

Il modello di analisi finanziaria utilizzato, ai fini della stima, si basa sulla tecnica della *Discounted Cash Flow Analysis* (DCF) che rappresenta un valido strumento di supporto alle decisioni di investimento, in quanto permette di riassumere congiuntamente entrate e uscite di gestione e spese di investimento e consente di calcolare, sulla base del flusso di cassa netto, i principali indicatori finanziari di sintesi.

2 CONTESTO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

2.1 Il Piano Straordinario per il Sulcis

Il Piano straordinario per il Sulcis (c.d. Piano Sulcis) nasce a seguito della sottoscrizione dell'accordo sulla vertenza ALCOA relativa alla chiusura dello stabilimento di Portovesme, il 27 marzo 2012, tra il Ministro dello Sviluppo Economico, i Presidenti della Regione Sardegna e della Provincia di Carbonia Iglesias, le organizzazioni sindacali, Confindustria ed i vertici dell'ALCOA dove sono stati previsti interventi di diversificazione e pianificazione del territorio.

La Regione Sardegna con DGR n. 33/45 "Atto di indirizzo per l'elaborazione ed attuazione del Piano straordinario per il Sulcis 31-5-2012" del 31 luglio 2012 ha individuato 29 interventi prioritari e ha programmato complessivamente 347,3M, di cui 219,6 M€ sono risorse finanziarie regionali e provinciali già stanziata e 127,7 M€ risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione. Successivamente, il Protocollo d'intesa, siglato il 13 novembre 2012, tra il Ministero dello Sviluppo Economico, il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, il Ministro per la Coesione Territoriale, la Regione Autonoma della Sardegna, la Provincia di Carbonia Iglesias e i Comuni del Sulcis Iglesiente, ha così destinato i 127,7 M€:

- 38,0 M€ ad interventi infrastrutturali invariati;
- 34,0 M€ ad ulteriori interventi infrastrutturali, definiti a seguito di istruttoria tecnica anch'essi invariati;
- 55,7 M€ al "Progetto Strategico Sulcis" da costruire attraverso la raccolta di idee di sviluppo mediante la predisposizione di un Concorso internazionale di idee. Tali attività sono state affidate ad Invitalia.

Il 20 febbraio 2013 è stato pubblicato il concorso internazionale di idee per lo sviluppo sostenibile del Sulcis ed è stato possibile presentare le idee sino al 22 aprile 2013; sono state presentate 159 idee. Sulla base dei risultati del concorso, in equilibrio con il territorio e con la progettualità locale, Invitalia ha elaborato il "Progetto Strategico Sulcis" ed ha avviato un lungo percorso di condivisione con la Regione Sardegna e le altre Amministrazioni per l'adozione del Progetto Strategico nella sua versione definitiva, adottata con DGR 29/13 del 22 luglio 2014.

Il Progetto Strategico Sulcis è finalizzato ad azioni di "diversificazione economico-produttiva e pianificazione del territorio del Sulcis-Iglesiente, anche nell'ottica di attrarre investitori privati". In tale ambito sono stati individuati puntuali interventi di sviluppo e specifiche linee d'azione, tra cui l'assistenza tecnica in favore della RAS finalizzata, tra l'altro, alla realizzazione di studi ed analisi di fattibilità economico finanziaria per interventi di natura infrastrutturale.

Gli indirizzi di policy delineati nel **Piano Strategico per il Sulcis** e ulteriormente affinati nel Progetto Strategico Sulcis sono in larga parte focalizzati sul rafforzamento e rilancio delle vocazioni turistiche dell'ex provincia di Carbonia Iglesias.

Le principali indicazioni emerse dal concorso di idee sono, infatti, incentrate sul recupero e valorizzazione di luoghi naturali ed asset materiali ed immateriali di valore storico-culturale e sull'attivazione di forme di turismo e delle attività di impresa collegate: quasi il 60% delle idee è orientato alla valorizzazione turistica dei luoghi, del territorio e delle produzioni locali ed agroalimentari.

La vocazione turistica del Sulcis, seppur *in nuce* o non completamente sviluppata, è maggiormente evidente nella parte meridionale ove si concentrano particolari bellezze naturalistiche, quali:

- lunghe spiagge, alte dune, pinete rigogliose e macchia mediterranea, ma anche da vaste zone umide protette, rifugio di molte specie di avifauna, inclusi i fenicotteri;
- le isole di Sant'Antioco e San Pietro, ricche di piscine scavate nella roccia lavica, saline e tonnare;
- l'area interna, che offre luoghi della cultura mineraria, delle civiltà fenicia, romana e bizantina.

Tratalias, baricentrica in questo sub sistema territoriale, è beneficiaria di finanziamenti del Piano Sulcis per la realizzazione di interventi di potenziamento dell'area PIP a sostegno del tessuto imprenditoriale e di un tratto di pista ciclabile per connetterla al già esistente asse Carbonia – San Giovanni Suergiu nell'ambito del più ampio progetto di riconversione in piste ciclabili del sedime abbandonato delle ex Ferrovie Meridionali Sarde.

3 INQUADRAMENTO SOCIO-ECONOMICO²

3.1 Contesto di riferimento

Il Sulcis Iglesiente Guspinese è una sub-regione della Sardegna sud-occidentale. La posizione al centro del bacino del mediterraneo occidentale ha favorito, sin dall'antichità, rapporti commerciali e culturali, rendendo il Sulcis un singolare punto di convergenza tra diverse culture e civiltà. Il Sulcis Iglesiente Guspinese storicamente comprende 31 comuni facenti parte delle province di Cagliari, ex Medio Campidano ed ex Carbonia-Iglesias. Oggi come Sulcis si intende il territorio della ex provincia di Carbonia-Iglesias che comprende 23 comuni, che si estendono su una superficie complessiva di 1.495 kmq ed include le isole di San Pietro, Sant'Antioco e le piccole isole della Vacca e del Toro.

Il forte carattere minerario dell'area è testimoniato dallo sfruttamento delle miniere già in epoca romana. La tradizione estrattiva è stata portata avanti dai successivi domini dei pisani, degli aragonesi e dei Savoia. L'inizio dell'attività estrattiva industriale nel Sulcis risale a metà Ottocento; il carbone estratto, di bassa qualità, determina il declino del bacino già all'inizio del XX secolo.

La produzione torna a crescere durante il fascismo, con la nazionalizzazione delle concessioni minerarie private (Carbosarda) per poi crollare nel dopoguerra con la costituzione della CECA. Nei primi anni '60 gli impianti e le miniere passano ad Enel.

Il polo industriale di Portovesme si sviluppò tra il 1969 ed il 1972 per iniziativa da un lato dell'EFIM che investì in un polo integrato dell'alluminio, costituendo l'Eurallumina per la lavorazione della bauxite, l'Alsar per la produzione di alluminio primario e la Sardal e la Comsal per le successive lavorazioni; e dall'altro dell'EGAM, che oltre a rilevare la gestione delle poche miniere rimaste aperte dopo la crisi dell'estrattivo, realizzò nei primi anni '70 gli impianti per la lavorazione del piombo e dello zinco, poi radicalmente rinnovati dall'ENI negli anni'80.

Nel 1988 riparte la produzione di carbone. Viene costituita l'Alumix che prende in gestione gli impianti per l'alluminio di Portovesme. Nel 1996 la Regione Sardegna prende in carico le miniere dall'ENI con l'obiettivo di privatizzarle. L'Alumix viene messa in liquidazione coatta amministrativa ed i suoi impianti, compresi quelli di Portovesme, vengono ceduti all'Alcoa Italia.

Nel 2012 l'Alcoa, nel contesto di un piano di ristrutturazione globale dell'azienda, decide di chiudere l'impianto di Portovesme. Nel medesimo periodo Eurallumina, principale fornitore di

² I dati utilizzati per l'elaborazione del presente capitolo, così come quelli utilizzati più in avanti nel capitolo 6 sono aggiornati al 2014, anno più recente disponibile, in quanto l'ambito territoriale utilizzato coincide con il territorio dell'ex provincia di Carbonia-Iglesias, oggi dissolta e integralmente assorbita nella più ampia provincia del Sud Sardegna, che include tutta l'area dell'ex provincia di Cagliari non confluita nell'omonima Città Metropolitana e che si estende sino alla sponda orientale della Sardegna.

ossido di alluminio ad Alcoa, blocca il processo produttivo a causa del sequestro dei bacini di stoccaggio dei sottoprodotti di lavorazione (fanghi rossi). L'intera filiera dell'alluminio si paralizza.

La crisi dell'industria metallurgica ha comportato la chiusura di alcune fabbriche (ex Sardal, Cardnet, etc.) ed un ridimensionamento generale delle attività impiantate nella Provincia di Carbonia Iglesias, con specifico riferimento all'area industriale di Portovesme.

Un territorio particolarmente svantaggiato e debole, già in coda alle classifiche nazionali in fatto di PIL pro capite e qualità della vita, sprofonda in una nuova e più ampia crisi economica.

3.2 Demografia e occupazione

La popolazione residente nella ex Provincia di Carbonia Iglesias, al 2014, è pari a 127.857 unità, in flessione rispetto al 2009 dell'1,1% a fronte di una crescita a livello nazionale nello stesso periodo del 2,7%.

Nel 2014 il 67% circa della popolazione è in età da lavoro, il 10,5% nella fascia da 0 a 14 anni e circa il 22% è over 65 anni.

Nel periodo 2009 – 2014, la variazione della classe di età compresa tra 15 e 39 anni (Carbonia-Iglesias -12,8%; Italia -5,2%) riflettono verosimilmente i processi di migrazione studentesca e lavorativa dalla provincia.

La struttura demografica del Sulcis, in generale, è caratterizzata da indicatori che mostrano un progressivo invecchiamento della popolazione, una perdita di popolazione giovane e una riduzione delle nascite, che appare consistente rispetto a tutto il contesto nazionale³:

- l'indice di vecchiaia passa da 171,1% nel 2009 a 209,9% nel 2014;
- nel 2014, l'età media della popolazione è pari a 46,3 anni, contro i 44,2 per l'Italia;
- il tasso di natalità è pari a 5,7 % nel 2014, rispetto ad un valore nazionale di 8,3%;
- nel 2012 il reddito pro capite provinciale è pari a € 11.950, rispetto ad un valore regionale di € 14.360 ed uno nazionale di € 17.707.

La crisi che ha investito il sistema economico produttivo del Sulcis, legata come è noto alla forte crisi del settore estrattivo minerario e della metallurgia non ferrosa, ha conseguentemente prodotto effetti assai negativi in termini occupazionali.

L'occupazione della provincia nel 2014 (pari a 36.364 unità), è cresciuta rispetto all'anno precedente del 2,7%, tuttavia, considerando il periodo 2009-2014 il tasso di occupazione mostra

³ "Geo Smart Camere - Atlante della competitività delle province e delle regioni 2014" Unioncamere 2015

una flessione dell'11%, attestandosi nel 2014 su un valore pari a 41,6% (quasi 13 punti percentuali in meno rispetto al valore nazionale).

La distribuzione degli occupati per settore rivela nel 2014 un alto livello di terziarizzazione dell'economia (52% degli occupati), rispetto al settore primario (5% circa) e al settore industria in senso stretto (20%).

Nel 2014, si registra un tasso di disoccupazione pari al 19,2%, superiore rispetto al tasso regionale, pari al 18,6% e a quello nazionale, pari al 12,6%. Nello stesso anno, anche il tasso di disoccupazione giovanile, pari al 72,8%, risulta più elevato rispetto a quello regionale che è pari al 50%.

Circa la metà dei residenti del territorio del Sulcis in età lavorativa risulta non attiva e non partecipa al mercato del lavoro: il tasso di attività, dato dal rapporto tra popolazione attiva e popolazione residente totale in età lavorativa, nel 2014 risulta essere pari a 51,6%, valore più basso della media regionale (59,8%) e di quella nazionale (63,9%).

3.3 Sistema economico provinciale

Al 2013 le imprese attive sono 8.477 (9.560 quelle registrate) con una ripartizione per macro-settori che vede il 53,8% delle imprese concentrate nel settore servizi, il settore "agricoltura e pesca" che pesa il 24,7% e il settore industria e costruzioni il 21,5%.

Nel periodo 2009-2013 il tessuto produttivo ha evidenziato alcuni segnali di debolezza: le imprese attive nella provincia sono diminuite in misura maggiore (-3,4%) rispetto al dato nazionale (-1,8%). In particolare risultano colpiti i settori dell'industria in senso stretto (-8,3% di imprese) e delle costruzioni (-7% di imprese)⁴.

In sintesi, alcuni dati del 2013 relativi al contesto economico-produttivo del Sulcis:

- manifatturiero: rappresenta il 7,6% delle imprese attive in provincia, in linea con il dato regionale (7,4%), ma inferiore a quello nazionale (10%). I dati antecedenti alla crisi del polo metallurgico del 2009 mostravano che le grandi imprese manifatturiere (oltre 250 addetti) assorbivano il 30% degli addetti superando la media regionale (12%) e quella nazionale (16%);
- turismo: le imprese che offrono servizi di alloggio e ristorazione rappresentano il 9% del totale a fronte di un dato regionale e nazionale lievemente inferiore (rispettivamente 8% e 7%);

⁴ Infocamere – Movimprese 2016

- commercio: il peso maggiore sulle imprese che erogano servizi è dato dalle aziende che svolgono il commercio all'ingrosso, al dettaglio e riparazioni autoveicoli e motocicli, che sono il 28% delle imprese provinciali.

3.3.1 Produzioni agro alimentari e vitivinicole di eccellenza

I prodotti di denominazione di origine protetta (Dop) e di Indicazione geografica protetta (Igp) rappresentano l'eccellenza della produzione agroalimentare europea e sono ciascuno il frutto di una combinazione unica di fattori umani ed ambientali caratteristica di un determinato territorio. Per identificare e promuovere le caratteristiche specifiche di tali prodotti, l'Unione europea ha stabilito regole precise e appositi regimi normativi di qualità, a tutela dei produttori e della buona fede dei consumatori.

Nel territorio del Sulcis i prodotti agro alimentari di eccellenza sono:

- agnello di Sardegna (Igp) allevato "in piena aria" e cresciuto con allattamento materno e alimenti naturali;
- pecorino sardo (Dop) nelle due tipologie, dolce e maturo, viene esclusivamente prodotto in Sardegna e vanta produzioni casearie del 1700;
- pecorino romano (Dop) la cui produzione è presente anche nel Lazio ed nella provincia toscana di Grosseto;
- olio extravergine d'oliva della Sardegna (Dop);
- carciofo spinoso di Sardegna (Dop) le cui peculiarità trovano fondamento nel forte legame con il territorio isolano, rappresenta uno dei prodotti cardine dell'economia regionale.

Un ruolo importante nell'economia del territorio è rappresentato dalla vitivinicoltura che, per la particolare conformazione orogenetica e territoriale, vanta produzioni enologiche di elevata qualità come nel caso del vino Carignano del Sulcis che, nonostante la limitata diffusione della superficie coltivata (circa 1700 ettari), è uno dei vini più importanti e prestigiosi dell'enologia sarda. Dedicata a tale prodotto è l'iniziativa "Strada del Vino Carignano del Sulcis" istituita da enti locali e produttori nel 2009, che offre un itinerario con visite naturalistiche ed enogastronomiche a cantine e luoghi di produzione.

Una ulteriore catalogazione di prodotti agroalimentari che esprimono il valore di un territorio è offerta dai c.d. "prodotti tradizionali"⁵. Si tratta di prodotti agroalimentari le cui metodiche di lavorazione, conservazione e stagionatura risultino consolidate nel tempo, omogenee per tutto il territorio interessato, secondo regole tradizionali, per un periodo non inferiore ai venticinque anni. Tra i prodotti tradizionali sardi rinvenibili nel territorio sulcitano particolare rilevanza ha il tonno

⁵ Il "sistema" dei prodotti tradizionali è regolamentato dal decreto del 18 luglio 2000.

rosso pescato nelle acque dell'isola di Carloforte la cui lavorazione (tunninia, tonno affumicato, musciame di tonno sardo) è diventata un'eccellenza per la regione ed attrae acquirenti da tutto il mondo, soprattutto giapponesi.

Alla ricchezza delle produzioni tradizionali, di qualità e protette si contrappone la pressoché totale assenza di produzioni biologiche: su un totale di aziende biologiche riconosciute in Sardegna pari a 2.234, solo il 2% (n.54) sono localizzate nell'ex provincia di Carbonia (elenco regionale degli operatori dell'Agricoltura Biologica 2012).

3.3.2 Manifatturiero

Il comparto metallurgico, negli anni precedenti alla crisi del 2009, è stato il settore trainante dell'economia locale e, per lunghi anni, ha attratto forza lavoro dall'esterno poiché offriva ampie possibilità di lavoro specializzato.

Nel 2008 le tre principali imprese del settore (Alcoa spa, Portovesme srl, Eurallumina spa) occupavano nella graduatoria delle imprese sarde rispettivamente la quarta, la quinta e l'ottava posizione per fatturato e valore aggiunto.

Dal 2009 è esplosa la crisi del metallurgico, determinando effetti a catena sulle piccole imprese, sui redditi dei residenti e sull'occupazione: a fine 2012, il totale dei lavoratori in Cassa integrazione straordinaria o in mobilità era pari a 1.684 unità, in gran parte di sesso maschile (86%) e con un'età media di 44 anni.

Nonostante la forte crisi del settore, la metallurgia e l'industria legata alla lavorazione dei metalli sono ancora rilevanti nell'ex provincia Carbonia Iglesias poiché, nel 2013, rappresentano il 23,7% delle aziende attive nel manifatturiero, mentre in ambito regionale rappresentano solo il 18%.

Il comparto manifatturiero nel Sulcis, è essenzialmente concentrato nel polo industriale di Portovesme, specializzato nella metallurgia non ferrosa ed unico in Italia per la produzione di allumina da bauxite, alluminio primario, zinco, piombo, acido solforico da minerale.

Il polo, inoltre, ospita le centrali termoelettriche dell'ENEL che generano il 45% dell'energia elettrica prodotta in Sardegna. Nei comuni di Carbonia, Iglesias e Portoscuso si concentrano la quasi totalità delle imprese metallurgiche ed il 60% delle imprese che si occupano della fabbricazione di prodotti in metallo.

Nel polo le maggiori imprese presenti sono:

Alcoa: a marzo 2012 è stato sottoscritto l'accordo di chiusura, l'attività produttiva si è arrestata nel 2014 e lo smantellamento definitivo degli impianti è previsto per la fine del 2017. Su input del Ministero dello Sviluppo economico, Alcoa e Invitalia hanno raggiunto nel mese di novembre 2016 un accordo preliminare sulla base del quale Alcoa sospenderà la decisione di smantellare lo stabilimento di Portovesme per un periodo di 12 mesi durante i quali il Mise ed Invitalia

ricercheranno un investitore disponibile ad acquisire la proprietà, rimettere in funzione lo stabilimento e restituire prospettive occupazionali ai lavoratori del Sulcis. Contestualmente, Invitalia realizzerà una *due diligence* al fine di determinare la dotazione di capitale necessaria a rimettere in funzione l'impianto.

Alcoa rimarrà comunque responsabile per la bonifica del suolo e della falda acquifera in relazione all'inquinamento sinora prodotto dallo stabilimento e si farà carico dei connessi oneri economici.⁶

Eurallumina: l'azienda ha subito, a fine 2008, un'interruzione della produzione a causa del sequestro degli impianti del bacino dei fanghi rossi. Nel luglio 2014 è stato deliberato il Contratto di Sviluppo EuralEnergy-Eurallumina-Invitalia che prevede la realizzazione della centrale termica CHP che garantirà la totale copertura della domanda energetica termica ed elettrica della raffineria con una forte diminuzione dei costi e di emissioni in atmosfera.

Per la realizzazione del progetto, attraverso le risorse del Piano Sulcis, è stato concesso un finanziamento agevolato di € 67,4mln e € 6,7mln di contributo a fondo perduto.

Portovesme srl (Gruppo Glencore): negli ultimi anni l'azienda ha sviluppato programmi di diversificazione delle produzioni attraverso l'espansione della produzione di zinco elettrolitico e di ammodernamento dell'impianto KIVCET.

L'industria alimentare (126 imprese attive nel 2013, il 19% delle aziende del manifatturiero in provincia) è il secondo comparto del manifatturiero e la maggioranza delle imprese si localizza nei comuni di Iglesias, Carbonia, Carloforte e Santadi.

Il sistema delle imprese artigiane è rilevante sia con riferimento alla metallurgia ed alla lavorazione dei metalli ma anche rispetto a settori più tradizionali come il tessile e la lavorazione del legno e delle pietre.

Le attività manifatturiere si concentrano nei comuni di Carbonia, Iglesias e Portoscuso, ove hanno sede quasi il 50% delle imprese che occupano il 74% degli addetti del settore.

⁶ Si veda a tal proposito la nota stampa del MISE (<http://www.sviluppoeconomico.gov.it/index.php/it/per-i-media/comunicati-stampa/2035549-alcoa-mise-raggiunto-accordo-preliminare-per-evitare-smantellamento>). L'accordo definitivo, da sottoscrivere entro due mesi da quello preliminare, non è stato ancora sottoscritto.

QUADRO DI SINTESI DEL CONTESTO SOCIOECONOMICO				
Tematica	Punti di forza	Punti di debolezza	Potenzialità	Criticità
Demografia e occupazione	Un tasso di occupazione nel 2014 in crescita rispetto al 2013 (+ 2,7%)	Progressivo invecchiamento della popolazione e bassa natalità Reddito pro capite più basso del valore regionale e nazionale Basso tasso di attività nel mondo del lavoro	Ingenti risorse pubbliche, previste nel Piano Sulcis, finalizzate a: <ul style="list-style-type: none"> • piani di formazione e riqualificazione professionali • inventivi alle imprese. 	Effetti di spopolamento e invecchiamento della popolazione che indeboliscono il sistema economico produttivo
Economia e attività produttive	Produzioni di eccellenza nel settore agro alimentare e vitivinicolo	Crisi del sistema economico produttivo, in particolare del settore metallurgico e della lavorazione dei metalli Decremento delle imprese attive	Potenzialità delle risorse culturali e naturalistiche del territorio Crescita delle produzioni agricole, viticole e artigianali di qualità	Crisi dell'industria metallurgica: chiusura di alcune grandi fabbriche e ridimensionamento generale delle attività impiantate
Turismo ⁷	Aumento delle presenze negli esercizi extra-alberghieri (2009-2014)	Permanenza media nella provincia inferiore a quella regionale Standard ricettivi di livello medio e medio-basso Offerta ricettiva e complementare limitata e di piccola dimensione	Crescita delle presenze straniere a livello regionale Incremento dei crocieristi nel porto di Cagliari Attrattori naturalistici e culturali di pregio con cui fare rete	Forte concorrenza di località balneari di grande richiamo e destinazioni turistiche già affermate

⁷ L'analisi di dettaglio della domanda e dell'offerta turistica del Sulcis è riportata nel Capitolo 6.

4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

4.1 Contesto paesaggistico e aspetti storico-culturali

Il territorio del basso Sulcis è caratterizzato da aree di elevata valenza naturalistica e paesaggistica ed è ricco di opportunità e di attrattori non legati esclusivamente al prodotto balneare.

Al fine di una analisi di contesto si descrivono brevemente, di seguito, le principali variabili naturalistiche, culturali e infrastrutturali che influiscono maggiormente sull'offerta turistica del territorio.

La costa sulcitana offre, in circa 200 km, una grande varietà di paesaggi e di spiagge: nella zona sud si incontrano le dune naturali di Porto Pino, le scogliere a strapiombo sul mare di Nasca e di Punta delle Oche e le isole di Sant'Antioco e San Pietro ricche di piscine scavate nella roccia lavica, saline e tonnare; nella parte settentrionale, a nord del golfo di Gonnese, si alternano numerose calette, intervallate da falesie, ad ampie spiagge circondate da vegetazione di ginepri, querce e pini domestici.

Nelle aree interne l'elemento predominante è quello montuoso, ma non mancano le zone pianeggianti e fertili ricche di fauna e di vegetazione con specie uniche: a Santadi, tra i boschi di Pantaleo e Gutturru Mannu, c'è la foresta di specie autoctone più estesa del Mediterraneo, mentre nelle zone umide e lagunari del basso Sulcis è possibile ammirare la vita dell'avifauna stanziale e migratoria.

Oltre alle bellezze naturalistiche, il territorio è ricco di insediamenti minerari che, per secoli, hanno costituito la principale fonte di reddito dell'economia produttiva locale, fino a conoscere una grave crisi dell'industria metallurgica negli anni 2009-2011. La presenza di aree minerarie abbandonate ha creato numerose problematiche ambientali (contaminazione di acque sotterranee, inquinamento degli alvei dei fiumi, presenza di discariche delle lavorazioni dei minerali) che hanno determinato il riconoscimento dell'intero territorio della regione storica del "Sulcis Iglesiente Guspinese" quale Sito di Interesse Nazionale (SIN). Nel tempo queste problematiche sono state affrontate attraverso la predisposizione di piani di caratterizzazione e di analisi di rischio e l'attuazione di piani di bonifica e riqualificazione ambientale che hanno notevolmente ridotto, pur senza risolvere definitivamente, l'incidenza delle criticità ambientali, specialmente con riferimento alla porzione più meridionale del Sulcis, ove è localizzata l'area d'intervento. (cfr. infra Condizione Ambientale).

Ai fini della valorizzazione del patrimonio infrastrutturale storico e culturale della tradizione industriale mineraria, numerose miniere, non più sfruttate ai fini estrattivi, sono state riconvertite in strutture di archeologia industriale. E' possibile, quindi, visitare tali luoghi che raccontano elementi sociali e culturali della civiltà mineraria e che, caratterizzando fortemente il territorio circostante, sono diventati punti di riferimento di nuovi itinerari turistici.

Il Sulcis, inoltre, offre numerosi percorsi e siti di carattere storico culturale: dalle testimonianze architettoniche legate al culto cristiano che, oltre al loro significativo valore culturale, sono spesso inserite in pregevoli posizioni panoramiche agli insediamenti di epoca fenicio-punica e romana (necropoli, santuari, porti, fortezze, ecc.) conservati in siti archeologici di grande valore storico.

4.2 Tratalias e il borgo medioevale

Il comune di Tratalias è situato nella zona sud-occidentale della provincia di Carbonia Iglesias in una piana antistante il golfo di Palmas, a poca distanza dal greto del Rio Palmas.

Il territorio ove è localizzata la cittadina è stato abitato dall'uomo sin dal periodo prenuragico; nel neolitico recente sorgeva in località Tracasi un villaggio di pastori e agricoltori di cultura di Ozieri. Della successiva epoca nuragica rimangono ancora oggi importanti tracce: il territorio circostante è costellato da oltre 40 nuraghi, oltre 5 tombe dei giganti e dal villaggio nuragico di Sirimagus). Frequentata dai fenici, di cui ancora oggi il territorio ospita le vestigia, la zona passò poi sotto il dominio punico e romano. Con la fine dell'impero romano d'Occidente la Sardegna fu conquistata dai Vandali e in seguito dai Bizantini. In questo periodo, a causa delle frequenti incursioni dei pirati saraceni, le popolazioni costiere cercarono rifugio nell'entroterra tra cui l'attuale territorio di Tratalias.

Nel 1218, con una bolla di papa Onorio III, sede della diocesi di Sulci fu ufficialmente trasferita dall'isola di Sant'Antioco, ormai deserta, nel borgo di Tratalias e l'anno successivo iniziarono i lavori per la costruzione della nuova cattedrale di Santa Maria di Monserrato, la principale attrattiva odierna dell'area⁸. Perfettamente conservata grazie agli interventi di restauro realizzati negli anni scorsi e circondata dall'antico borgo medioevale, la cattedrale è stata sede vescovile fino al XIV secolo circa: nel 1503 Tratalias, come del resto gran parte del Sulcis, appare spopolata e la sede della diocesi di Sulci viene tralata ad Iglesias. Ancora oggi, a distanza di secoli, a maggio è celebrata la festa patronale di Tratalias, durante la quale si festeggia la Santissima Vergine di

⁸ La cattedrale è inserita in uno degli itinerari culturali suggeriti dalla Regione per aumentare il grado di attrattività turistica della Sardegna nelle zone meno frequentate dai grandi flussi turistici ed, insieme al borgo, rientra nel progetto "Valorizzazione di un prodotto culturale: le Ville " che intende promuovere le "dimore sarde", residenze di pregio storico e architettonico.

Monserato con la traslazione della statua della Madonna lungo un itinerario che tocca i luoghi che, nel tempo, sono state le diverse sedi vescovili (Sant'Antioco, Tratalias, Gonnese e Iglesias).

Le sorti del borgo medioevale di Tratalias Vecchia sono state segnate dalla realizzazione nel 1954 di uno sbarramento sul Rio Palmas, con la conseguente formazione del lago artificiale di Monte Pranu. Il progetto fu attuato per valorizzare le terre del Basso Sulcis e dare maggior impulso alle attività agricole e pastorali che erano, e sono tuttora, tra le principali fonti economiche della zona. La grossa scorta d'acqua (circa 50 milioni di metri cubi) tuttavia, col passare del tempo, provocò ingenti danni ai centri abitati situati nelle sue vicinanze: Palmas (frazione del comune di San Giovanni Suergiu), Villarios (frazione del comune di Giba) e Tratalias. Le numerose infiltrazioni d'acqua provocarono considerevoli lesioni ai fabbricati e problemi igienico-sanitari per la popolazione.

Fra il 1960 e il 1964 furono stanziati dei finanziamenti da parte del Ministero dell'Agricoltura e Foreste, della Cassa per il Mezzogiorno e dalla Regione Sardegna per il totale trasferimento dei primi due centri. Fu pertanto presa in considerazione dall'amministrazione comunale di Tratalias una soluzione analoga per porre rimedio al progressivo peggioramento delle condizioni abitative dei cittadini. Nel luglio del 1971 la Cassa per il Mezzogiorno approvò un progetto generale di massima per l'intera ricostruzione del paese da attuarsi in vari lotti. Il nuovo centro avrebbe dovuto rispondere al meglio alle esigenze della popolazione, perciò fu ubicato in una zona collinare vicina al vecchio borgo, al sicuro dal pericolo di infiltrazioni, adatta ad una disposizione urbanistica che potesse assicurare la miglior fruibilità dei servizi pubblici "con un minimo di continuità nel tempo del vecchio modello".

Figura 1: Ortofoto di Tratalias ante demolizioni



Fonte: Regione Sardegna - Geoportale

Nel vecchio centro furono censiti oltre 300 edifici da ricostruire, tra abitazioni e locali di vario uso, cui sommare i servizi pubblici. Nell'arco di circa 10 anni i primi interventi furono realizzati con fondi del bilancio ordinario della Regione Sardegna e con interventi sui fondi delle leggi nazionali n° 588/1962, n° 865/1971, n°513/1977 e n° 457/1978. Questi finanziamenti permisero di acquistare per intero l'area necessaria per la ricostruzione, di eseguire una parte delle opere di urbanizzazione, alcune opere pubbliche quali il municipio, l'ambulatorio, la scuola media e la costruzione di ben 140 abitazioni. Per l'ultimazione definitiva dei lavori di trasferimento delle famiglie che ancora abitavano nel vecchio centro fu varata la L.R. n° 40 del 12 novembre 1982 che dava attuazione alla legge n° 568 del 1981 per mezzo della quale furono individuati le opere e i finanziamenti necessari per l'ultimazione del progetto.

Il trasferimento della popolazione in un nuovo centro abitato determinò l'abbandono del borgo e dal 1991 fu avviato un piano di demolizione di tutte quelle abitazioni particolarmente danneggiate dalle infiltrazioni o costruite in tempi recenti.

Figura 2: Inquadramento territoriale



Fonte: elaborazioni Invitalia su cartografia Google 2016

La devastazione venne arrestata dal decreto della Soprintendenza n.1959 del 7 febbraio 1997, che dichiarò i resti monumentali del vecchio borgo di Tratalias di particolare interesse storico-artistico ai sensi della legge 1089/39 perché *“rappresentano una qualificata testimonianza storica di resti monumentali di un antico borgo, di origine medievale, che si integra sotto il profilo storico-morfologico e ambientale con la chiesa di S. Maria, caposaldo monumentale del centro storico di Tratalias, presentando ancora oggi condizioni ambientali unitarie.”*

L'intera area è stata individuata come zona A (centro storico/artistico o di particolare pregio ambientale) all'interno del Piano di Fabbricazione del 1984 e la perimetrazione coincide in gran parte con l'antico borgo medioevale.

Figura 3: La perimetrazione del Borgo di Tratalias Vecchia



Fonte: elaborazioni Invitalia su Piano di Fabbricazione Comune di Tratalias; cartografia Google 2016

Il recupero del centro storico inizia nel 1996 e prosegue nel corso degli anni, attingendo a risorse finanziarie di provenienza diversa, concentrandosi prevalentemente sui fabbricati prospicienti la piazza. In estrema sintesi gli interventi hanno riguardato:

1. lavori di restauro della Chiesa di S. Maria di Monserrato;
2. ristrutturazione degli edifici da adibire a struttura museale;
3. recupero primario della casa c.d. Fenu-Pitzalis;
4. ristrutturazione dell'edificio da adibire a locale ristorante (Gallo Nero);
5. interventi diffusi di recupero primario di diversi edifici con fondi della legge regionale n.29/1998 relativi alle annualità 2002 e 2003/2004 (la cui progettazione è avvenuta tra il 2006 e il 2007 e che hanno riguardato gli edifici che oggi ospitano la Locanda di Monserrat, l'edificio a nord destinato ad attività ricettiva, gli edifici che sono compresi nell'angolo tra via Nuova e Via Palermo ed infine il blocco dei bagni adiacente alla struttura museale);
6. interventi di ristrutturazione di edifici da adibire a residenza con fondi della L.R. 179/1992;

7. progetto definitivo per il recupero e valorizzazione del borgo medioevale di Tratalias con fondi P.O.R. 2000-2006, previsto nell'annualità 2002 e con progetto esecutivo del 2004, che ha riguardato essenzialmente l'area da adibire ad attività artigianali e commerciali;
8. realizzazione della rete delle acque nere, delle acque bianche e di quelle meteoritiche, iniziate con fondi regionali e completati con il Piano di Recupero;

Nel 2003 viene redatto il **Piano Particolareggiato di esecuzione** (PPE) del centro storico che ha come obiettivo primario quello di "individuare nel centro storico una nuova destinazione dei fabbricati esistenti legate alla riconversione degli spazi e delle volumetrie a fini ricettivi, turistici, museali, artigianali con potenzialità notevoli coinvolgendo tutta l'area del Sulcis", in modo da sviluppare "attività che fungano da elemento di attrazione permanente e non più a solo scopo residenziale ma promuovendo attività culturali, e ricettive."

Il PPE prevede la conservazione della quasi totalità degli edifici esistenti ad esclusione di parti estranee o aggiunte in tempi recenti ed interviene quasi esclusivamente con restauri conservativi e adeguamenti funzionali sul patrimonio pubblico edificato. Il PPE, inoltre, prevede:

- modeste ricomposizioni volumetriche funzionali alla ricucitura del tessuto edilizio storico;
- esproprio delle poche aree di proprietà privata (la maggior parte delle aree del vecchio centro abitato sono state acquisite dal Comune in base alla legge regionale n° 40/82);
- completamento dei sottoservizi e della viabilità per tutti gli spazi pubblici interessati.

Figura 4: PPE Centro Storico 2003 - Planimetria generale



Fonte: Comune di Tratalias

Per la conservazione e valorizzazione del borgo nel Piano particolareggiato si intende promuovere l'immagine dell'antico borgo di Tratalias" attraverso:

1. attività artigianali e di commercio legate alla piccola produzione in loco di oggetti della tradizione locale;
2. attività ed eventi culturali legati alla tradizione locale (chiesa museo, sagre, convegni, esposizioni e mostre temporanee, etc);
3. attività di assistenza ed ospitalità turistica diffusa (centro visite, ristorante, alloggi, etc);
4. attività di promozione del territorio del Basso Sulcis e dei circuiti dei Borghi Medievali, con la realizzazione degli apparati espositivi e documentari, del centro visite e dell'archivio storico comunale;
5. attività di formazione e aggiornamento culturale continuo rivolto agli operatori coinvolti nella realizzazione e gestione del progetto.

Il Piano Particolareggiato ha avuto nel corso degli anni due varianti, nel 2006 e nel 2007, che hanno riguardato la revisione della zonizzazione, sia nella delimitazione delle aree che nelle funzioni assegnate. Come meglio descritto nel paragrafo 4.5 “inquadramento giuridico e vincoli urbanistici”, è indispensabile che tali varianti siano condivise con la Soprintendenza prioritariamente all'avvio di qualsivoglia procedura pubblica per l'individuazione del soggetto gestore del borgo

Successivamente è stato attuato il **Piano di Recupero** con i fondi POR 2000 – 2006 che ha riguardato essenzialmente l'area del centro storico adibita ad attività artigianali e commerciali (area A1 e A6 del PPE) e ha previsto i seguenti interventi:

1. restauro conservativo degli edifici;
2. completamento degli impianti di rete (acque nere, acque meteoriche e rete idrica);
3. pavimentazione dei percorsi storici e sistemazione delle corti e dei giardini di pertinenza degli edifici.

L'Amministrazione comunale di Tratalias intende completare il percorso di recupero e rifunzionalizzazione del borgo di Tratalias vecchia, che appare, ad oggi, ancora sottoutilizzato, abbandonato e privo del suo rapporto originario con la popolazione locale. In quest'ottica la possibilità di realizzare un'ospitalità diffusa (come già previsto e auspicato all'interno del PPE) che si integri con attività connesse alla cultura locale, appare una concreta possibilità di recupero del borgo per restituirgli la dignità di *genius loci*.

4.3 Sistema dei trasporti

Per lo sviluppo del turismo uno degli asset strategici da considerare è il sistema infrastrutturale: l'attrattività di un luogo non è condizionata solo dalle bellezze naturalistiche e culturali, ma anche dalla sua accessibilità nel momento della comparazione di una destinazione con altre alternative ove programmare un periodo di vacanza.

Lo stato di insularità della Sardegna limita l'accesso dei turisti ai principali porti e aeroporti dell'isola. I tre principali **aeroporti** (Cagliari Elmas, Olbia Costa Smeralda e Alghero Fertilia) della regione hanno movimentato nel 2015 un traffico di circa 7,6 milioni di passeggeri e il sistema aeroportuale sardo occupa il 5° posto a livello nazionale (dopo Lazio, Lombardia, Sicilia e Veneto), con Cagliari che si classifica al 13° posto in Italia con 3,7 milioni di passeggeri (dati Assaeroporti). Del traffico aereo sardo il 70% è rappresentato da italiani ed il 54,2% del traffico totale è operato da compagnie low cost, in rapida crescita negli ultimi anni in Italia ed anche in Sardegna (dati SRM “Il turismo in Sardegna le opportunità di crescita del sistema”).

Sul lato delle **connessioni marittime**, gli scali di accesso al territorio della Sardegna sono Cagliari per le connessioni con l'Italia centro - meridionale e la sponda sud del Mediterraneo, Olbia – Golfo Aranci per le connessioni con l'Italia centro - settentrionale e Porto Torres per le connessioni con le coste della Francia e della Spagna (Barcellona).

Il Porto di Cagliari ha registrato 246.979 passeggeri sui traghetti nel 2014 e 257.569 nel 2015 con un incremento del 4%, mentre il polo del nord Sardegna (Olbia – Golfo Aranci - Porto Torres), che aveva subito un calo dei passeggeri negli anni 2010 – 2011, a partire dal 2014 ha registrato un'inversione di tendenza confermata anche nel 2015, anno in cui si è raggiunti circa 3,7 milioni di passeggeri (+6,1%) (dati Autorità portuale Nord Sardegna).

Il traffico crocieristico è incentrato sullo scalo del Capoluogo e il recente potenziamento delle infrastrutture dedicate, unito allo sviluppo dei collegamenti aerei low cost ha comportato una notevole crescita del comparto crocieristico. In particolare, il porto di Cagliari recentemente ha assunto il ruolo di "home port" (porto di origine e di conclusione dell'itinerario crocieristico) per alcune compagnie da crociera, incrementando notevolmente i flussi di crocieristi negli ultimi anni.

Nel panorama dell'offerta portuale in Sardegna, oltre ai grandi poli infrastrutturali dedicati ai passeggeri e/o alle merci, si aggiungono circa un centinaio di porti turistici tra i quali emergono in modo particolare Porto Cervo (circa 700 posti barca) tra i più attrezzati dell'isola, Villasimius (circa 840 posti barca) Alghero (circa 500) e La Caletta-Siniscola.

In riferimento alle **infrastrutture ferroviarie** la Sardegna ha un'estensione della rete regionale pari a circa 600 km (il 3% della rete ferroviaria nazionale) e una bassissima densità ferroviaria (1,8 km di ferrovia per 100 kmq di superficie territoriale rispetto ai 5,5 km di media in Italia⁹). La discontinuità territoriale della rete è dovuta alla bassa densità abitativa e dello stato di insularità, che rendono difficoltoso e oneroso l'ampliamento delle linee, in particolare nella zona centrale della regione.

In tema di fruizione del sistema trasportistico su ferro, nel 2014 in Sardegna i fruitori di mobilità su ferro sono 17.312 al giorno, in diminuzione rispetto all'anno precedente del 9,4% ed, in generale, si registra un grado di utilizzo dei mezzi pubblici di gran lunga inferiore (28,7 utenti giornalieri/km) rispetto alla media nazionale (145,6)¹⁰.

Dal punto di vista delle **infrastrutture stradali**, la Sardegna è dotata di 2.925 km di strade di interesse nazionale (il 32% del totale), 6.078 km di strade provinciali e regionali e non ci sono autostrade; gli indicatori del segmento strade mostrano una densità infrastrutturale regionale inferiore a quella nazionale (0,37 Km strada/ superficie (Km²), Italia 0,51) e un valore di 0,88 Km

⁹ Dati Istat, 2010.

¹⁰ Dati Legambiente, su Rapporto Pendolaria, 2015.

strada/ parco autovetture*100 superiore alla media italiana di 0,42 (area professionale statistica - ACI).

Negli ultimi anni, la Regione ha investito ingenti risorse per migliorare sia il sistema ferroviario e metropolitano, sia quello stradale: dal 2003 al 2015 la spesa regionale in infrastrutture è stata pari a circa € 187 milioni (63,3% per le strade, 30,4% per le ferrovie e 6,3% per le metropolitane)¹¹.

Dall'analisi dell'accessibilità e mobilità dello **specifico territorio del Sulcis**, emerge il seguente sistema infrastrutturale:

- il sistema stradale è composto da 307 Km di strade provinciali, 94 km di strade di interesse nazionale e 39 Km di strade di interesse regionale;
- il sistema ferroviario di adduzione alla "dorsale sarda" è composto da due linee (Linea Decimomannu-Iglesias; Diramazione Villamassargia-Carbonia) con sole 4 stazioni: Villamassargia, Iglesias, Carbonia e Cagliari Elmas (stazione dell'aeroporto operativa dal 2013);
- non sono presenti aeroporti (gli aeroporti limitrofi sono Cagliari Elmas a 60 km circa e Oristano a 120 km circa);
- la zona è dotata di due porti commerciali e industriali e cinque porti turistici.

In particolare, il sistema portuale turistico ospita circa 1.800 posti barca a Carloforte, Portoscuso, Calasetta, Sant'Antioco, Buggerru; quest'ultimo, a causa di un'errata progettazione e di una cattiva manutenzione, risulta essere insabbiato al 50%, mentre il porto di Sant'Antioco soffre le criticità di navigazione legate alla vicinanza della laguna di Santa Caterina (bassi fondali e velocità massima di 3 nodi). Tale sistema portuale turistico è, inoltre, completato anche da tre approdi stagionali (Porto Pino, Sa Salina, Punta Trettu) che possono ospitare natanti di piccole dimensioni.

Il sistema infrastrutturale e di accessibilità dell'area, dunque, fatta eccezione per la statale 130 Iglesias-Cagliari che è l'unica arteria veloce sul territorio, presenta le seguenti criticità:

- bassa accessibilità delle aree costiere ed interne rispetto alle aree urbane capoluogo ed inadeguatezza di alcune strade provinciali ai volumi di traffico;
- arretratezza e scarsa capillarità del sistema ferroviario (binario unico e non elettrificato, la configurazione della linea, senza una connessione diretta tra Carbonia e Iglesias, determina l'allungamento dei tempi di percorrenza e la riduzione della qualità del servizio);
- sistema di trasporto pubblico locale su gomma insufficiente (servizi minimi di collegamento tra tutti i comuni della Provincia);

¹¹ Dati Legambiente, su Rapporto Pendolaria, 2015.

- fruibilità e capienza del sistema portuale insufficienti.

Al fine di affrontare le suddette carenze di mobilità interna, negli ultimi anni, sono state attuate politiche di sostegno nazionali e regionali alla mobilità nell'isola e sono stati finanziati, con la Delibera CIPE 31/2015 dedicata al Piano per il Sulcis, alcuni interventi infrastrutturali che, una volta ultimati, miglioreranno l'accessibilità al territorio; tra questi si ricordano: la valorizzazione e il potenziamento del sistema portuale commerciale e turistico (porti di Sant'Antioco, Calasetta e Carloforte); l'adeguamento e messa in sicurezza di alcune strade statali (la S.S. 195 e la S.S.293) e la realizzazione di un nuovo attraversamento dell'istmo di Sant'Antioco (S.S. 126) e della circonvallazione del centro di Sant'Antioco.

Il trasporto pubblico locale (TPL) su gomma a servizio del Comune di Tratalias annovera 9 linee di trasporto extraurbano che passano per il Comune (dati Azienda trasporti regionali della Sardegna). Tale sistema di TPL su gomma non appare idoneo a supportare il movimento dei turisti sul territorio comunale da e verso le destinazioni turistiche vicine o le porte di accesso alla Regione (Cagliari porto e Cagliari Aeroporto). Infatti, 2 delle 9 linee di TPL extraurbano sono esclusivamente dedicate al servizio scolastico e con orari e periodi di operatività non conciliabili con i principali flussi turistici dei mesi estivi. Le rimanenti 7 linee fanno registrare frequenze e collegamenti inadeguati agli spostamenti di un turista: solo a titolo di esempio, il collegamento con l'aeroporto di Cagliari è garantito da una sola corsa giornaliera nei giorni festivi e 2 corse nei giorni feriali con un tempo di percorrenza di circa 2,30'.

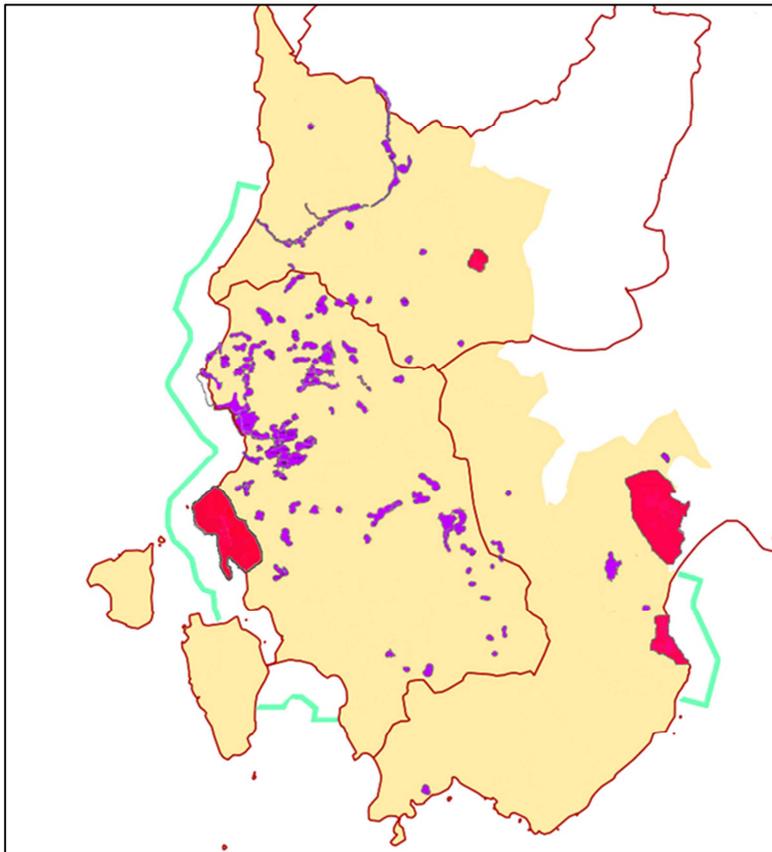
4.4 Condizione ambientale

L'intero territorio della regione storica del "Sulcis Iglesiente Guspinese" è riconosciuto come Sito di Interesse Nazionale individuato (SIN) con D.M. 468/01 e perimetrato con D.M. 12/03/2003. La perimetrazione definitiva è stata approvata con Delibera di Giunta della Regione Autonoma della Sardegna n.27/13 del 1 giugno 2011.

Nel perimetro del SIN sono compresi agglomerati industriali, vaste aree minerarie, numerose discariche di rifiuti solidi urbani dismesse, nonché due aree "a mare" prospicienti il sito perimetrato "a terra". Le problematiche ambientali connesse alla presenza di aree minerarie abbandonate sono riconducibili a:

- presenza di discariche delle lavorazioni dei minerali;
- contaminazione di acque sotterranee;
- inquinamento degli alvei dei fiumi;
- risalita di acque di falda contaminate attraverso le gallerie.

Figura 5: Il SIN Sulcis Iglesiente Guspinese ex D.M. 12/03/2003



Fonte: elaborazioni Invitalia su D.M. 12/03/2003

Nell'ambito del Piano Sulcis sono stati inseriti gli interventi di caratterizzazione, messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale per le ex aree minerarie, a conferma della valenza strategica attribuita dalla Regione alla riqualificazione ambientale del territorio sulcitano. Complessivamente quasi 178 milioni di euro sono stati stanziati a valere sulle risorse dei periodi di programmazione 2000-2006 e 2007-2013 per il finanziamento di Messa in sicurezza delle aree minerarie e bonifica aree industriali dismesse.

In merito allo stato d'avanzamento degli interventi di bonifica e messa in sicurezza si segnala che dopo un periodo di rallentamento operativo del 2014, dovuto sostanzialmente alle criticità della società IGEA a cui erano affidate la realizzazione degli interventi (organismo *in house* della Regione, rientrato successivamente in piena operatività), nel corso del 2015 il programma di bonifiche ha mostrato un'accelerazione poiché la Giunta regionale ha provveduto a riprogrammare le risorse, assegnando l'attuazione degli interventi ai Comuni territorialmente competenti per

evitare il rischio di mancata realizzazione delle opere con conseguente perdita di risorse pubbliche (DGR n.9/29 del 10.03.2015 e n.38/7 del 28.07.2015).

A luglio 2016, il 56% (circa € 89 mln) delle risorse pubbliche assegnate al programma bonifiche, per 15 interventi complessivi, è attribuito in attuazione ai Comuni competenti per territorio (Villamassargia, Sant'Antioco, Fluminimaggiore, Narcao, Guspini, Iglesias) ed al Consorzio Industriale Provinciale Carbonia - Iglesias (SICIP). Il 43% (circa € 68 mln) è assegnato ad IGEA Spa.

Il territorio del Comune di Tratalias non ospita siti contaminati così come censiti nell'ambito della perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale. Tra i siti oggetto di interventi di bonifica, l'area **ex Sardamag**, estesa per circa 14 ha sull'isola di Sant'Antioco ed oggi in disuso, è quella più attigua al Comune di Tratalias, distando da essa circa 14 km. L'area presenta una contaminazione da idrocarburi pesanti e metalli; gli interventi di bonifica previsti riguardano la messa in sicurezza d'emergenza della falda e dei suoli ai fine di evitare la contaminazione e proteggere le antistanti acque marine. Il risanamento dell'area è in via di soluzione: la società IGEA ha concluso la progettazione preliminare del progetto di bonifica e sono iniziati i lavori di conferimento in discarica dei rifiuti speciali non pericolosi derivanti dalla attività di demolizione.

4.5 Inquadramento giuridico e vincoli urbanistici

Il susseguirsi degli avvenimenti di demolizione, ricostruzione e ricomposizione urbana e territoriale hanno determinato uno stratificarsi di strumenti di pianificazione del territorio la cui analisi ha evidenziato alcuni elementi di criticità come di seguito descritto.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), strumento principe della pianificazione territoriale comunale risulta approvato, tuttavia l'analisi della documentazione mostra che è ancora vigente il Programma di Fabbricazione (P di F) del 1971 aggiornato più volte, con l'ultima variante nel 2012. Inoltre, il Piano Particolareggiato di Esecuzione del Centro storico (PPE) del 2003 ha subito nel corso degli anni due varianti, la prima approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 27/06/2006 e la seconda con delibera del Consiglio Comunale n.19 del 28/06/2007, tuttavia non sono stati rinvenuti gli atti a dimostrazione della condivisione ed approvazione di tali varianti con la competente Soprintendenza.

Pertanto appare evidente che risulta prioritaria ai fini di una corretta progettazione degli interventi per il rilancio del Borgo antico di Tratalias, e certamente necessaria prima di poter avviare una procedura ad evidenza pubblica per acquisire la disponibilità di un soggetto privato alla gestione

dell'intero complesso, una verifica delle procedure adottate dall'Amministrazione per la condivisione degli strumenti urbanistici con la Regione Sarda e la competente Soprintendenza.

Inoltre, la presente proposta progettuale, che ha come riferimento primario il Progetto Preliminare redatto nel 2014 dall'Amministrazione Comunale, considera valida la perimetrazione del centro storico e la zonizzazione attuata con la variante del 2007 del PPE. Accogliendo e facendo proprie le ulteriori esigenze e richieste dell'Amministrazione Comunale, con la presente proposta si sono apportate anche alcune modifiche alle destinazioni d'uso dei diversi plessi edilizi, ciò rende necessario un ulteriore aggiornamento del PPE con particolare riferimento alla zonizzazione.

Dovranno essere condotte a tal riguardo interlocuzioni con la Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e per le province di Oristano, Medio Campidano, Carbonia-Iglesias, Ogliastra e con la Regione Autonoma della Sardegna, al fine di condividere la modifiche da apportare al PPE e ottenere l'approvazione della presente proposta progettuale.

Di seguito si offre una sintesi cronologica degli strumenti urbanistici che hanno interessato il centro storico di Tratalias.

L'intera area è stata individuata come zona A dal Piano di Fabbricazione che la definisce all'interno delle Norme di attuazione all'art.4, come *“quella parte del territorio interessata da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e tradizionale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.”*

Con il Piano di Fabbricazione si attua la prima perimetrazione del centro storico. Nella Figura 6: Evoluzione cronologica della perimetrazione del centro storico di Tratalias tale perimetrazione coincide con la delimitazione tracciata in verde che comprende il nucleo più interno del Borgo.

In seguito alla devastazione operata sul centro storico con il piano delle demolizioni degli inizi degli anni Novanta, la Soprintendenza, con decreto di vincolo n.1959 del 7 febbraio 1997, ha dichiarato i resti monumentali del vecchio borgo di Tratalias di particolare interesse storico-artistico ai sensi della legge 1089/39 perché *“rappresentano una qualificata testimonianza storica di resti monumentali di un antico borgo, di origine medievale, che si integra sotto il profilo storico-morfologico e ambientale con la chiesa di S. Maria, caposaldo monumentale del centro storico di Tratalias, presentando ancora oggi condizioni ambientali unitarie.”* Nel decreto di vincolo si chiarisce anche che *“le abitazioni sono costruite prevalentemente con materiali e tecnologie della tradizione locale (pietrame, terra cruda, tetti con capriate in legno e coppi sardi), indicando anche le tecnologie e i materiali da tutelare.”*

In seguito all'imposizione del vincolo viene estesa la perimetrazione del centro storico con delibera consiliare n.3 del 1998, ampliando l'area da sottoporre a tutela, come si evince dalla delimitazione in blu nella Figura 6.

Nel 2003 viene redatto il Piano Particolareggiato di esecuzione (PPE) del centro storico che ha come obiettivo primario quello di *“individuare nel centro storico una nuova destinazione dei fabbricati esistenti legate alla riconversione degli spazi e delle volumetrie a fini ricettivi, turistici, museali, artigianali con potenzialità notevoli coinvolgendo tutta l'area del Sulcis”*, in modo da sviluppare *“attività che fungano da elemento di attrazione permanente e non più a solo scopo residenziale ma promovendo attività culturali, e ricettive.”*

Figura 6: Evoluzione cronologica della perimetrazione del centro storico di Tratalias

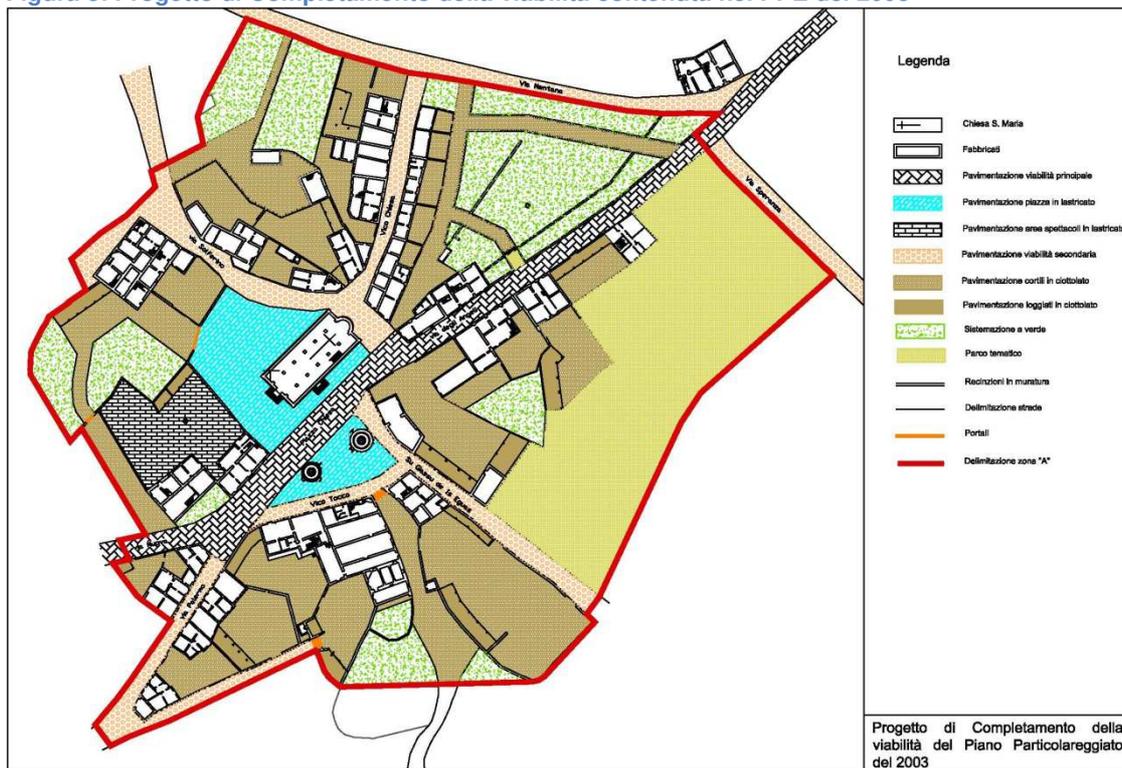


Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Comune di Tratalias

Negli elaborati progettuali del PPE si fa riferimento alla “perimetrazione del centro storico del PUC approvato”, indicata con il tratto arancione nella prima versione del 2003 e con il tratto rosso nella variante del 2007, come evidenziato ancora nella Figura 6.

Nel PPE del 2003 si individua anche il completamento della viabilità del centro storico delineando la conformazione e la distribuzione delle aree a verde, di quelle con pavimentazione in ciottolato e le caratteristiche costruttive della viabilità principale e secondaria, oltre che della piazza Chiesa. Tali indicazioni progettuali sulla viabilità, così come definite nella Figura 8: Progetto di Completamento della viabilità contenuta nel PPE del 2003, restano immutate nelle successive varianti e pertanto sono state il riferimento per la presente proposta progettuale.

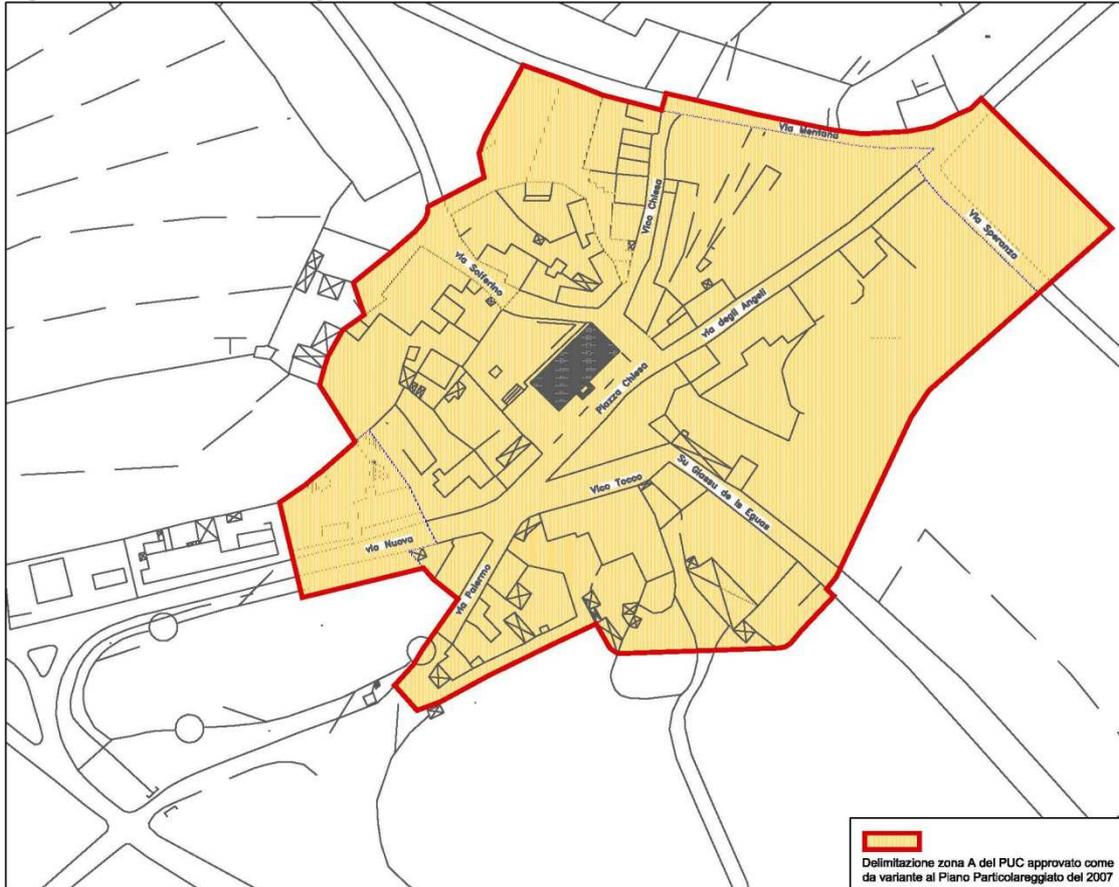
Figura 8: Progetto di Completamento della viabilità contenuta nel PPE del 2003



Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Comune di Tratalias

Nel 2007 il PPE viene modificato e si individua una nuova perimetrazione del centro storico, che amplia l'area da tutelare, così come indicato nella Figura 9: Perimetrazione vigente del centro storico contenuta nella variante al PPE del 2007. Tale perimetrazione è quella che il Comune considera valida e sulla base della quale è stato elaborato ed approvato dall'Amministrazione Comunale nel 2014 il Progetto Preliminare di recupero e riconversione del centro storico di Tratalias.

Figura 9: Perimetrazione vigente del centro storico contenuta nella variante al PPE del 2007



Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Comune di Tratalias

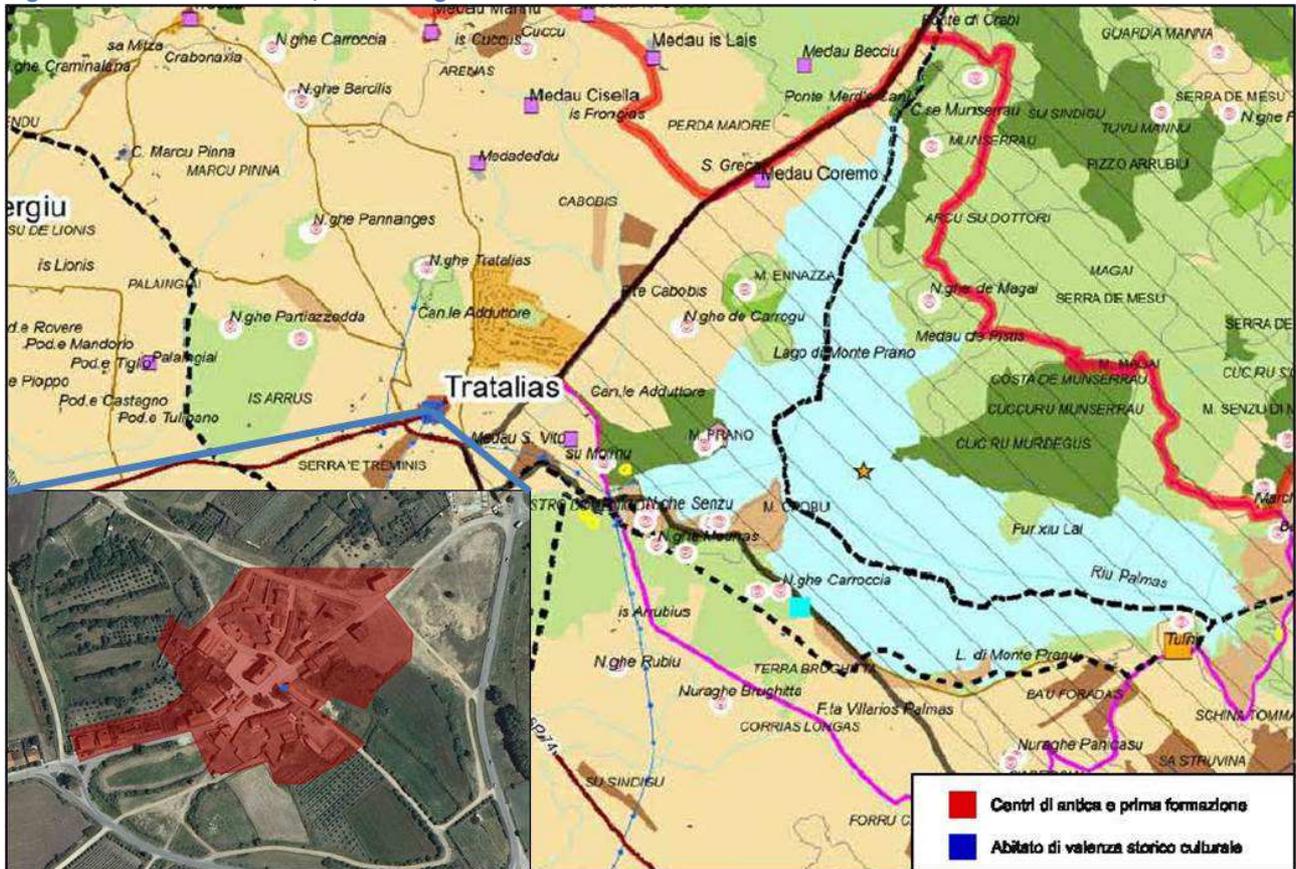
Con la variante viene definita anche una nuova zonizzazione così come delineato nella Figura 10: Zonizzazione del centro storico contenuta nella variante al PPE del 2007, distinguendo le seguenti categorie omogenee¹²:

- Zona A1: Destinazione artigianale e commerciale
- Zona A2: Destinazione Museale e Culturale
- Zona A3: Promozione turistica
- Zona A4: Destinazione Ricettiva
- Zona A5: Servizi Ecclesiastici
- Zona A6: Verde attrezzato
- Zona A7: Parco tematico
- Zona A8: Piazze e slarghi
- Zona A9: Area per spettacoli e manifestazioni
- Zona A10: Ristoro e bancarelle
- Zona A11: Area per parcheggio

¹² Nella numerazione delle zone ad opera del PPE del 2007 è stata volutamente omessa l'etichetta "Zona A13"

storico indicata sul Geoportale di Sardegna territorio, che riproduce fedelmente la cartografia del PPR, non è coincidente con quella indicata nel PPE del 2007 e tale piano non è incluso nell'elenco dei Comuni che hanno concluso l'iter per la verifica dei piani particolareggiati dei centri storici.

Figura 11: Stralcio del PPR, con dettaglio sul centro storico di Tratalias



Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Regione Sardegna – Geoportale e Sardegna Territorio

Da quanto su esposto, appare evidente che la prosecuzione dell'iter progettuale dell'iniziativa in oggetto necessiterebbe prioritariamente di un aggiornamento del PPE, anche per riallinearlo alle previsioni del PPR e della sua condivisione ed approvazione nelle opportune sedi istituzionali.

QUADRO DI SINTESI DEL CONTESTO TERRITORIALE				
Tematica	Punti di forza	Punti di debolezza	Potenzialità	Criticità
Paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> Borgo antico di alto pregio storico culturale Vicinanza di aree di elevata valenza naturalistica e paesaggistica Patrimonio naturale costiero e marino di elevato pregio, vocato all'uso turistico e balneare 	<ul style="list-style-type: none"> Aree minerarie abbandonate Vicinanza dell'area industriale di Portovesme Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Sardegna non aggiornato 	<ul style="list-style-type: none"> Paesaggio incontaminato a bassa pressione antropica Presenza di un turismo naturalistico in provincia 	<ul style="list-style-type: none"> Contesti paesaggistici e/o storico archeologici nelle vicinanze di grande pregio e popolarità in grado di distorcere i flussi turistici Turismo concentrato in località costiere della provincia
Condizione ambientale	<ul style="list-style-type: none"> Nessun sito da bonificare o porre in sicurezza ambientale nel territorio comunale Ricchezza di habitat naturali e biodiversità 	<ul style="list-style-type: none"> Riconoscimento del territorio del Sulcis come Sito di Interesse Nazionale Problematiche ambientali nelle ex aree minerarie (inquinamento dei bacini e delle falde, presenza di discariche) 	<ul style="list-style-type: none"> Buon avanzamento degli interventi di bonifica del Piano Sulcis. Attenzione e coinvolgimento di diversi livelli istituzionali 	<ul style="list-style-type: none"> Mancanza di una strategia unitaria e condivisa per la gestione delle aree ambientali Immagine del territorio del Sulcis associata all'industria estrattiva e alla metallurgia non ferrosa (Portovesme)
Infrastrutture e trasporti	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di un ampio arco costiero con porticcioli turistici e punti di approdo Vicinanza all'Aeroporto di Elmas (CA) e al Porto di Cagliari Presenza di un bacino di traffico circoscritto territorialmente 	<ul style="list-style-type: none"> Arretratezza e scarsa capillarità del sistema ferroviario Inadeguatezza di alcune strade provinciali ai volumi di traffico TPL su gomma insufficiente Fruibilità e capienza del sistema portuale insufficienti 	<ul style="list-style-type: none"> Politiche di sostegno nazionali e regionali alla mobilità nella Regione Porto di Cagliari "home port" per le crociere Progetto di piste ciclabile che collega San Giovanni Suergiu al Borgo di Tratalias Piena utilizzabilità del lago di Monte Pranu 	<ul style="list-style-type: none"> Perdurare dell'anomala distribuzione modale a favore del mezzo privato Continuo degrado del patrimonio infrastrutturale (porti e strade) e aumento dei costi di gestione Carenza di infrastrutture stradali e di adeguati servizi di TPL. Scarsa interconnessione tra diverse infrastrutture
Inquadramento giuridico e vincoli urbanistici	<ul style="list-style-type: none"> Il centro storico di Tratalias risulta tutelato dagli strumenti urbanistici vigenti e da un apposito decreto di vincolo che gli riconosce i suoi valori storico artistici 	<ul style="list-style-type: none"> È necessaria una analisi approfondita degli strumenti urbanistici vigenti, per verificarne la coerenza reciproca ed il rispetto del corretto iter autorizzativo. 	<ul style="list-style-type: none"> Il recupero del Borgo storico, se compiuto nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e individuando funzioni compatibili e condivise con gli organi di tutela, garantirà la sua conservazione e consentirà la sua valorizzazione come bene culturale. 	<ul style="list-style-type: none"> Allungamento degli iter amministrativi per assicurare che tutti gli enti competenti in materia urbanistica per il centro storico di Tratalias, avvino un confronto per individuare scelte condivise Sarà necessario preventivamente aggiornare il Piano Particolareggiato del Centro storico in funzione delle scelte progettuali.

5 DESCRIZIONE DELL'IDEA DI VALORIZZAZIONE

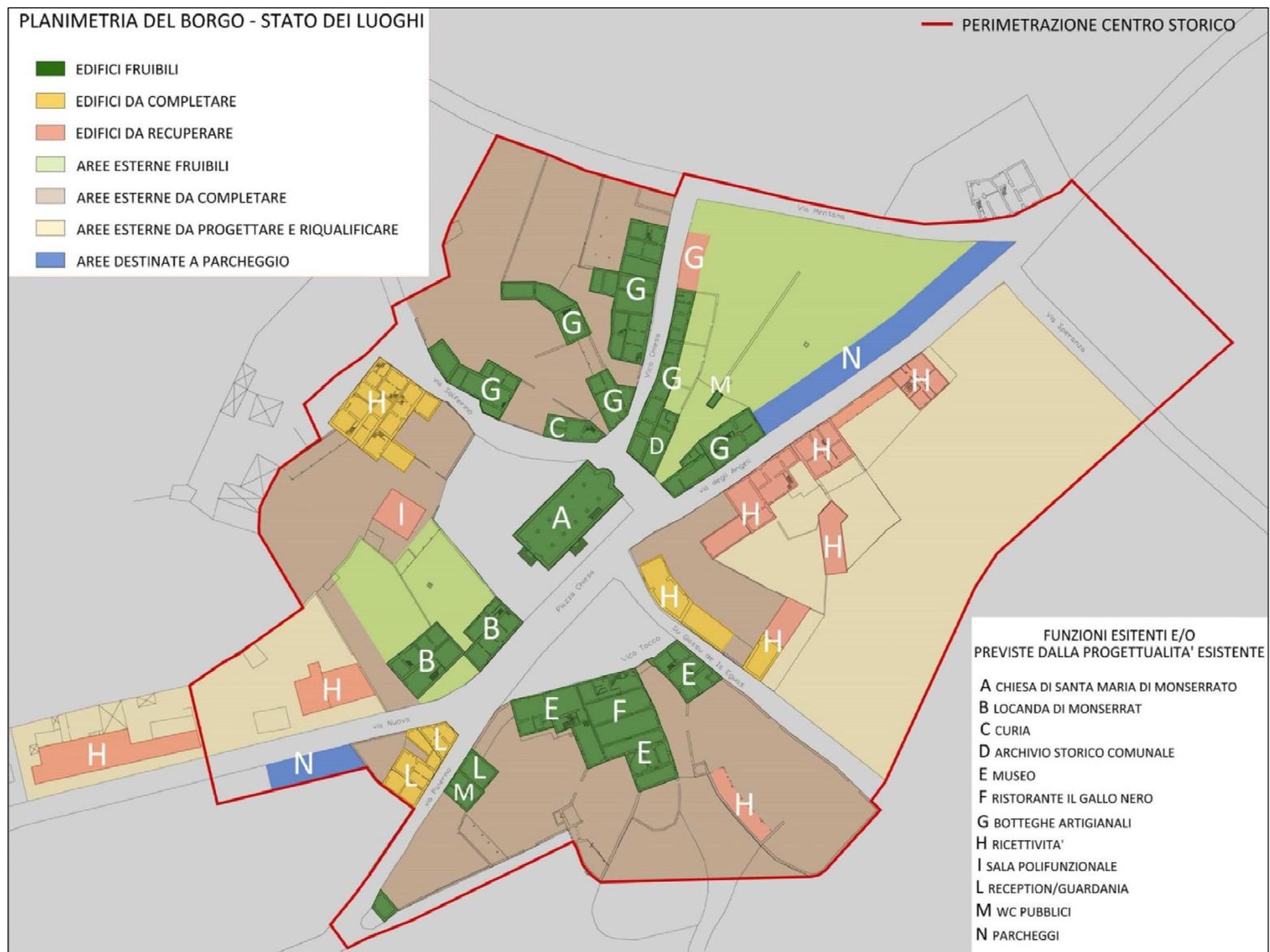
5.1 Lo stato attuale dei luoghi

Il borgo di Tratalias, dopo i vari interventi che si sono succeduti dal 1996 ad oggi (cfr. paragrafo 4.2 Tratalias e il borgo medioevale), presenta alcuni edifici recuperati e funzionanti ed altre aree su cui è necessario avviare lavori di recupero e/o lavori di completamento.

Lo stato attuale dei luoghi consente di individuare alcune macro aree funzionali, graficamente rappresentate nella figura seguente (per un maggior dettaglio si rimanda all'allegato n.1 – planimetria dello stato dei luoghi):

- A)** La Chiesa ex Cattedrale dedicata alla Beata Vergine Maria di Monserrat e le sue due piazze, la “piazza alta”, sul lato nord e quella “bassa” sul lato sud;
- B)** Il Ristorante “Locanda di Monserrat”, concesso a privati, aperto nei mesi estivi e prevalentemente la sera;
- C)** L’edificio utilizzato dalla Curia;
- D)** l’archivio storico comunale;
- E)** Gli edifici prospicienti la piazza bassa destinati a museo insieme agli spazi esterni connessi, che si configurano come una ampia corte interna adatta ad ospitare manifestazioni di tipo culturale e artistico;
- F)** Il Ristorante il “Gallo Nero”, concesso a privati;
- G)** L’area delle botteghe artigianali che è stata completamente recuperata, ad eccezione di un piccolo edificio situato a nord del Vico Chiesa, che è stato demolito e che occorre ricostruire;
- H)** Gli edifici “diffusi” all’interno del borgo che l’amministrazione intenderebbe utilizzare per l’attività ricettiva. Di essi, l’edificio a nord-ovest sovrastante la piazza chiesa, insieme agli edifici che si sviluppano lungo la via Si Giassu de Is Eguas, sono in parte recuperati e necessitano solo di lavori di completamento di diversa entità, mentre gli edifici lungo via degli Angeli e via Nuova sono completamente da recuperare;
- I)** L’edificio da recuperare e destinare a sala polifunzionale;
- L)** Gli edifici compresi nell’angolo tra Via Nuova e Via Palermo, recuperati in parte e in cui occorre realizzare solo lavori di completamento, che il Comune ha pensato di destinare a servizi legati all’accoglienza;
- M)** Gli edifici destinati a servizi igienici pubblici, uno a ridosso dell’area delle botteghe artigianali e uno su via Palermo;
- N)** Le aree parcheggio, lungo via degli Angeli e Via Nuova.

Figura 12: Stato dei luoghi – Planimetria



Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Comune di Tratalias

Incluse nel centro storico sono le vaste aree esterne - che, nelle intenzioni del Piano di Recupero, saranno in parte a verde ed in parte con pavimentazione in acciottolato - di cui risulta completata solo l'area tra il Vico Chiesa e via degli Angeli, mentre per le altre è necessario avviare i lavori di riqualificazione

Il Piano di recupero non includeva l'area esterna che affaccia su Via Nuova, in quanto in parte esterna alla perimetrazione del centro storico, e pertanto, per essa, sarà necessario prevedere anche un progetto di sistemazione. Tale necessità è presente anche per l'area a ridosso degli edifici lungo via degli Angeli, che seppur individuata come parco tematico sia dal Piano di Recupero che dal progetto preliminare, non presenta un approfondimento progettuale dell'organizzazione degli spazi.

Nonostante molte attività siano state già avviate, la sensazione che si avverte varcando gli ingressi del borgo medievale è quella di un luogo svuotato della sua linfa vitale costituita dai suoi abitanti, che stenta a ritrovare una sua nuova identità. Grazie all'impegno dell'amministrazione locale il piccolo centro medioevale ha molte potenzialità inesprese, ma nella condizione attuale non si riesce ad avviarne una vera e propria rinascita.

L'area dedicata alle produzioni artigianali ospita i seguenti laboratori artistici ed artigianali: Coltelleria Sarda, lavorazione dell'olio di Lentisco, pittura su stoffe tradizionali, cosmesi naturale con prodotti locali, lavorazione e tessitura del lino, terracotta ingobbata e un ebanista. Molte delle botteghe, nonostante siano state destinate ad artigiani locali in concessione gratuita, non garantiscono la continuità operativa necessaria a costituire un piccolo polo commerciale. Il meccanismo regolatorio delle concessioni posto in essere dall'Amministrazione Comunale prevedeva la concessione ad una cooperativa di un locale da adibire a punto vendita di tutti i prodotti artigianali realizzati nelle botteghe e che il 20% del venduto confluisse nelle casse del Comune. Tuttavia, attualmente la cooperativa ha rinunciato alla gestione ed il punto vendita non è attivo.

Recentemente l'amministrazione è riuscita a recuperare un edificio su Via Solferino, dotandolo anche di tutti gli arredi (tra cui una cucina industriale e tre frigoriferi), che dovrebbe nelle intenzioni del Comune ospitare un punto di degustazione e vendita di prodotti enogastronomici locali. Ad oggi anche questo locale risulta inutilizzato.

Nell'area delle botteghe è situato un edificio nell'angolo tra la piazza Chiesa e via degli Angeli, che è stato utilizzato per ospitare diverse manifestazioni culturali, come il Sulcis Hub¹³, durante il quale hanno alloggiato a Tratalias e prodotto opere esposte attualmente in alcuni locali del museo, alcuni artisti BJCEM (Association Internationale pour la Biennale des Jeunes Créateurs d'Europe et de la

¹³ <http://www.bjcem.org/2015/12/09/sulcishub/>

Méditerranée). Tuttavia, nonostante gli sforzi dell'amministrazione Comunale, non è presente un programma stabile di attività culturali che possa valorizzare a pieno tale edificio che risulta quindi sottoutilizzato.

Il museo, attualmente gestito da una cooperativa (Cooperativa STA.GE.), che si occupa anche delle visite guidate alla Cattedrale, non ha una collezione vera e propria. Si è introdotti alla visita da un video che narra la storia del borgo e delle sue vicissitudini e sono allestite due sale nell'edificio principale. Una, al piano terra, ospita un plastico e diverse foto che ritraggono la vecchia casa comunale demolita durante gli anni Novanta in seguito al piano di trasferimento della popolazione e le campane originali del campanile annesso all'edificio. La documentazione fotografica riguarda anche i dolorosi momenti della demolizione. Il piano superiore è destinato ad una mostra fotografica che ritrae la popolazione di Tratalias intenta in attività quando ancora abitava il vecchio borgo. Nonostante l'esposizione riesca a trasmettere la drammaticità dell'abbandono di un realtà viva e amata dai propri abitanti e lo scempio operato ingiustamente sul patrimonio architettonico del borgo, non sembra abbastanza attrattiva ed esaustiva per visitatori che non sono del posto. Altre sale, dislocate negli altri edifici facenti parte del complesso museale, ospitano le opere realizzate durante il Sulcis Hub ed il carro storico che portava in processione la statua della B.V. di Monserrat durante la festa patronale che continua a svolgersi ancora oggi all'interno del borgo.

Un percorso di valorizzazione della struttura museale richiederebbe un ampliamento dei contenuti e dell'identità stessa del museo, in modo da poterlo rilanciare sul territorio locale e farlo diventare un'attrattiva culturale sia per i visitatori italiani che per quelli stranieri.

Anche le attività destinate alla ristorazione appaiono sottoutilizzate. La locanda di Monserrat, nonostante sia riconosciuta come uno dei migliori e più ricercati ristoranti della zona, non riesce a funzionare tutto l'anno e solitamente apre su richiesta o per la cena, prevalentemente nei mesi estivi. Il ristorante – pizzeria il Gallo Nero riesce a sostenersi solo sull'organizzazione di eventi e pertanto ha delle aperture al pubblico limitate. A questo si aggiunge che non esiste un bar o un punto ristoro all'interno del Borgo.

La Cattedrale, forte attrattiva dell'intero complesso per la sua storia ed il suo valore artistico e religioso, può essere visitata solo attraverso la cooperativa che gestisce il museo ed è aperta solo per cerimonie religiose concesse dalla Curia.

Il Comune sta provando a rilanciare il borgo attraverso diverse iniziative, come quella di farlo includere nel percorso dei Crocieristi che arrivano a Cagliari, l'inserimento del borgo come location per produzioni cinematografiche nel catalogo della Sardinia Film Festival o organizzando sagre e feste popolari in aggiunta alla celebrazione della festa padronale dell'Ascensione, come la festa della birra, ma tutto ciò non appare sufficiente a rivitalizzare Tratalias "vecchia".

5.2 La progettualità esistente e le attuali evoluzioni

In questo quadro di riferimento, il Comune ha cercato di avviare il completamento del recupero del patrimonio architettonico e culturale del centro storico e di promuoverne la valorizzazione in chiave turistico ricettiva. A tal fine ha approvato, con delibera del Consiglio comunale n. 16 del 17/06/2014, un progetto preliminare per la realizzazione di un albergo diffuso dell'importo complessivo di € 6,2 ML con l'obiettivo di "dare un impulso all'economia del territorio promuovendo iniziative nel settore turistico - ricettivo in grado di favorire gli investimenti privati (...)".

Tale progetto, seppur inserendosi all'interno del programma generale di recupero del borgo medioevale, approfondisce quasi esclusivamente il tema della ricettività avanzando proposte progettuali per il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici da destinare ad albergo diffuso. Infatti, benché siano individuati e stimati anche gli interventi di massima da operare sugli edifici da destinare ad attività artigianali o ad attività di promozione turistica / servizi connessi all'attività ricettiva, non si chiarisce come tali funzioni si integrino con la ricettività e non si dettagliano le funzioni assegnate.

In definitiva, il progetto del 2014 non approfondisce fino in fondo il tema dell'albergo diffuso, la cui declinazione riportata nella letteratura e nelle esperienze pratiche prevede che la ricettività sia strettamente legata e integrata con le attività previste sul sito oggetto d'intervento, in modo che solo la summa delle stesse contribuisca a valorizzare e rivitalizzare il contesto storico-artistico di riferimento¹⁴. Inoltre, non si chiariscono i rapporti ed i legami che tale progetto intende stabilire con le realtà già esistenti e attive all'interno del Borgo, come il museo, la Cattedrale, i ristoranti e le botteghe artigianali.

Limitando l'analisi tecnica alla parte del progetto che sviluppa il tema della ricettività si rilevano una serie di carenze si seguito sintetizzate:

- la mancanza di un locale ristorante dedicato;
- la mancanza di una sala colazione adeguata e commisurata al numero complessivo delle camere;
- la presenza di una sala conferenze sottodimensionata;
- la mancanza di un livello progettuale adeguato per i servizi di guardiania e reception localizzati negli edifici su Via Palermo;
- la mancanza di uno studio complessivo sul Borgo e sulle sue funzioni;
- la parziale mancanza di coerenza con il Piano Particolareggiato del centro storico e con le destinazioni d'uso individuate per i diversi corpi edilizi.

¹⁴ <http://www.albergodiffuso.com> e <http://www.alberghidiffusi.it>

Il confronto avviato con l'Amministrazione Comunale di Tratalias al fine di risolvere le criticità evidenziate ha permesso di delineare l'attuale quadro esigenziale del Comune e di condividere un approccio di recupero e rifunzionalizzazione dell'intera area che superasse i limiti sopra individuati. L'intenzione dell'Amministrazione, infatti, è di promuovere un percorso di complessiva rivitalizzazione del Borgo che tenga conto delle realtà già esistenti e che le integri con le funzioni ricettive da realizzare nei plessi a ciò già dedicati nel progetto del 2014 e che recuperi tutte le altre funzioni accessorie ed integrative di quella meramente ricettiva.

Per dare concretezza a tali nuove intenzioni, l'Amministrazione Comunale intenderebbe selezionare un soggetto privato, in forma singola od associata, cui affidare mediante concessione la gestione dell'intero borgo di Tratalias vecchia, così come delimitato dalla perimetrazione approvata con delibera del consiglio comunale n.3 del 1998 e contenuta nel Piano Particolareggiato del centro storico del 2003, ad eccezione della Cattedrale di Santa Maria di Monserrato, dei locali dedicati ad uso esclusivo della Curia, di quelli che ospitano l'archivio storico comunale e degli immobili concessi al ristorante "Locanda Monserrat", la cui concessione è stata recentemente rinnovata.

Il concessionario, eventualmente a fronte di una *fee* annua di modeste dimensioni, assumerebbe l'onere di:

- completare il recupero primario e la rifunzionalizzazione degli immobili concessi, nel rispetto delle prescrizioni del Piano particolareggiato e, in generale, del quadro vincolistico vigente, inclusa la realizzazione di impianti e sottoservizi e l'acquisto di immobili ed attrezzature;

garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili concessi e di gestire, incamerandone i relativi profitti:

- la struttura ricettiva, l'attività ristorativa, la reception ed i servizi aggiuntivi connessi;
- la struttura museale, garantendo la fruibilità del museo e le visite guidate alla Cattedrale, e gli altri immobili destinati ad attività culturali;
- le unità immobiliari destinate ad ospitare i laboratori artigiani, il relativo show room e il punto vendita delle produzioni enogastronomiche;
- il suolo pubblico incluso nel centro storico per la realizzazione di manifestazioni culturali, musicali, enogastronomiche e religiose, inclusa la festa patronale di Tratalias in occasione dell'Ascensione.

Rimarrebbero a carico dell'Amministrazione Comunale gli oneri relativi all'energia elettrica per l'illuminazione pubblica del borgo, ma non la manutenzione ordinaria e straordinaria dei corpi illuminanti.

Dal punto di vista giuridico amministrativo, l'avvio del percorso di valorizzazione richiederebbe un aggiornamento del Piano Particolareggiato vigente, che seppur modificato con due varianti nel 2006 e nel 2007 ancora non è integralmente coerente con le intenzioni comunali e non è chiaro se sia stato condiviso nelle sue varie modifiche con gli organi competenti. A tal fine e per giungere in tempi rapidi all'approvazione formale del progetto di valorizzazione del borgo, sarà necessario avviare un confronto preliminare con la Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici per le province di Cagliari ed Oristano e con la Regione Autonoma della Sardegna, entrambe competenti per le autorizzazioni agli interventi sui siti vincolati.

5.3 Il modello dell'albergo diffuso ed analisi di esperienze simili

Nel presente paragrafo sono riportate le peculiarità del modello di ricettività dell'albergo diffuso che, in ragione delle caratteristiche architettoniche, urbanistiche e storiche dell'iniziativa in oggetto, risulta essere uno dei modelli di ricettività compatibili con il recupero e la valorizzazione in chiave turistica del centro storico di Tratalias.

La definizione "Albergo Diffuso" (AD) identifica un modello, prettamente italiano, che nasce in Friuli nel 1982 dalla volontà di utilizzare a fini ricettivi un patrimonio "disperso" di case e borghi ristrutturati con i fondi post terremoto. All'origine il modello non contemplava spunti di novità se non limitatamente alla discontinuità spaziale dell'offerta ricettiva, ma nel tempo si è evoluto prevedendo, al fianco delle originarie funzioni ricettive, anche la possibilità per la clientela di vivere lo stile di vita del borgo, alloggiando in unità abitative messe in rete tra loro e localizzate in mezzo alle abitazioni dei residenti.

Tra le varie forme di ospitalità diffusa (paese albergo, residence diffuso, albergo diffuso di campagna) che di fatto rappresenta una forma di ospitalità di carattere sostenibile, solo **l'albergo diffuso** viene riconosciuto da un punto di vista legislativo: tutte le Regioni italiane, tranne Piemonte e Alto Adige, hanno una normativa che disciplina questa particolare forma di ricettività.

La Regione Sardegna è stata la prima con la L.r. n. 27 del 1998 ad aver previsto l'albergo diffuso nella sua normativa, dandone all'articolo 25 una definizione precisa: «... gli alberghi caratterizzati dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento, delle sale di uso comune e dell'eventuale ristorante ed annessa cucina e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili separati, purché ubicati nel centro storico (zona A) del Comune e distanti non oltre 200 metri dall'edificio nel quale sono ubicati i servizi principali.»

La letteratura specializzata¹⁵ e l'analisi delle migliori prassi nel panorama nazionale consentono di delineare alcune caratteristiche tipiche che distinguono l'albergo diffuso dalle altre strutture ricettive alberghiere:

- struttura orizzontale, composta di edifici diversi e preesistenti, localizzata in un centro storico di un borgo o di una città;
- gestione unitaria;
- presenza di locali adibiti a servizi comuni per gli ospiti (spazi comuni);
- offerta di servizi alberghieri (accoglienza, assistenza, ristorazione);
- presenza di una «comunità ospitante»;
- stile gestionale integrato nel territorio e nella sua cultura;
- ambiente autentico;
- distanza fra le unità abitative e gli spazi comuni contenuta nei 200 metri.

Tra le varie caratteristiche distintive del modello di albergo diffuso troviamo, dunque, la forte integrazione dell'impresa ricettiva con la realtà socio-culturale e naturalistica del luogo, che si manifesta a partire dalla configurazione orizzontale della struttura immobiliare (generalmente edifici di particolare pregio storico, artistico ed architettonico), nonché dalla gestione unitaria e sistemica del complesso, in cui i vari processi di produzione ed erogazione dei servizi offerti fanno capo ad un unico soggetto¹⁶.

Agli inizi degli anni 2000, su iniziativa di Giancarlo Dall'Ara, nasce l'Associazione nazionale degli Alberghi Diffusi impegnata nella valorizzazione e promozione del modello originale di AD. Nell'ambito dell'attività dell'Associazione è stata svolta nel 2014 un'indagine conoscitiva su un totale di 82 AD censiti (non tutti accreditati) i cui principali risultati sono:

- target di utenza rappresentato in prevalenza da coppie (54,8% con un'età media di 34 anni), seguono le famiglie (33,8%), gli sportivi (6,1%) e una piccola quota di persone over 70 (3,2%);
- una localizzazione prevalente nelle Regioni del Centro (Lazio e Umbria con 9 strutture) ed in Sardegna (8 strutture);
- un livello di internazionalizzazione molto elevato (46,4% ospiti stranieri);
- permanenza media di 2/3 notti con un tasso di occupazione media nazionale del 68%.

¹⁵ Tra tutti, per una trattazione sintetica si veda G. Dall'Ara «Realizzare un albergo diffuso: dai principi teorici alle esperienze concrete» - Quaderni BIC Lazio 2007

¹⁶ P. Paniccia "Nuovi fermenti di sviluppo sostenibile nel turismo: l'esempio di "albergo diffuso". Tra borghi storici, residenze d'epoca e antichi casali rurali" 2012

Al fine di offrire degli spunti di riflessione sui possibili sviluppi dell'iniziativa in oggetto, è stata condotta un'analisi comparativa di 4 realtà ricettive di albergo diffuso caratterizzate da elementi urbanistici, logistici e di attrattività simili, e quindi confrontabili, al contesto del Borgo di Tratalias.

I criteri di scelta che accomunano i 4 casi esaminati sono:

- dimensione totale della popolazione residente nel comune non superiore a 1100 abitanti;
- tipologia di borgo montano o storico, escludendo le località balneari o lacuali;
- distanza dalle principali attrazioni turistiche, ovvero esclusione rispetto ai tradizionali itinerari turistici;
- almeno 2 o più strutture su cui si sviluppa l'albergo diffuso.

Le esperienze selezionate ed analizzate sono:

- i. L'albergo diffuso Muntaecara, Apricale (IM)
- ii. L'albergo diffuso Borgo dei Corsi, Ortignano Raggiolo (AR)
- iii. L'albergo diffuso Sextantio, Santo Stefano di Sessanio (AQ)
- iv. L'albergo diffuso Smerillo, Smerillo (AP)

Nelle pagine seguenti le schede riassuntive delle esperienze analizzate.

L'albergo diffuso Muntaecara si trova nel piccolo comune di Apricale (IM), inserito nei Borghi più belli d'Italia dal 2002, situato tra Bordighera e Ventimiglia, a circa 13 km dalla costa.

L'albergo, aperto nel 2010, è composto da vari immobili recuperati e restaurati nel rispetto dell'originaria impronta medioevale del luogo.

Tabella 1: Caratteristiche dell'albergo diffuso Muntaecara (IM)

Gestione	Albergo diffuso Muntaecara s.r.l.
Dimensione	15 strutture in cui sono collocate la reception e una sala da tè, 10 suite, 24 camere
Posti letto	78 posti letto, con possibilità di letti aggiuntivi
Distanza massima tra le strutture	200 m
Tariffe giornaliere	€ 105 a camera doppia con prima colazione
Dotazione appartamenti	Suite con camera, bagno, salotto, cucinino; camere con bagno ed eventualmente salottino
Servizi ristorazione	Colazione servita in locali comuni (Slow food), no ristorante, convenzioni con ristoranti del luogo
Altri servizi	Sala internet ad uso comune, sala esposizione di prodotti tipici della gastronomia e dell'artigianato locale, possibilità di organizzare meeting e matrimoni, organizzazione di corsi di cucina tradizionale, servizio trasporto bagagli

L'albergo diffuso **Borgo dei Corsi** si trova nella cittadina di Ortignano Raggiolo, piccolo borgo medievale interamente in pietra dei primi anni 1000, immerso nella valle del Casentino in provincia di Arezzo (41 km da Arezzo e 70 km da Firenze). L'albergo è composto da vari appartamenti completamente restaurati con l'impiego di materiali tradizionali (pietra, legno, mattoni a vista, etc.) e nel rispetto delle caratteristiche tipiche dell'architettura toscana.

Tabella 2: Caratteristiche dell'albergo diffuso Borgo dei Corsi (AR)

Gestione	Dei Corsi s.r.l.
Dimensione	6 strutture, di cui un ristorante, una piscina comune, reception, in cui si trovano 10 appartamenti
Posti letto	42 posti letto
Distanza massima tra le strutture	300 m
Tariffe giornaliere	€ 45 a persona a notte con colazione
Dotazione appartamenti	Appartamenti mono-trilocali dotati di camere, salotto, sala da pranzo, cucina
Servizi ristorazione	Colazione inclusa, presenza di ristorante al centro del borgo
Altri servizi	Piscina ad uso comune, offerta di pacchetti speciali in occasione delle festività, organizzazione di gite ed escursioni, passeggiate a cavallo, visite a musei e città

L'albergo diffuso **Sextantio** è nato con un progetto dell'imprenditore italo-svedese Daniele Kihlgren che, nel 2004, ha avviato la ristrutturazione del borgo medievale di Santo Stefano di Sessanio che, avendo la maggioranza degli immobili disabitati, rischiava lo spopolamento.

Il Borgo di origini medievali, nominato tra i Borghi più Belli d'Italia, è collocato a 1251 metri s.l.m. all'interno del Parco Nazionale del Gran Sasso Monti della Laga, a circa 27 km da L'Aquila.

Tabella 3: Caratteristiche dell'albergo diffuso Sextantio (AQ)

Gestione	Società Sextantio s.p.a.
Dimensione	19 strutture di cui un ristorante, una sala meeting, una reception, una sala da tè, una cantina, 29 camere
Posti letto	61
Distanza massima tra le strutture	400 m
Tariffe giornaliere	€ 100 - € 150 camera doppia colazione inclusa
Dotazione appartamenti	Camera, bagno, caminetto
Servizi ristorazione	Servizio colazione, ristorante con cantina (servizio supplementare), sala da tè
Altri servizi	Organizzazione incontri d'affari, meeting, ricevimenti matrimoniali, organizzazione itinerari ed escursioni nei dintorni, offerte di pacchetti a tema, servizio transfer, massaggi

L'albergo diffuso **Smerillo** è ubicato, a 800 metri di altezza, nell'omonimo borgo il cui nome deriva dal falco, lo smeriglio, che popolava le rocce circostanti. Il borgo dista 40 km dal centro di Ascoli Piceno, 42 km da Fermo e 15 km dal Parco Naturale del Gran Sasso Monti della Laga.

Dal 1998 l'amministrazione comunale ha avviato un processo di sensibilizzazione nei confronti degli abitanti affinché intervenissero nella ristrutturazione delle loro abitazioni parzialmente abitate, o disabitate; la comunità locale ha risposto positivamente creando, tra l'altro, la Cooperativa La Fonte A.R.L. che gestisce tutti i servizi legati al funzionamento delle strutture e all'accoglienza degli ospiti e opera in stretta collaborazione con altre realtà locali per la promozione turistica e organizzazione del tempo libero degli ospiti.

Tabella 4: Caratteristiche dell'albergo diffuso Smerillo (AP)

Gestione	Cooperativa La Fonte A.R.L.
Dimensione	8 case dislocate anche in comuni limitrofi, una reception
Posti letto	60
Distanza massima tra le strutture	100 m in centro storico, 6 km fuori dal centro
Tariffe giornaliere	Non disponibile
Dotazione appartamenti	Camera, bagno, cucinino (solo in alcune case), piscina (solo in alcune case)
Servizi ristorazione	Servizio colazione, no ristorante, convenzioni con ristorante locale
Altri servizi	Organizzazione escursioni, trekking

L'analisi delle esperienze summenzionate evidenzia l'esistenza di margini di economicità tali da sostenere nel tempo esperienze di ricettività diffusa maturate in contesti non dissimili a quelli che caratterizzano il borgo medioevale di Tratalias vecchia.

Va sottolineato, tuttavia, come tutte le esperienze analizzate affianchino ai servizi di base ricettivi e ristorativi altri servizi di natura turistica in forte connessione con l'identità del territorio circostante, anche quale elemento distintivo e qualificativo dell'offerta ricettiva; inoltre, anche al fine di innescare percorsi di destagionalizzazione dei flussi turistici, molte delle strutture offrono la possibilità di organizzare eventi e meeting di varia natura (ricevimenti, business meeting, rassegne culturali ed enogastronomiche, pacchetti a tema in occasione delle festività).

6 ANALISI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA TURISTICA

6.1 Analisi della domanda

Nel 2014 la Sardegna ha accolto 2.391.408 turisti per 11.362.839 presenze; in merito alla composizione degli arrivi per provenienza, il 54,2% erano italiani ed il restante 45,8% stranieri.

La permanenza media regionale nel 2014 era di 4,8 giorni, superiore alla media nazionale (3,55). Considerando il periodo 2009-2014, la permanenza media registra un'inversione di tendenza nelle abitudini vacanziera dei turisti: nel 2009 i turisti italiani restavano in Sardegna in media 5,3 giorni a fronte di una permanenza media degli stranieri di 4,6 giorni; nel 2014, invece, la permanenza media degli stranieri è più alta (4,9 giorni) rispetto a quella degli italiani (4,7 giorni).

Tabella 5: Arrivi e presenze turistiche in Sardegna (2014)

	Arrivi			Presenze			Permanenza media (gg)		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
N.	1.295.919	1.095.489	2.391.408	6.046.540	5.316.299	11.362.839	4,7	4,9	4,8
%	54,20%	45,80%	--	53,20%	46,80%	---			

Fonte: Istat (2016)

In relazioni alle presenze regionali il 73,9% della domanda si concentra negli esercizi alberghieri, con una preferenza (48%) per le categorie alte (alberghi di 4 stelle, 5 stelle e 5 stelle lusso), mentre il restante 26,1% sceglie gli esercizi extra-alberghieri con una concentrazione nei campeggi e villaggi turistici (18%). Nel complesso, i turisti che visitano la Sardegna preferiscono gli esercizi alberghieri agli esercizi complementari, e ciò vale sia per gli italiani che per gli stranieri.

Il numero di turisti nella regione, tra il 2009 e il 2014, è diminuito del 2,3% con una contrazione che riguarda tutte le categorie, tranne quella degli alberghi a 4 e 5 stelle e degli agriturismi. Nello stesso periodo sono diminuite anche le presenze (-7,7%) con una distribuzione per categoria riportata nella tabella seguente.

Tabella 6: Presenze per tipologia ricettiva in Sardegna (anni 2009 e 2014)

	2009	2014	Var % 2014/2009
	Presenze	Presenze	
Esercizi Alberghieri	8.243.072	8.395.066	1,8%
Alberghi di 5 stelle, 5 stelle lusso e 4 stelle	4.747.502	5.457.788	15,0%
Alberghi di 3 stelle e residenze turistico alberghiere	3.347.953	2.848.155	-14,9%
Alberghi di 2 stelle e alberghi di 1 stella	147.617	89.123	-39,6%
Esercizi Extra-alberghieri	4.067.312	2.967.773	-27,0%
Campeggi e villaggi turistici	2.878.742	2.060.537	-28,4%
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	911.910	622.565	-31,7%
Alloggi agro-turistici	45.174	69.521	53,9%
Bed and Breakfast	nd	113.030	--
Altri esercizi ricettivi	231.486	102.120	-55,9%
Totale Esercizi ricettivi	12.310.384	11.362.839	-7,7%

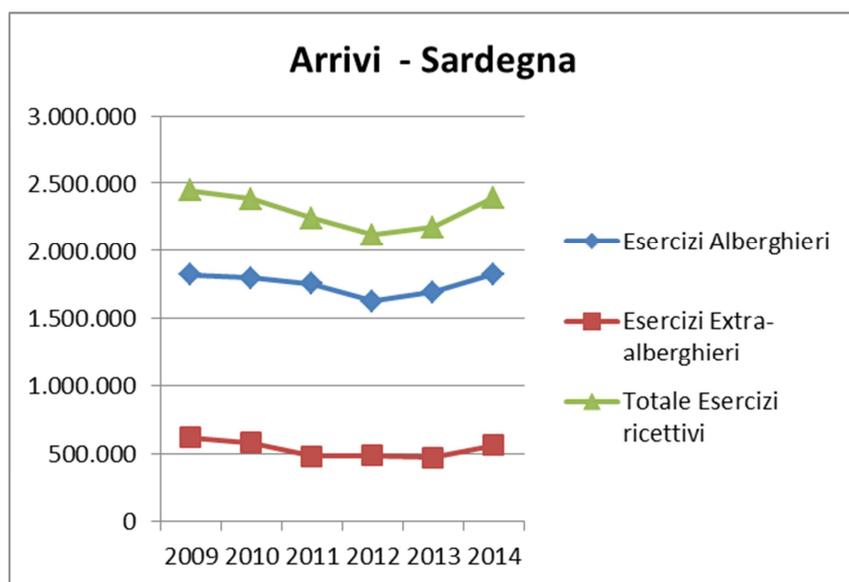
Fonte: Istat (2016)

Anche per le presenze le uniche performance positive che la Sardegna ha segnato nel periodo tra il 2009 e il 2014 sono legate a:

- l'andamento in crescita delle strutture alberghiere a 4 e 5 stelle (+15%);
- l'incremento delle presenze negli agriturismi (+54%), incremento che potrebbe essere legato anche ad un fenomeno di emersione dal sommerso degli anni precedenti.

Volendo analizzare l'andamento degli arrivi e delle presenze del periodo 2009-2014 emerge che per gli arrivi la contrazione, che riguarda in particolar modo gli esercizi alberghieri, tocca il punto più basso di turisti nel 2012, anno dal quale cominciano a crescere moderatamente.

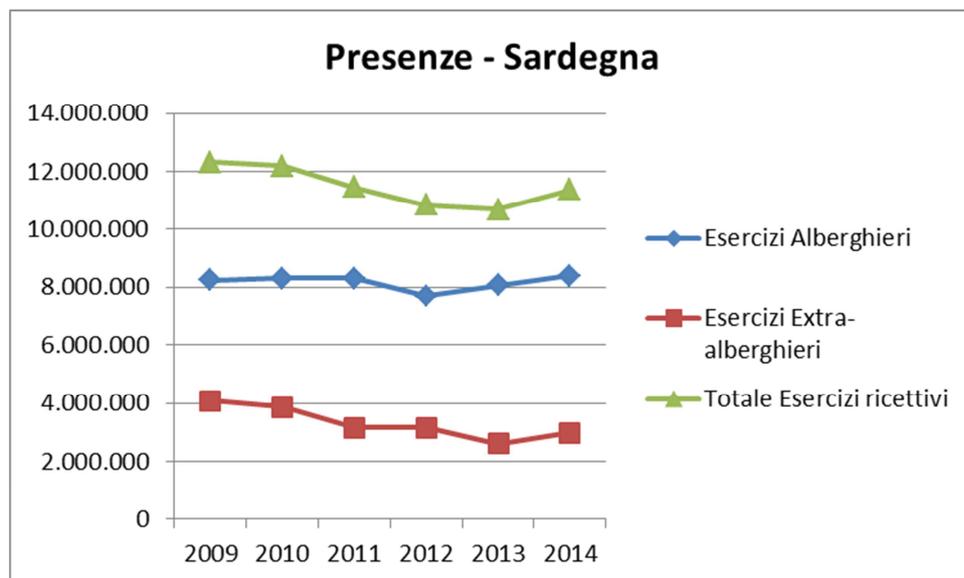
Figura 13: Arrivi per tipologia ricettiva – Sardegna (serie storiche 2009 - 2014)



Fonte: Istat (2016)

In relazione allo stesso periodo si registra un calo delle notti, che tocca in particolare gli esercizi extra-alberghieri, con il valore più basso nel 2013; dal 2014 emerge una ripresa sia per gli alberghieri che per gli extra-alberghieri.

Figura 14: Presenze per tipologia ricettiva – Sardegna (serie storiche 2009 - 2014)



Fonte: Istat (2016)

Nel periodo 2009 – 2014 la scomposizione della domanda turistica in Sardegna mostra una crescita rilevante della componente straniera sul totale dei turisti: gli arrivi stranieri passano dal 36,1% (2009) al 45,8% (2014) e le presenze dal 33% (2009) al 46,8% (2014). Tale disaggregazione dei turisti dimostra, da una parte, la debolezza della domanda interna, alle prese con la prolungata crisi economica che ha indebolito il potere d'acquisto e i consumi delle famiglie italiane, dall'altro conferma il forte richiamo che la Sardegna, come meta turistica, esercita nei confronti della clientela internazionale.

Si rileva un buon andamento anche della spesa del turismo estero: nel 2009 tale spesa ammontava a € 587 ML arrivando a € 608 ML nel 2015 (+3,6%), con una spesa media pro capite di € 112 al giorno nel 2014.

In relazione alla stagionalità dei flussi turistici, la Sardegna registra una concentrazione degli arrivi nei mesi maggio-settembre che risulta crescente negli ultimi anni: nel 2009 tali mesi incidono del 79,7% sul totale, nel 2014 l'incidenza raggiunge l'85%. L'indice di utilizzazione lorda delle strutture recettive regionali nel 2014 era pari al 21,2%, al di sotto della media italiana (30,6%).

6.1.1 Caratteristiche e dinamiche della domanda turistica nel Sulcis

Il numero di turisti che, nel 2014, ha visitato l'ex Provincia di Carbonia Iglesias è pari a 66.404 per 225.361 presenze, pari all'1,98% delle presenze regionali. Il ruolo della domanda estera in

provincia è pari al 29,6% per gli arrivi e al 27,4% per le presenze, valori molto inferiori alla media regionale (46% circa); i principali paesi di provenienza sono Francia, Germania e Svizzera.

Il 62% delle presenze soggiorna nelle strutture alberghiere, mentre il 38% sceglie gli esercizi extra-alberghieri (in particolare i campeggi e i villaggi turistici 23,7%).

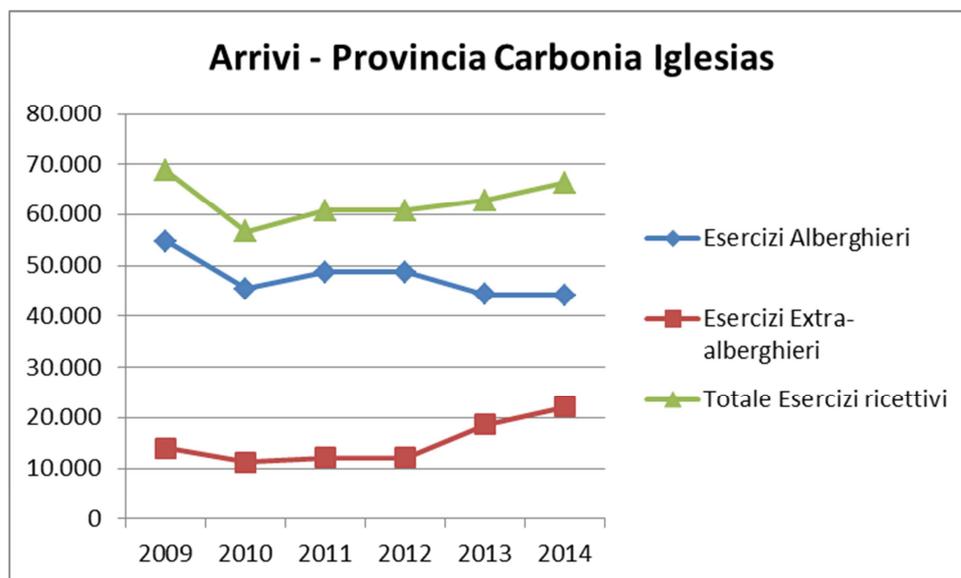
Tabella 7: Arrivi e presenze turistiche nella ex Provincia di Carbonia Iglesias (2014)

	Arrivi			Presenze			Permanenza media (gg)		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
N.	46.746	19.658	66.404	163.658	61.703	225.361	3,50	3,14	3,39
%	70,4%	29,6%	--	72,6%	27,4%	---			

Fonte: Istat (2016)

Si evidenzia che il numero di turisti nella provincia, tra il 2009 e il 2014, è diminuito del 3,4%, in particolare la contrazione della domanda ha riguardato gli esercizi alberghieri (-19,2%). Come mostra il grafico che segue, il numero di turisti totali ha subito una forte riduzione nel 2010, per poi aumentare gradualmente fino al 2014; tale crescita è legata all'aumento degli arrivi negli esercizi extra-alberghieri (+58%).

Figura 15: Arrivi per tipologia ricettiva – Ex Provincia di Carbonia Iglesias (serie storiche 2009 - 2014)



Fonte: Istat (2016)

Le presenze sono diminuite complessivamente del 14% ma, come nel caso degli arrivi, le notti si sono ridotte negli esercizi alberghieri (ad eccezione degli alberghi a 4 stelle, che registrano un incremento del 3%), mentre sono aumentate del 21% negli extra-alberghieri.

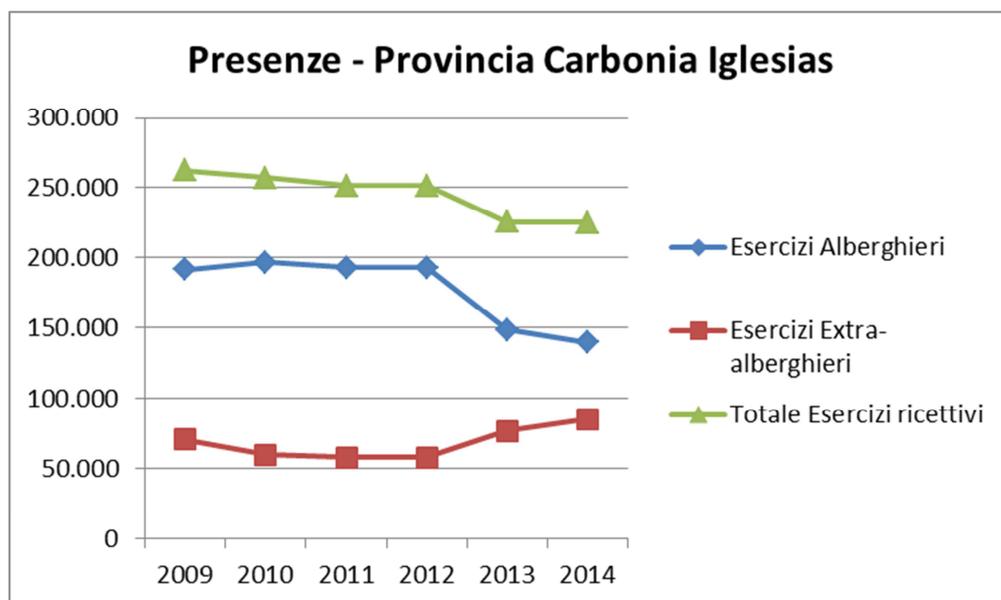
Tabella 8: Presenze per tipologia ricettiva nella ex Provincia di Carbonia Iglesias (anni 2009 e 2014)

	2009	2014	Var % 2014/2009
	Presenze	Presenze	
Esercizi Alberghieri	191.669	139.794	-27,1%
Alberghi di 5 stelle, 5 stelle lusso e 4 stelle	65.926	67.883	3,0%
Alberghi di 3 stelle e residenze turistico alberghiere	116.154	66.895	-42,4%
Alberghi di 2 stelle e alberghi di 1 stella	9.589	5.016	-47,7%
Esercizi Extra-alberghieri	70.654	85.567	21,1%
Campeggi e villaggi turistici	nd	53.470	--
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	23.681	13.245	-44,1%
Alloggi agro-turistici	nd	15.829	--
Bed and Breakfast	nd	12.930	--
Altri esercizi ricettivi (a)	3.630	nd	--
Totale Esercizi ricettivi	262.323	225.361	-14,1%

Fonte: Istat (2016)

L'andamento delle presenze complessive 2009-2014 mostra come le notti si siano ridotte gradualmente subendo un calo più forte nel 2013 per gli alberghi: la permanenza media nel 2012 era 4,8 notti, mentre nel 2014 era di 3,9.

Figura 16: Presenze per tipologia ricettiva – Ex Provincia di Carbonia Iglesias (serie storiche 2009 - 2014)



Fonte: Istat (2016)

In sintesi, **le principali caratteristiche della domanda turistica** del Sulcis nell'anno 2014 sono:

- permanenza media 3,39 giorni, inferiore a quella regionale pari a 4,8 giorni;
- utilizzazione lorda pari a 11,55%, inferiore a quella regionale pari a 21,2 %;
- stagionalizzazione dei flussi turistici: le presenze si concentrano tra luglio (21%) e agosto (32%) e, in misura minore, a giugno (13%) e settembre (14%);
- bassa incidenza della domanda straniera pari al 29%, inferiore a quella regionale pari al 45%.

6.1.2 Caratteristiche e dinamiche della domanda turistica nel Comune di Tratalias

La principale attrazione turistico-culturale del Comune di Tratalias è la cattedrale romanica di Santa Maria di Monserrato, perfettamente conservata grazie agli interventi di restauro. La visita alla cattedrale, che rappresenta il nucleo principale del Complesso Monumentale del Centro storico medievale di Tratalias, è abbinata alla visita del Museo del territorio trataliese antistante, di cui si è detto nel Capitolo 5.

L'ingresso al Museo del territorio trataliese è a pagamento e sino al giugno 2011 il sistema di tariffazione prevedeva un biglietto unico, del costo di 1 € per persona, per visitare sia il museo che la cattedrale. A seguito dei lavori di restauro della cattedrale che hanno comportato la chiusura della stessa dal 2009 al 2011, è stata introdotta una tariffazione differenziata che prevede le seguenti categorie di biglietti:

- biglietto intero al costo di € 2,50;
- biglietto ridotto al costo di € 1,50¹⁷
- biglietto gratuito¹⁸

Nella tabella seguente sono sintetizzati i dati relativi ai flussi di visitatori per il periodo 2011-2015.

Tabella 9: Visitatori del Museo e della Cattedrale di Tratalias (anni 2011 e 2015)

BIGLIETTI	INGRESSI MUSEO E CATTEDRALE TRATALIAS					Var % 2011-2015
	2011	2012	2013	2014	2015	
INTERO	646	518	764	588	476	-26,3%
RIDOTTO	1.842	1.103	1.156	1.151	1.204	-34,6%
GRATUITO	582	1.114	1.161	1.900	2.803	381,6%
TOTALE	3.070	2.735	3.081	3.639	4.483	46,0%

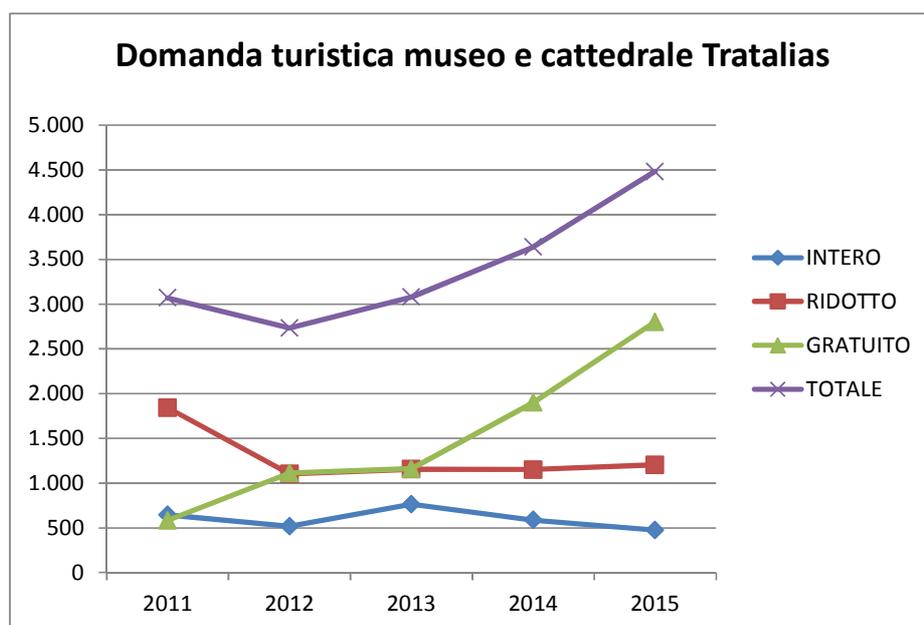
Fonte: elaborazione Invitalia su dati Comune di Tratalias, 2016

Dall'analisi del flusso di visitatori è evidente, nel periodo 2009-2015, con una sola battuta d'arresto nel 2012, la crescita costante dell'affluenza totale dei visitatori, con un incremento complessivo pari al 46% sul totale,; è particolarmente significativa la crescita relativa ai biglietti gratuiti che da soli rappresentano oltre il 60% del totale, mentre si registra una contrazione dei visitatori paganti.

¹⁷ Il biglietto ridotto è disponibile per le seguenti categorie di utenti: A. Over 65; B. Under 16; C. Comitive costituite da minimo 20 persone; D. Comitive scolastiche di ogni ordine e grado.

¹⁸ L'ingresso gratuito è assicurato alle seguenti categorie di utenti: A. diversamente abili con relativo accompagnatore; B. accompagnatori di gite turistiche; C. docenti accompagnatori di comitive scolastiche di ogni ordine e grado; D. minori di 10 anni accompagnati da genitori; E. emigrati nativi di Tratalias; F. residenti a Tratalias; G. studiosi autorizzati dalle varie Soprintendenza e Amministrazione Comunale; H. aperture speciali in occasione di particolari eventi (previa comunicazione, anche per le vie brevi, al soggetto gestore)

Figura 17: Visitatori del Museo e della Cattedrale di Tratalias (anni 2011 e 2015)



Fonte: elaborazione Invitalia su dati Comune di Tratalias, 2016

Mediamente, nel quinquennio considerato, hanno visitato il museo **3.400 visitatori** all'anno di cui il 56% paganti e il 44% gratuitamente.

I mesi di maggiore affluenza sono quelli della primavera-estate (da maggio a settembre), che registrano in media il 75% dei turisti complessivi.

Di seguito le principali indicazioni in merito alla caratterizzazione dei visitatori desunte dalle rilevazioni statistiche effettuate in occasione della bigliettazione:

- provenienza dei visitatori: 79% Sardegna, il 17% dal resto d'Italia e il 4 % dal resto del mondo;
- età: 77% 18 e 65 anni, 11% under 17, 12% over 65 anni;
- modalità di organizzazione del viaggio: 61% turisti indipendenti, 10% studenti in gita scolastica, 9% turisti in viaggi organizzati, 5% famiglie con bambini, 15% non dichiarato;
- mezzo di trasporto: 79% auto/moto propria, 17% pullman turistico, 2% auto/moto a noleggio, 2% in camper e bici.

6.1.3 Stima della domanda potenziale

Il dimensionamento della domanda potenziale ai fini della analisi economico-finanziaria, ha considerato i seguenti aspetti:

1. il flusso dei visitatori che attualmente attrae il Borgo di Tratalias: il tasso di crescita dei visitatori della Cattedrale e del Museo nel periodo 2011-2015 è stato pari all'11%;

2. la capacità del progetto di attrarre parte della domanda turistica provinciale: la provincia di Carbonia-Iglesias ha registrato nel 2014 66.000 arrivi; il 55% dei quali concentrati nei Comuni di Sant'Antioco, Sant'Anna Arresi e Calasetta. Nello stesso anno Tratalias ha attratto solamente l'2% di tale flusso turistico;
3. la capacità del progetto di creare nuova domanda turistica.

Il Comune di Tratalias ha già avviato diverse iniziative atte ad attrarre una maggiore quota di turisti, tra le quali si ricorda la consolidata predisposizione di un programma di eventi, sagre e feste popolari in aggiunta alla celebrazione della festa padronale dell'Ascensione distribuiti lungo tutto l'anno. Tuttavia l'impatto di tali iniziative in termini di consolidamento di flussi turistici incrementali appare poco rilevante. Al fine di indurre uno stabile all'incremento dei flussi turistici verso il Borgo di Tratalias l'Amministrazione Comunale ha recentemente promosso l'inserimento del borgo come location per produzioni cinematografiche nel catalogo della Sardinia Film Festival. Inoltre, è in via di formalizzazione l'inclusione da parte delle principali compagnie crocieristiche della visita al borgo nel ventaglio di proposte dei Crocieristi che arrivano a Cagliari e che intendono visitare l'entroterra sardo.

Tale ultima iniziativa potrebbe innescare percorsi virtuosi di sviluppo turistico anche in considerazione del fatto che sulla base dei dati forniti dall'Autorità portuali della Sardegna, nel 2015, il flusso di turismo crocieristico, misurato nei principali porti dell'isola, è più che triplicato rispetto all'anno precedente. Infatti, le politiche di sviluppo del porto di Cagliari adottate negli ultimi 10 anni, attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture tra cui il nuovo terminal sul Molo Rinascita dedicato alle navi da crociera, hanno portato ad un notevole incremento del numero dei passeggeri, sia relativi al traffico dei crocieristi che dei traghetti.

Nel periodo 2011-2015, l'incremento complessivo del traffico crocieristico in termini di numero di passeggeri è pari al 15%, nonostante le vistose contrazioni fatte registrare negli anni 2012 e 2014.

Tabella 10: Traffico crocieristico – Sbarchi, imbarchi e transiti (anni 2011 - 2015)

	2011	2012	2013	2014	2015	Var % 2011-2015
Porto di Cagliari	232.118	80.555	146.000	81.844	266.288	14,7%

Fonte: elaborazione Invitalia su dati Autorità portuale di Cagliari, 2016

In media, nel periodo in considerazione, si contano nel porto di Cagliari circa 161.000 crocieristi l'anno, per una spesa media giornaliera di € 61 (European Cruise Council 2009).

6.2 Analisi dell'offerta

Nel 2014 la Regione Sardegna contava 4.532 esercizi ricettivi per un totale di 206.853 posti letto.

Tabella 11: Offerta per tipologia ricettiva, esercizi e posti letto - Sardegna (2014)

	Valori assoluti		Valori %	
	Numero di esercizi	Posti letto	Numero di esercizi	Posti letto
Esercizi Alberghieri	925	110.035	20,4%	53,2%
Alberghi di 5 stelle e 5 stelle lusso	29	6.601	0,6%	3,2%
Alberghi di 4 stelle	259	56.804	5,7%	27,5%
Alberghi di 3 stelle	421	30.178	9,3%	14,6%
Alberghi di 2 stelle	100	2.601	2,2%	1,3%
Alberghi di 1 stella	42	717	0,9%	0,3%
Residenze turistico alberghiere	74	13.134	1,6%	6,3%
Esercizi Extra-alberghieri	3.607	96.818	79,6%	46,8%
Campeggi e villaggi turistici	181	58.867	3,99%	28,46%
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	539	18.722	11,9%	9,1%
Alloggi agro-turistici	604	6.738	13,3%	3,3%
Ostelli per la gioventù	13	822	0,3%	0,4%
Case per ferie	21	895	0,5%	0,4%
Rifugi di montagna	-	-		
Altri esercizi ricettivi n.a.c.	33	519	0,7%	0,3%
Bed and Breakfast	2.216	10.255	48,9%	5,0%
Totale Esercizi ricettivi	4.532	206.853	100,0%	100,00%

Fonte: Istat (2016)

Analizzando la distribuzione provinciale delle tipologie di strutture ricettive si rileva come, nel 2014, la provincia con il maggior numero di esercizi ricettivi e di posti letto sia Olbia Tempio, seguita da Cagliari e Sassari. Ad Olbia Tempio si nota la forte incidenza degli esercizi alberghieri sul totale (30,4%), che caratterizza anche la provincia di Ogliastra (32,5%). Per quanto riguarda le strutture alberghiere di lusso (4 e 5 stelle), la Provincia di Olbia Tempio è quella che vi punta di più con un peso sul totale del 41%, seguita da Cagliari (39%) e Sassari (30%).

Tabella 12: Offerta per Provincia, tipologia ricettiva, esercizi e posti letto (2014)

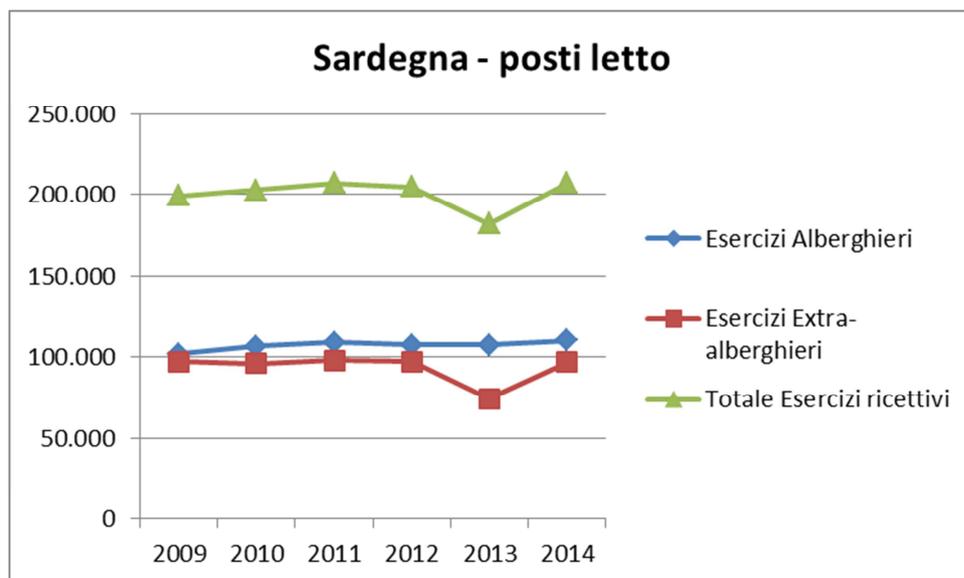
	Esercizi Alberghieri		Esercizi Extra-alberghieri		Totale Esercizi ricettivi	
	Numero di esercizi	Posti letto	Numero di esercizi	Posti letto	Numero di esercizi	Posti letto
Olbia tempio	301	43.252	689	33.793	990	77.045
Cagliari	191	25.326	801	16.724	992	42.050
Sassari	117	17.622	829	16.546	946	34.168
Nuoro	100	10.056	328	8.713	428	18.769
Ogliastra	66	6.092	137	7.675	203	13.767
Oristano	63	3.879	494	8.739	557	12.618
Carbonia Iglesias	55	2.643	210	3.013	265	5.656
Medio Campidano	32	1.165	119	1.615	151	2.780

Fonte: Istat (2016)

Queste le principali caratteristiche della ricettività **a livello regionale**:

- forte incidenza della ricettività extra-alberghiera, in particolare per la categoria degli agriturismi (13,3 %) e dei B&B (48,9%), con un'incidenza del 53,2% dei posti letto nelle strutture alberghiere a fronte di un 46,8% di quelle extra-alberghiere;
- importante ruolo della fascia media e medio alta nelle strutture alberghiere: 3 e 4 stelle rappresentano il 42% dei letti disponibili;
- concentrazione degli alberghi di lusso ed extra-lusso in pochi comuni (ad es. Costa Smeralda) con una notevole variabilità delle caratteristiche di offerta tra un'area e l'altra della regione; in generale la fascia alberghiera di lusso (5 stelle) offre il 3,2% della capacità ricettiva isolana rispetto al 1% nazionale;
- aumento del numero delle strutture ricettive dal 2009 al 2014 del 24%, con la creazione di 7.811 posti letto in più (+3,9%).

Figura 18: Posti letto per tipologia ricettiva – Sardegna (serie storiche 2009 - 2014)



Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Istat (2016)

6.2.1 Caratteristiche dell'offerta turistica del Sulcis

La ricettività della ex Provincia di Carbonia-Iglesias, nel 2014 contava 265 esercizi ricettivi per un totale di 5.656 posti letto, con un'incidenza del 5% del numero di esercizi e del 2,7% dei posti letto sul totale regionale (oltre il 60% degli esercizi ricettivi è localizzato nelle province di Cagliari, Sassari ed Olbia).

Tabella 13: Offerta per tipologia ricettiva, esercizi e posti letto – Ex Provincia di Carbonia Iglesias (2014)

	Valori assoluti		Valori %	
	Numero di esercizi	Posti letto	Numero di esercizi	Posti letto
Esercizi Alberghieri	55	2.643	20,8%	46,7%
Alberghi di 5 stelle e 5 stelle lusso	-	-		
Alberghi di 4 stelle	11	882	4,2%	15,6%
Alberghi di 3 stelle	36	1.586	13,6%	28,0%
Alberghi di 2 stelle	5	136	1,9%	2,4%
Alberghi di 1 stella	3	39	1,1%	0,7%
Residenze turistico alberghiere	-	-		
Esercizi Extra-alberghieri	210	3.013	79,2%	53,3%
Campeggi e villaggi turistici	5	1.491	1,9%	26,4%
Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	29	375	10,9%	6,6%
Alloggi agro-turistici	39	527	14,7%	9,3%
Ostelli per la gioventù	-	-		
Case per ferie	-	-		
Rifugi di montagna	-	-		
Altri esercizi ricettivi n.a.c.	-	-		
Bed and Breakfast	137	620	51,7%	11,0%
Totale Esercizi ricettivi	265	5.656	100,0%	100,0%

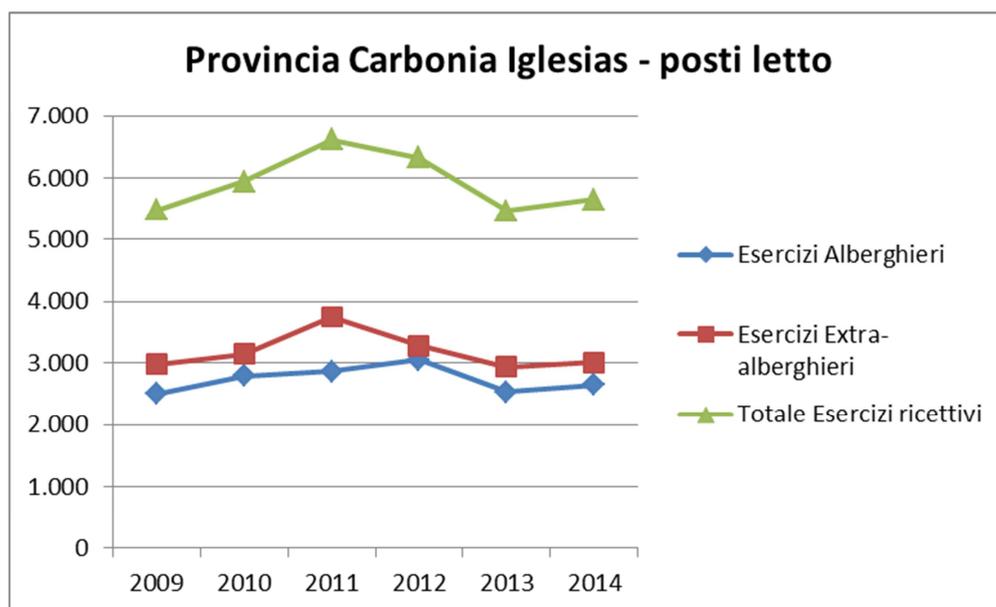
Fonte: Istat (2016)

Le principali caratteristiche dell'offerta ricettiva **dell'ex Provincia Carbonia Iglesias** sono:

- forte incidenza degli esercizi extra-alberghieri (79% del totale) - in particolare per la categoria degli agriturismi (14,7 %) e dei B&B (51,7%) in linea con il dato regionale - che come numeri di posti letto hanno un'incidenza del 53,3% rispetto al comparto alberghiero che copre il 46,7%;
- offerta debole degli esercizi alberghieri di fascia medio-alta (nessun albergo a 5 stelle e solo 11 a 4 stelle);
- la dimensione media delle strutture alberghiere (48 posti letto) è molto inferiore alla media regionale (118 p.l.), mentre i B&B hanno una capacità media di 4,5 posti letto, in media con il dato regionale (4,6 p.l.);
- il 58% degli esercizi alberghieri è localizzato nei comuni costieri, mentre le strutture ricettive complementari e i B&B sono localizzati per il 66% nei comuni delle aree interne;
- incremento del numero di esercizi ricettivi nel periodo 2009-2014: +5% di strutture e +3% di posti letto.

In relazione all'aumento dell'offerta turistica si evidenzia che, in termini di posti letto, le categorie in crescita dal 2009 sono gli alberghi a 4 stelle (+18%) e gli agriturismi (+9,8%).

Figura 19: Posti letto per tipologia ricettiva – Ex Provincia di Carbonia Iglesias (serie storiche 2009 - 2014)



Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Istat (2016)

Quello delle seconde case è certamente il settore ufficialmente meno conosciuto e analizzato, sebbene dia luogo, in pratica, ad un notevole movimento turistico sommerso: il Rapporto Mercury Confturismo 2005 stima, per questa tipologia, una disponibilità di posti letto pari a 2,5 volte quella di tutte le strutture ufficialmente considerate in Italia. In alcuni Comuni costieri (Carloforte, Calasetta, Buggerru) il 60% delle abitazioni non sono occupate dai residenti, costituendo così delle unità abitative potenzialmente destinate ad usi turistici.

6.2.2 Caratteristiche dell'offerta turistica nel Comune di Tratalias

Nel **Comune di Tratalias**, nel 2014, risultavano sul territorio n. 5 Agriturismi e n. 3 B&B, per un totale di 85 posti letto, di cui l'81% concentrati negli agriturismi. Mediamente gli agriturismi del Comune hanno una capienza di circa 14 posti letto. Una camera doppia in alta stagione, con bagno e prima colazione, costa in media € 75.

6.3 Criticità e potenzialità del contesto turistico del Sulcis

Il prodotto turistico Sulcis coincideva, in passato, con l'immagine di un territorio, ancora poco esplorato, che offriva natura incontaminata, siti storico-culturali di pregio e una grande varietà di itinerari ludico-ricreativi. Il cliente target era essenzialmente costituito da famiglie con una capacità di spesa media o medio bassa.

Il processo di creazione di tale prodotto turistico, implementato dalle amministrazioni locali con politiche di sviluppo mirate, ha subito una notevole battuta di arresto con l'interruzione dell'operatività del Sistema Turistico Locale del Sulcis Iglesiente (STL SI), organo strategico e operativo della Provincia di Carbonia Iglesias responsabile della promozione e sviluppo turistico del territorio e della soppressione dell'ente provinciale Carbonia Iglesias.

L'attuale assetto amministrativo vede il territorio sulcitano appartenere alla provincia Sud Sardegna, con capoluogo Carbonia, che include il territorio del Sulcis Iglesiente, il Medio Campidano e la porzione dell'ex provincia di Cagliari non confluita nell'omonima area metropolitana.

Il territorio della nuova provincia include, oggi, località balneari di grande richiamo quali Chia, Costa Rei, la Costa Verde e Villasimius, destinazioni turistiche già affermate. Inoltre, rientra nel territorio provinciale anche l'unico Sito tutelato dall'UNESCO in Sardegna, il complesso Nuragico di Barumini, accentratore di grandi flussi turistici nel territorio (circa 100.000 visitatori l'anno).

Limitando l'osservazione al territorio dell'ex provincia di Carbonia Iglesias, l'analisi della domanda e offerta turistica del Sulcis fa emergere alcune criticità strutturali tra cui:

- un'offerta ricettiva e complementare limitata e di piccola dimensione, con un'assenza di strutture di alto livello (5 stelle);
- standard ricettivi di livello medio e medio-basso e la mancanza di grandi catene internazionali alberghiere;
- una permanenza media più bassa di quella regionale ed una scarsa presenza di stranieri;
- una concentrazione territoriale delle strutture alberghiere nei comuni costieri.

Al fine di valutare quali siano le opportunità turistiche offerte dal territorio Sulcis per i visitatori del Comune di Tratalias, di seguito, sono descritte alcune delle principali mete turistiche della zona con i relativi tempi di percorrenza dal borgo antico di Tratalias. Nell'ambito del Piano Sulcis, infatti, sulla base dei risultati del concorso di idee svolto e della concentrazione di elementi naturali e culturali della Provincia, sono state individuate tre aree territoriali a vocazione turistica (meridionale, interna e settentrionale) e le relative eccellenze storiche, paesaggistiche ed ambientali.

In riferimento all'area della **costa meridionale** del Sulcis, il comune di Tratalias gode di una certa vicinanza rispetto alle suddette eccellenze: due importanti mete balneari (le dune di Porto Pino (25' circa) e la spiaggia di Porto Botte, che dispone di una corsia autorizzata per il kite-surf (10' circa)), il Museo del Carbone di Carbonia (15' circa) e il sito archeologico di origini fenice del Monte Sirai (20' circa).

Rispetto **all'area interna**, caratterizzata da una forte tradizione agricola e da una natura selvaggia, dal comune di Tratalias è possibile visitare a breve distanza il sito archeologico di Montessu

(Villaperuccio), importante necropoli di 5000 anni fa che custodisce circa 40 domus de janas (15' circa) e la fortezza fenicia di Pani Loriga (Santadi) (18' circa), mentre il suggestivo Parco Regionale Guttuttu Mannu (Assemini) dista circa 1,15'. Altra eccellenza dell'area interna sono le coltivazioni dei vigneti del Carignano del Sulcis DOC che, rientrando nel Progetto "Le strade del vino" finanziato dalla Regione e finalizzato a promuovere itinerari enogastronomici, rappresentano una potenziale attrattiva dei turisti ospiti del Comune di Tratalias.

Le principali eccellenze turistiche della **zona settentrionale** del Sulcis individuate nel Piano strategico (Galleria Henry, approdo minerario di Cala Domestica, di Porto Flavia e della Laveria di Nebida, Tempio di Antas, Grotte di Su Mannau) distano tutte poco più di 60 minuti da Tratalias.

Dall'analisi delle potenzialità e degli attrattori naturalistici e culturali del territorio del Sulcis risulta evidente, quindi, che molte località turistiche sono fruite e frequentate come mete a sé stanti e non sono parte di un'offerta turistica unica e strutturata.

Partendo, dunque, dalla necessità di incrementare i flussi turistici della zona (le presenze nel territorio del Sulcis pesano circa il 2% di quelle regionali nel 2014), nell'ambito della presente analisi sono stati ipotizzati dei percorsi turistici tematici finalizzati alla messa in rete e promozione coordinata di realtà già esistenti sul territorio.

Di seguito una breve descrizione di alcuni itinerari che, in alcuni casi, sono già promossi dalle associazioni locali e che rappresentano una fruizione tematica del patrimonio storico, naturalistico e culturale del Sulcis:

- "Vie Verdi" alla scoperta delle bellezze naturalistiche ed ambientali del territorio attraverso attività di trekking, speleologia, cicloturismo e ippoturismo;
- "Vie Blu" che comprendono turismo balneare, vela, kite/wind surf, pesca sportiva e subacquea da vivere sulla costa del basso Sulcis e negli specchi d'acqua interni;
- "Vie Arancioni" che riguardano visite storico culturali al patrimonio archeologico e architettonico e a musei ed esposizioni;
- "Vie Rosse" che permettono l'esplorazione dei luoghi delle produzioni enogastronomiche di eccellenza (ad esempio "Le strade del vino");
- "Vie Nere" che riscoprono la cultura mineraria attraverso visite a miniere, gallerie e villaggi.

Infine, si evidenzia che dal confronto con l'Amministrazione Comunale sono emerse alcune rilevanti opportunità che, se validamente colte, potrebbero rappresentare una determinante occasione di promozione del borgo antico di Tratalias:

- **itinerari dei crocieristi:** l'Amministrazione Comunale ha già avuto degli incontri con le principali compagnie crocieristiche che fanno scalo nel porto di Cagliari, per inserire Tratalias nei loro itinerari di visite dell'entroterra del sud Sardegna;

- **industria del cinema:** Tratalias in passato è già stata la sede del film “La fine è nota” di C. Comencini (1992) e recentemente è stata scelta dalla “National Lottery ie”, società che gestisce la lotteria irlandese, per la realizzazione del proprio spot pubblicitario. Tale recente occasione ha messo in evidenza le potenzialità del Borgo agli occhi della Sardegna Film Commission con la quale l’Amministrazione Comunale ha avviato un dialogo istituzionale al fine di inserire Tratalias Vecchia tra le location promosse dalla azienda cinematografica per la realizzazione di film, cortometraggi, ecc.;
- **circuiti di pregio:** le attuali caratteristiche del borgo antico di Tratalias, ulteriormente rafforzate e valorizzate dagli interventi previsti dal progetto (centro storico di pregio e ben conservato, tipicità e valorizzazione della propria identità e cultura, ecc.) permetterebbero di candidarlo all’inserimento in circuiti turistici di qualità (Bandiere arancioni - TCI, I borghi più belli d’Italia, Borghi autentici d’Italia).

Si segnala, inoltre, che il Comune di Tratalias ha già elaborato un marchio distintivo che, benché ancora non protetto da registrazione, è utilizzato per le attività promozionali del Borgo, per le produzioni tipiche e sulle brochure e materiale informativo in formato cartaceo od elettronico.

7 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il confronto tecnico - amministrativo con il Comune di Tratalias avviato sulla base della progettualità del 2014 citata nelle pagine precedenti ha condotto a delineare una idea progettuale di massima condivisa che considera il borgo come un *unicum*, in cui integrare le funzioni ricettive e ristorative con tutte le altre funzioni già presenti nel borgo o che si prevede di impiantare. Lo scopo dell'amministrazione comunale è quello di ridare dignità al borgo medievale e di renderlo di nuovo vivo e pulsante, seppur con una natura diversa da quella originaria.

La nuova idea progettuale integra e supera quella del 2014 e rende possibile l'applicazione in maniera compiuta del tema dell'albergo diffuso e la generazione di percorsi di sviluppo sostenibile del bene culturale, tali da garantire la preservazione e la valorizzazione della sua identità locale.

Da un punto di vista tecnico, lo stato dei luoghi precedentemente esaminato consente di elaborare un piano di recupero e rilancio organizzato in due fasi che permettono l'attivazione delle funzioni ricettive e ristorative in maniera modulare e progressiva sin dal primo anno, per giungere nell'arco di tre esercizi all'avvio di tutte le funzioni previste.

La prima fase ha ad oggetto tutti gli edifici già funzionanti o che necessitano solo di lavori di completamento, estendendo gli interventi anche alle relative aree esterne. Tale fase sarebbe completa delle funzioni ricettive, ristorative, artigianali e culturali. In questo modo il borgo potrebbe, in tempi brevi, iniziare a sperimentare la sua nuova identità di albergo diffuso e sviluppare tutte le sue potenzialità inespresse, avviando nel contempo l'aumento del flusso di visitatori che garantirebbe la sua graduale rivitalizzazione. Ad una seconda fase si rimanderebbe, invece, il completamento dei lavori di recupero dei restanti edifici da destinare ad albergo e delle relative aree pertinenziali, che vedrebbero la messa a regime della proposta ricettiva complessiva del borgo.

L'amministrazione comunale ha individuato anche delle aree di possibile espansione del progetto, immediatamente a ridosso della perimetrazione del centro storico, che potrebbero essere oggetto di ulteriori percorsi di sviluppo e recupero. La presente analisi di prefattibilità non include elementi di progettazione relativi a tali aree, rimandando eventuali proposte ad offerte migliorative che potranno pervenire nell'ambito della procedura di selezione del concessionario.

La planimetria riportata nella figura 13 evidenzia gli edifici e le aree oggetto dell'intervento di recupero e rivitalizzazione, le funzioni assegnate al singolo plesso e la distinzione tra gli interventi afferenti la prima e la seconda fase. Infine la planimetria evidenzia le aree di possibile ulteriore espansione dell'iniziativa in parola, aree esterne alla attuale perimetrazione del centro storico di Tratalias Vecchia, in taluni casi di proprietà privata, e le aree ed i plessi esclusi dall'intervento.

7.1 Prima fase - avvio

L'avvio degli interventi previsti per la prima fase progettuale consentirebbe in tempi rapidi la realizzazione di una prima struttura ricettiva per complessivi n. 46 posti letto (per un totale di 24 camere), dotata di reception, bar, punto vendita prodotti enogastronomici, wc pubblici, ristorante (in convenzione con attività esistenti ovvero, in ragione delle scelte dell'Amministrazione, da collocarsi in appositi locali da individuare) e la continuità nella gestione del museo, delle visite guidate alla cattedrale e del plesso delle botteghe artigiane. Tale fase prevedrebbe anche il completamento di strutture che al momento non hanno una funzione definitiva assegnata e che potrebbero arricchire il mix di servizi offerti.

Nella prima fase sono previsti anche gli interventi di riqualificazione delle aree esterne, così come previste nel Piano Particolareggiato, in parte destinate a verde ed in parte con pavimentazione in acciottolato. Si potrebbe includere nella prima fase anche una schermatura con pannelli degli edifici in stato di abbandono, da recuperare nella seconda fase, per un costo di circa € 45.000 oltre IVA.

Il costo complessivo degli interventi da realizzare per avviare il primo modulo dell'albergo diffuso ammonterebbe a circa € 1.622.759,80 oltre IVA. Si rimanda al paragrafo successivo per la descrizione dettagliata degli interventi relativi alla prima fase ed al seguente per la stima dei costi di investimento e manutenzione.

Figura 20: L'idea progettuale – Prima e seconda Fase – Planimetria



Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Comune di Tratalias

7.1.1 Contenuti della proposta

Considerando lo stato attuale del borgo e i lavori che si sono succeduti nel corso degli anni, nella prima fase sono previsti interventi di recupero di diversa entità. Per facilitare la lettura e la descrizione della proposta progettuale sono stati denominati con lettere e numeri sia gli edifici che le aree esterne (cfr infra Figura 24: Interventi su edifici ed aree esterne per tipologia e fase).

Gli interventi che afferiscono agli edifici possono suddividersi nelle seguenti categorie:

- ***Interventi di recupero che riguardano le strutture interne e la fornitura degli arredi.***

Alcuni corpi edilizi (edifici denominati con le lettere “a”, “q” ed “r”) sono stati oggetto di precedenti interventi che hanno riguardato le strutture portanti e gli esterni. In particolare sono stati realizzati interventi di risanamento conservativo delle strutture murarie e delle coperture, sostituzione degli infissi e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature con materiali e tecniche tradizionali, riprendendo le colorazioni originarie. L'interno degli edifici è completamente da recuperare.

Figura 21: Edificio “a” – esterno



Fonte: Invitalia

Sarà pertanto necessario prevedere le seguenti operazioni: posa in opera di vespai ai piani terra, realizzazione dei solai, delle tramezzature per la suddivisione degli ambienti interni, degli intonaci interni, degli impianti, delle opere di finitura (pavimentazioni, tinteggiature etc...) ed infine fornitura degli arredi a seconda delle destinazioni d'uso. L'edificio "a" ospiterà una delle strutture ricettive, mentre per gli edifici "q" ed "r" sono previste, rispettivamente, funzioni di reception e punto ristoro/bar.

Figura 22: Edificio "a" – interno



Fonte: Invitalia

- ***Interventi di finitura degli spazi interni e fornitura degli arredi.***

Per gli edifici denominati con le lettere "i" e "j", destinati entrambi a struttura ricettiva, oltre il recupero degli esterni, gli interventi già realizzati hanno consentito il recupero degli interni e restano da realizzare solo le tramezzature degli ambienti wc, la finitura degli interni e la fornitura degli arredi.

- **Interventi di fornitura degli arredi.**

Gli edifici “h”, “k”, “o” e “p” sono stati già interamente recuperati sia all'esterno che all'interno e necessitano solo della fornitura degli arredi in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

L'edificio “h” nelle intenzioni dell'amministrazione dovrebbe essere utilizzato per accogliere manifestazioni artistiche e culturali, avendo spazi adatti allo svolgimento di laboratori/attività di gruppo. Alcuni locali dell'edificio sono idonei, all'occorrenza, ad essere adibiti a residenza e integrare così il complesso dell'offerta ricettiva prevista.

L'edificio “k” fa parte del complesso museale ed attualmente ospita la mostra temporanea delle artisti del Sulcis Hub. I suoi spazi dovrebbero essere convertiti in sale espositive in funzione della possibile rifunzionalizzazione e valorizzazione del museo.

L'edificio “o” attualmente è usato come locale a disposizione del soggetto incaricato della manutenzione del borgo. Il riposizionamento del magazzino a disposizione del manutentore in plessi più appropriati può rendere possibile la destinazione dell'edificio a ospitare il locale guardiania.

L'edificio “p” è adibito a servizi igienici pubblici ed il locale “s” attualmente non ha una funzione assegnata, viste anche le sue ridotte dimensioni, ma potrebbe essere anch'esso connesso alle funzioni di guardiania/reception.

Per le aree esterne sono previsti i seguenti interventi:

- **Interventi di riqualificazione delle aree a verde coerentemente con il Piano Particolareggiato del Centro Storico.**

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico prevede la sistemazione delle aree esterne destinandole in parte a verde ed in parte con pavimentazione in ciottolato e delineandone la configurazione di massima. Nella prima fase del progetto si attueranno i lavori di riqualificazione delle aree a verde, così come individuate dal Piano Particolareggiato ed in analogia con l'area denominata con il numero “3” già realizzata, per le aree esterne denominate numero “1”, “2” e “5”.

- **Interventi di riqualificazione delle aree con pavimentazione in ciottolato coerentemente con il Piano Particolareggiato del Centro Storico.**

In continuità con gli interventi del punto precedente si attuano i lavori di riqualificazione delle aree con pavimentazione in ciottolato per le aree esterne numero “1”, “2” e “5”. Nell'area “5” esiste una parte di pavimentazione storica realizzata con ciottoli, che conserva ancora le sue caratteristiche originarie e che è stata presa come riferimento per la realizzazione delle restanti parti del borgo.

Figura 23: Pavimentazione originaria in ciottoli dell'area esterna numero "5"



Fonte: Invitalia

Oltre gli edifici e le aree esterne che devono essere oggetto di interventi di completamento, nel borgo sono già funzionanti e faranno parte integrante della prima fase (operando ove necessario interventi di manutenzione ordinaria o comunque di rilancio delle attività):

- Il complesso delle botteghe artigianali (edifici denominati con le lettere "b", "d", "e" ed "f") che dovranno diventare pienamente attive, operando strategie di gestione che consentano di occupare tutti gli spazi esistenti con attività legate alle produzioni locali e dotandole del punto vendita per metterne in atto la sostenibilità economica.
- Il complesso museale (edifici denominati "l", "m" ed "n")
- L'area esterna n. "3" che è stata già riqualificata con interventi precedenti.
- L'intero sistema stradale con la viabilità principale e secondaria;
- Le aree parcheggio di via Nuova e di via Degli Angeli;
- La piazza Chiesa.

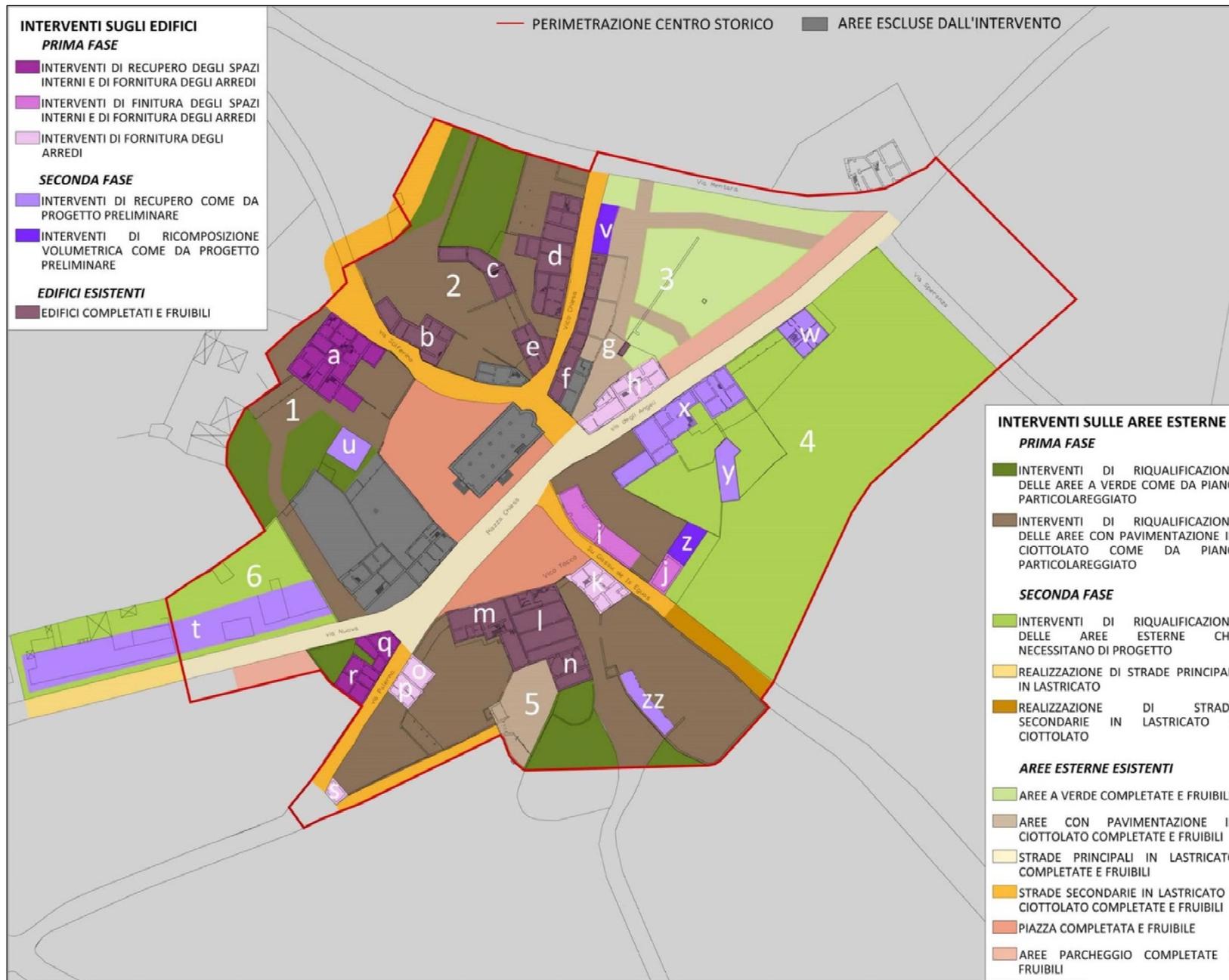
A tali aree si aggiungono i plessi non ricompresi nell'intervento di riqualificazione e rilancio (in grigio nella Figura 24: Interventi su edifici ed aree esterne per tipologia e fase), che già ospitano

specifiche funzioni le quali, ancorché non ricadenti nella gestione del soggetto privato da individuare, completano il sistema di offerta impiantato nel centro storico di Tratalias:

- Il ristorante “la Locanda di Monserrat”;
- L’archivio storico comunale;
- La Cattedrale e l’edificio utilizzato dalla Curia.

Al termine della prima fase dei lavori il centro storico di Tratalias risulterà dotato di una struttura ricettiva diffusa all’interno del borgo (localizzata negli edifici “a”, ”l” e “j”) con 46 posti letto distribuiti in un totale di 24 camere. La configurazione architettonica degli spazi recepisce le indicazioni del Progetto Preliminare redatto dall’Amministrazione comunale nel 2014.

Figura 24: Interventi su edifici ed aree esterne per tipologia e fase



Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Comune di Tratalias

7.1.2 Calcolo sommario dei costi degli interventi

Costi di investimento

Per valutare il costo di investimento dell'operazione sono stati presi a riferimento il Progetto Preliminare dell'Amministrazione Comunale del 2014 ed il Piano di Recupero.

Per gli interventi da operare sugli edifici sono stati considerati i costi indicati nel Preventivo sommario di Spesa del Progetto Preliminare. Tali costi erano divisi tra tre voci di spesa relative rispettivamente al Recupero primario (inteso come intervento sulle coperture e sulle strutture murarie), ad interventi di completamento (intesi come interventi sull'esterno degli edifici, relativi al ripristino degli intonaci e degli infissi, e di finitura degli interni) e alla fornitura degli arredi.

In prima istanza tali costi sono stati aggiornati in base all'attuale stato di conservazione del Centro storico, dove dal 2014 ad oggi sono stati avviati e completati alcuni degli interventi previsti dal Progetto preliminare.

A tali costi sono stati aggiunti quelli relativi alle aree esterne non trattate dal Progetto Preliminare. Gli interventi e la conformazione delle aree esterne e delle sistemazioni stradali sono state ricavate dagli elaborati progettuali del Piano Particolareggiato del Centro Storico, in parte attuato attraverso il Piano di Recupero che ha preveduto solo la realizzazione dell'area esterna "3".

Per le aree esterne sono previsti essenzialmente due tipi di interventi: la sistemazione a verde valutata attraverso una media di costo di interventi simili; la realizzazione di una pavimentazione in acciottolato, il cui riferimento è stato il costo indicato per lo stesso intervento nell'ambito del computo metrico delle opere di urbanizzazione del Piano di Recupero.

Tale computo è stato preso a riferimento anche per la valutazione dei costi della pavimentazione delle strade principali e secondarie. Le prime sono previste dal Piano Particolareggiato con pavimentazione in lastricato e quelle secondarie in acciottolato con una fascia centrale in lastricato. Per il costo delle opere stradali è stata considerata una media delle varie voci indicate nel computo metrico.

Per un dettaglio della valutazione dei costi di investimento relative alla prima fase dell'intervento si rimanda alla Tabella 14: Prima fase dell'intervento – stima dei costi di investimento che segue e all'allegato 3.

Ai fini della valutazione dei costi di manutenzione, nell'allegato 3, si sono calcolate per ogni edificio le seguenti quantità:

- *Superfici relative alle facciate.*

Tale superficie è stata calcolata come segue: poiché gli edifici hanno un tetto a falda, si è considerata un'altezza media di 4,05 per gli edifici ad un piano e un'altezza media di 7,2 metri per gli edifici a due piani (media tra altezza minima, che considera un'altezza di 3,30 metri per piano, e un'altezza massima, che considera l'altezza minima incrementata di 1,50 m della parte più alta della falda). Tale altezza è stata moltiplicata per il perimetro di base sottraendo le facciate in aderenza tra diversi corpi di fabbrica;

- *Superfici relative alle coperture.*

Tale superficie è stata calcolata incrementando del 25% la superficie di base.

- *Superfici relative agli interni.*

Tale superficie è stata calcolata moltiplicando la superficie di base per il numero di piani.

Per le aree esterne si sono calcolati i mq della parte con sistemazione a verde e della restante parte con pavimentazione in acciottolato.

Per le strade si sono distinte quelle principali da quelle secondarie, per la piazza e le aree parcheggio si sono calcolate le superfici complessive.

Nella prima fase è inoltre ipotizzata la realizzazione di una pannellatura per mascherare gli edifici il cui recupero è rimandato alla seconda Fase dell'intervento. Tale costo è stato desunto da un costo medio calcolato su interventi simili e moltiplicandolo per la superficie complessiva delle pannellature desunta dallo sviluppo lineare degli edifici da mascherare e dalle loro relative altezze.

Da tale valutazione economica si ricava un costo complessivo pari a **€ 1.622.759,80 oltre IVA** distinto nelle seguenti voci:

- Interventi da realizzare sugli edifici pari a € 1.121.400,00 oltre IVA;
- Interventi sulle aree esterne pari a € 456.359,80 oltre IVA;
- Pannellatura degli edifici della fase II pari a € 45.000,00 oltre IVA.

Tabella 14: Prima fase dell'intervento – stima dei costi di investimento

	FASE I	Destinazione d'uso	Tipo d'intervento	Costo (€)
EDIFICI	Edificio "a"	Ricettiva	Intervento di recupero degli spazi interni e fornitura degli arredi	557.200,00
	Edificio "b"	Laboratori artigianali e punto vendita e degustazione prodotti agroalimentari	Nessuno	
	Edificio "c"	Laboratori artigianali	Nessuno	
	Edificio "d"	Laboratori artigianali	Nessuno	
	Edificio "e"	Laboratori artigianali	Nessuno	
	Edificio "f"	Laboratori artigianali e punto vendita prodotti artigianali	Nessuno	
	Edificio "g"	Bagni pubblici	Nessuno	
	Edificio "h"	Edificio polifunzionale	Fornitura degli arredi	129.850,00
	Edificio "i"	Ricettiva	Intervento di finitura degli spazi interni e fornitura degli arredi	112.000,00
	Edificio "j"	Ricettiva	Intervento di finitura degli spazi interni e fornitura degli arredi	44.800,00
	Edificio "k"	Sale espositive del complesso museale	Fornitura degli arredi	85.400,00
	Edificio "l"	Ristorante	Nessuno	
	Edificio "m"	Museo	Nessuno	
	Edificio "n"	Sale espositive del complesso museale	Nessuno	
	Edificio "o"	Guardiania	Fornitura degli arredi	39.550,00
	Edificio "p" (i costi sono inclusi in quelli dell'edificio o)	Bagni pubblici	Fornitura degli arredi	
	Edificio "q"	Reception	Intervento di recupero degli spazi interni e fornitura degli arredi	146.300,00
Edificio "r" (i costi sono inclusi in quelli dell'edificio q)	Punto ristoro/bar	Intervento di recupero degli spazi interni e fornitura degli arredi		
Edificio "s"	Guardiania/info point	Fornitura degli arredi	6.300,00	
AREE ESTERNE	Area esterna 1	Area a verde e con pavimentazione in acciottolato	Intervento di riqualificazione	84.921,40
	Area esterna 2	Area a verde e con pavimentazione in acciottolato	Intervento di riqualificazione	128.865,60
	Area esterna 3	Area a verde e con pavimentazione in acciottolato	Nessuno	
	Area esterna 4 (prima fase)	Area a verde e con pavimentazione in acciottolato	Intervento di riqualificazione	40.374,00
	Area esterna 5 (tranne area con pavimentazione originaria)	Area a verde e con pavimentazione in acciottolato	Intervento di riqualificazione	202.198,80
	Strade in lastricato come da P.P.E.	Strade principali	Nessuno	
	Strade in lastricato e ciottolato come da P.P.E.	Strade secondarie	Nessuno	
	Piazza Chiesa	Piazza	Nessuno	
	Area parcheggio Via Nuova	Parcheggio	Nessuno	
	Area parcheggio Via degli Angeli	Parcheggio	Nessuno	
	Costi aggiuntivi		Pannellatura edifici da recuperare	€ 45.000,00
TOTALE FASE I				€ 1.622.759,80

Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Comune di Tratalias

Costi di manutenzione

Accanto ai costi di investimento è stato necessario considerare anche quelli relativi alla manutenzione del Borgo nel suo complesso, in quanto tale onere graverà su chi prenderà in gestione l'intero centro storico.

È necessario chiarire che si è intesa per manutenzione una “*conservazione preventiva e programmata, diretta a massimizzare la permanenza dei dati materiali, controllando per quanto possibile le dinamiche del degrado (naturale o patologico)*” e che, in questo modo, è in grado di massimizzare i risultati in termini di conservazione, fruizione e valorizzazione del patrimonio culturale. Infatti, la manutenzione, se eseguita con regolare cadenza e supportata, ove possibile, dalle indagini strumentali, aumenta l'intervallo temporale degli interventi di manutenzione straordinaria o, nella peggiore delle ipotesi, di sostituzione completa dell'elemento.

A tal fine si è ipotizzato che il soggetto che gestirà il Borgo di Tratalias preveda la costituzione di una squadra di manutentori qualificati e non, che tenga sotto controllo costante lo stato di degrado e di conservazione dei vari elementi costruttivi. In questo modo si potrebbe garantire il decoro dell'intero complesso ed evitare di dover ricorrere ad interventi di manutenzione straordinaria da affidare ad imprese esterne e che comporterebbe la chiusura temporanea di parte delle strutture costituenti il centro storico durante l'esecuzione dei lavori.

Ai fini della conservazione programmata del Borgo, è indispensabile partire da una pianificazione che tenga conto di tutti i componenti ed elementi tecnici soggetti ad usura o degrado e per i quali, quindi, è necessario prevedere fasi e cicli di manutenzione in modo da garantire nel tempo la funzionalità ed il decoro degli elementi tecnici costituenti sia gli edificati, che i percorsi pedonali e carrabili ed ancor più gli spazi aperti pavimentati ed attrezzati a verde.

Per una corretta gestione del bene e di tutte la sue parti, il programma di manutenzione adottato prende in considerazione i seguenti aspetti:

- le prestazioni fornite dal bene e dalle sue parti nel corso del suo ciclo di vita;
- il programma dei controlli che scaturisce dall'individuazione della dinamica della caduta delle prestazioni;
- il programma degli interventi di manutenzione per una corretta conservazione del bene.

Tenendo in considerazione le tipologie edilizie presenti nel borgo si sono avanzate ipotesi sulla cadenza temporale degli interventi di manutenzione ordinaria.

Al fine di individuare i costi di manutenzione programmata, tesa ad aumentare il ciclo di vita utile del singolo elemento costruttivo, nonché la relativa periodicità con conseguente valutazione

economica dell'incidenza annuale, si sono accorpati gli interventi caratterizzati dalla medesima periodicità; si sono pertanto distinti i seguenti elementi costituenti il manufatto edilizio:

- murature esterne;
- coperture a falda (manto con coppi e sottocoppi);
- coperture a falda (struttura portante lignea);
- solai intermedi in legno ed in c.c.a.;
- murature interne;
- impianti: in questa voce sono stati raggruppati gli impianti di rilevazione ed allarme incendio, impianti di riscaldamento e condizionamento, impianti di illuminazione per interni ed esterni, impianti di messa a terra, impianti idrici di carico e scarico, etc...

Per ciascuno dei suddetti componenti si sono considerati:

- individuazione della durata di vita utile;
- nell'arco temporale della vita utile, individuazione delle più probabili patologie di degrado e conseguenti effetti che ne riducono l'efficienza funzionale;
- tipologia di interventi di ispezione, finalizzati alla prevenzione, riparazione e/o sostituzione;
- periodicità di detti interventi, scaturita su base statistica.

Nel calcolo dei costi della manutenzione ordinaria, si sono distinti gli organismi edilizi (edifici e strutture edilizie), dalle aree destinate alla circolazione carrabile e pedonale, nonché le aree destinate a verde.

Per un dettaglio della valutazione dei costi di manutenzione relativi alla prima fase dell'intervento si rimanda alla Tabella 15: Prima fase dell'intervento – stima dei costi di manutenzione che segue e all'allegato 4.

Nell'allegato 4 i singoli edifici sono stati suddivisi nei seguenti componenti edilizi principali:

- a) *Facciate*;
- b) *Coperture*;
- c) *Ambienti interni*;
- d) *Impianti*.

Per ogni componente edilizio si sono individuati diversi interventi di manutenzione ordinaria come descritto di seguito:

- a) *Facciate*
 - Lavaggi ad acqua delle superfici esterne: da eseguire con tecniche ed eventuali detergenti adeguati al tipo di superficie (intonaco o lapidea) sulla quale si interviene. Nel

caso di rimozione di macchie, graffiti o incrostazioni è necessario far precedere il lavaggio da spazzolatura e sgrassaggio e ricorrere a metodi chimici o meccanici;

- Riprese -sostituzione delle parti più soggette ad usura o ad altre forme di degrado- : interventi di ripristino localizzato mediante ricoprimento con sotto intonaco pronto all'impiego, privo di cemento, armatura e strato di finitura (nelle valutazioni quantitative si è prevista anche una zona limitrofa a quella effettivamente danneggiata mediante ripristino completo dell'isolante, intonaco, armatura e finitura superficiale);
- Tinteggiatura: ripristino della finitura - pulizia ed eventuale preparazione del supporto con consolidanti, primer o mani di fondo adeguati alla composizione chimica della pittura da utilizzare. Applicazione di una o più mani di pittura, utilizzando lo stesso tipo di pittura preesistente o un prodotto analogo;
- Infissi (manutenzione periodica) - Pulizia del telaio, pulizia, lubrificazione e regolazione degli organi di manovra
- Infissi (manutenzione quasi straordinaria) - Ripristino della protezione superficiale, delle sigillature e guarnizioni, anche eventualmente prevedendo lo smontaggio dell'infisso

b) Coperture:

- Pulizia ordinaria del manto: rimozione foglie, nidi e residui solidi in genere che, ostruendo il normale deflusso dell'acqua possono portare ad infiltrazioni e maggiore deterioramento delle zone interessate;
- Riparazioni del manto: risistemazione, riparazione e/o sostituzione degli elementi sconnessi o deteriorati del manto di copertura. Rifacimento degli elementi di ancoraggio, di collegamento, delle staffe e dei tasselli nella muratura;
- Struttura portante lignea: trattamenti protettivi mediante impregnazione di sostanze chimiche;
- Struttura portante lignea: verifica degli ancoraggi e dei collegamenti, indagini visive e strumentali su eventuali quadri fessurativi.

c) Ambienti interni

- gli interventi manutentivi all'interno dei manufatti edilizi riguardano sia le superfici piane calpestabili che le superfici verticali (tramezzi e tamponature); la manutenzione è quindi rivolta allo stato di conservazione in efficienza di pavimenti, tinteggiature ed infissi interni con le medesime modalità già indicate al punto a);

d) Impianti

- Relativamente agli impianti, considerando che la manutenzione ordinaria degli impianti contempla le opere necessarie per mantenere in efficienza e adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio, si è tenuto presente che, nell'ambito di una programmazione della manutenzione, l'incidenza percentuale degli impianti corrisponde a circa il 35% del costo complessivo di intervento.

La valutazione parametrica dei costi di manutenzione ordinaria ha tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile e delle dimensioni del componente edilizio preso in considerazione; il prodotto di tale dato con i costi unitari di intervento, rapportato alla periodicità dell'intervento valutata su base statistica, ha fornito un costo minimo e un costo massimo della manutenzione ordinaria annuale e conseguentemente un costo medio annuo.

Per quanto riguarda le aree esterne, le strade e le aree parcheggio si sono considerati due tipologie di interventi:

- aree a verde: sfalcio prati (resa media 500mq/ora) considerando n.8 interventi annui
- pavimentazioni: sigillatura eseguita su pavimentazioni esistenti, mediante intasamento delle fughe con pietrisco e successiva stesa di materiale idoneo con apposite attrezzature, considerando tale intervento esteso al 15% della superficie complessiva.

Solo per le strade si è considerato il costo aggiuntivo degli impianti della rete idrica. L'incidenza percentuale degli impianti è stata considerata di circa il 40% del costo complessivo dell'intervento.

Per la Fase I si sono considerati i costi di manutenzione sia degli edifici che devono essere oggetto di intervento di recupero che per quelli già realizzati e funzionanti, in quanto al termine di essa si intende avviare la messa a regime, partendo dallo stesso stato di conservazione, tutte le strutture del Borgo ad eccezione di quelle rimandate alla Fase II.

Si ricava un costo medio complessivo per gli interventi di manutenzione ordinaria pari a € **109.859,88 oltre IVA** distinto nelle seguenti voci:

- Interventi da realizzare sugli edifici pari a € 59.902,87 oltre IVA;
- Interventi sulle aree esterne pari a € 49.957,00 oltre IVA;

Tabella 15: Prima fase dell'intervento – stima dei costi di manutenzione

	FASE I	Manutenzione ordinaria Costo medio annuale (€)
EDIFICI	Edificio "a"	9.219,22
	Edificio "b"	3.091,34
	Edificio "c"	1.786,43
	Edificio "d"	27.332,82
	Edificio "e"	1.025,51
	Edificio "f"	2.206,61
	Edificio "g"	158,73
	Edificio "h"	1.867,22
	Edificio "l"	1.765,00
	Edificio "j"	659,80
	Edificio "k"	1.146,77
	Edificio "l"	2.284,06
	Edificio "m"	1.558,36
	Edificio "n"	1.616,40
	Edificio "o"	510,40
	Edificio "p"	546,89
	Loggiati area esterna "5"	381,21
	Edificio "q"	1.182,30
	Edificio "r"	1.206,36
	Edificio "s"	357,44
AREE ESTERNE	Area esterna "1"	3.606,47
	Area esterna "2"	5.452,62
	Area esterna "3"	4.703,00
	Area esterna "4" (prima fase)	1.514,03
	Area esterna "5"	8.881,73
	Strade	20.344,22
	Piazza	3.830,94
	Aree parcheggio	1.624,01
	TOTALE MANUTENZIONE FASE I	109.859,88

Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Comune di Tratalias

7.2 Fase due – completamento

La seconda fase dell'intervento riguarda gli edifici che oggi necessitano del recupero primario delle strutture, il ripristino di alcune volumetrie demolite, la sistemazione di aree comuni a verde e in acciottolato precedentemente escluse e il completamento di due assi viari. La realizzazione di tali interventi aggiuntivi può consentire l'ampliamento dell'offerta ricettiva, mediante la realizzazione di circa ulteriori 88 posti letto (per un totale di 46 camere) in strutture localizzate nei pressi della Chiesa e ai confini del borgo, che potrebbero consentire la differenziazione dell'offerta ricettiva e la piena fruibilità degli spazi ricompresi all'interno della perimetrazione del centro storico. Nel contempo, sarà possibile qualificare ulteriormente l'insieme dei servizi connessi alla ricettività destinando proficuamente gli altri edifici e le strutture recuperate. La destinazione degli immobili e delle aree da recuperare dovrà rispettare il quadro vincolistico (PPE) il cui aggiornamento deve essere comunque concluso nella prima fase dell'intervento.

Successivamente al recupero dell'intero centro storico così come delimitato attualmente, si ritiene possibile un'ulteriore espansione dell'investimento mediante interventi che possono includere:

- l'ampliamento della sala polifunzionale da realizzarsi nell'edificio "U" per realizzare un centro congressi, pensando a soluzioni di minimo impatto per il contesto storico-architettonico da condividere con la Soprintendenza;
- la realizzazione di servizi qualificativi della ricettività (SPA, piscina, etc) in aree inutilizzate, interne o preferibilmente esterne al centro storico;
- il recupero e la rifunzionalizzazione di loggiati ed il ripristino di altri volumi preesistenti nel borgo, sempre nel massimo rispetto del contesto storico e previa condivisione con la Soprintendenza;
- la realizzazione di ulteriori volumetrie in aree esterne ma adiacenti al centro storico, oggi proprietà di privati;
- la gestione del punto di approdo sulle sponde del lago di Monte Pranu, che sarà completato a breve dal Comune e che potrebbe consentire una serie di attività sportive e turistiche;
- la gestione di uno stabilimento balneare in area di pregio (Porto Pino) ad esclusivo uso degli ospiti della struttura (il costo indicato dal Comune di Sant'Anna Arresi per la concessione demaniale per l'esercizio di uno stabilimento balneare ammonta a € 600 annui).

Gli interventi proposti sono solo un ulteriore spunto di riflessione offerto a chi prenderà in gestione il Borgo e non sono pertanto inclusi nella presente proposta progettuale.

Il **costo del complesso** degli interventi da realizzare per la seconda fase dell'intervento può essere stimato, desumendo i singoli dati dalla progettualità esistente, in circa **€ 3.230.985,72 oltre IVA**. Si rimanda al paragrafo successivo per la descrizione dettagliata degli interventi relativi alla seconda fase ed al seguente per la stima dei costi di investimento e manutenzione.

7.2.1 Contenuti sintetici della proposta

La seconda fase dell'intervento si concentra principalmente su edifici ed aree esterne che versano in stato di abbandono e sui quali non sono stati mai realizzati interventi dal Comune e su edifici che sono stati oggetto di demolizione nel corso degli anni. La configurazione planimetrica e volumetrica di tali manufatti è desunta dal Progetto Preliminare redatto dal Comune nel 2014. Per facilitare la lettura e la descrizione della proposta progettuale sono stati denominati con lettere e numeri sia gli edifici che le aree esterne (cfr supra Figura 24: Interventi su edifici ed aree esterne per tipologia e fase).

Gli interventi che afferiscono gli edifici possono suddividersi nelle seguenti categorie:

- **Interventi di recupero**

Per gli edifici denominati con le lettere “u”, “x”, “y”, “w” e “zz” sono previsti interventi di recupero che riguardano le strutture portanti, gli esterni, gli interni e la fornitura degli arredi.

Il recupero di tali immobili prevede la realizzazione delle seguenti operazioni:

- risanamento conservativo delle strutture murarie e delle coperture;
- sostituzione degli infissi;
- rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne con materiali e tecniche tradizionali, riprendendo le colorazioni originarie;
- posa in opera di vespai ai piani terra;
- realizzazione dei solai, delle tramezzature per la suddivisione degli ambienti interni, degli intonaci interni, degli impianti, delle opere di finitura (pavimentazioni, tinteggiature etc...);
- fornitura degli arredi a seconda delle destinazioni d’uso.

Gli edifici “x”, “y”, “w” e “zz” ospiteranno una struttura ricettiva dotata anche di punto ristoro/colazione, mentre l’edificio “u” sarà destinato a sala polifunzionale.

In particolare si segnala che gli edifici “y” e “zz” erano originariamente dei loggiati. La trasformazione del loggiato in edificio è una prassi già consolidata e condivisa con la competente Soprintendenza all’interno del borgo di Tratalias (si veda per esempio parte dell’edificio “t”, che da loggiato è stato trasformato in struttura ricettiva).

Lo stesso complesso di interventi è previsto per gli edifici su via Nuova denominati con la lettera “t” destinati anch’essi a struttura ricettiva. Tuttavia le operazioni progettuali previste per l’insieme degli edifici che costituiscono l’edificio “t” hanno tenuto conto del fatto che alcuni di essi ricadono nella perimetrazione del centro storico (quelli ad est) e altri ne sono esclusi (ad ovest). Pertanto nel Progetto Preliminare, preso a riferimento per la presente proposta progettuale, vi è un atteggiamento più conservativo per gli edifici ad est di Via Nuova e più aperto a ipotesi progettuali che tengano conto del linguaggio contemporaneo per quelli ad ovest.

- **Interventi di ricomposizione volumetrica**

Gli edifici denominati con le lettere “v” e “z”, destinati il primo a bottega artigianale ed il secondo a struttura ricettiva, sono stati oggetto di demolizione nel corso degli anni, ma per essi si prevede un intervento di ricomposizione volumetrica in coerenza con il Piano Particolareggiato vigente ed il Piano di Recupero. Per tali edifici pertanto sono previsti interventi di ricostruzione nel rispetto delle volumetrie e della conformazione architettonica originaria, oltre alla fornitura degli arredi.

Gli interventi sulle aree esterne riguardano alcune aree che necessitano anche di progettazione in relazione alla conformazione degli edifici recuperati nella seconda Fase ed il completamento di due assi viari.

Nel dettaglio si prevedono:

– ***Interventi di progettazione e riqualificazione delle aree esterne.***

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico indica la sistemazione delle aree esterne destinandole in parte a verde ed in parte con pavimentazione in ciottolato e delineandone la configurazione di massima. Nella seconda fase del progetto si prevede la progettazione ed i lavori di riqualificazione delle aree esterne non caratterizzate all'interno del Piano, ma in coerenza ed analogia con esso, ed in stretta relazione alla configurazione dei nuovi edifici recuperati. Tali interventi riguardano il completamento dell'area "4", e l'area "6".

– ***Interventi di realizzazione di strade principali in lastricato coerentemente con il Piano Particolareggiato del Centro Storico.***

Si prevedono i lavori di realizzazione e completamento del tratto di Via Nuova che cade all'esterno della perimetrazione del centro storico e che costeggia l'edificio "t". Tale tratto di strada è previsto in lastricato, costituendo un asse viario principale.

– ***Interventi di realizzazione di strade secondarie in lastricato e ciottoli coerentemente con il Piano Particolareggiato del Centro Storico.***

Si prevedono i lavori di realizzazione e completamento del tratto di Via Su Giuassu de Is Eguas non realizzato nella prima fase in quanto strettamente connesso al completamento dell'area esterna "4", previsto in lastricato e fascia centrale in acciottolato, costituendo un asse viario secondario.

Al termine della seconda fase dei lavori il centro storico di Tratalias risulterà pienamente recuperato. Alla struttura ricettiva realizzata nella prima fase si aggiungeranno ulteriori 88 posti letto distribuiti in un totale di 46 camere (localizzate negli edifici "t", "x", "y", "w", "z" e "zz"), per complessivi 134 posti letto e 70 camere.

Inoltre sarà completato il sistema della viabilità, il recupero delle aree esterne e si realizzerà una sala polifunzionale a servizio del borgo.

7.2.2 Calcolo sommario dei costi degli interventi

Costi di investimento

Il totale dei costi di investimento relativi agli interventi della Fase II ammonta a **€ 3.230.985,72 oltre IVA** distinto nelle seguenti voci:

- Interventi da realizzare sugli edifici pari a € 2.895.286,57 oltre IVA;
- Interventi sulle aree esterne pari a € 272.119,40 oltre IVA;
- Interventi sulle strade pari a € 63.579,75 oltre IVA.

Per la metodologia adottata per la valutazione dei costi di investimento della Fase II si rimanda a quanto esposto per la Fase I e per un'analisi dettagliata degli stessi alla tabella di sintesi che segue e all'allegato 3.

Tabella 16: Seconda fase dell'intervento – stima dei costi di investimento

	FASE II	Destinazione d'uso	Tipo d'intervento	Costo (€)
EDIFICI	Edificio "t"	Ricettiva	Intervento di recupero	1.134.000,00
	Edificio "u"	Sala polifunzionale	Intervento di recupero	164.700,00
	Edificio "v"	Laboratori artigianali	Intervento di recupero	103.950,00
	Edificio "w"	Ricettiva	Intervento di recupero	324.000,00
	Edificio "x"	Ricettiva/sala colazione	Intervento di recupero	895.050,00
	Edificio "y" (i costi sono inclusi in quelli dell'edificio "x")	Ricettiva	Intervento di recupero	
	Edificio "z"	Ricettiva	Intervento di recupero	113.400,00
	Edificio "zz" (Il costo dell'investimento è stato calcolato in proporzione all'edificio z)	Ricettiva	Intervento di recupero	160.186,57
AREE ESTERNE E VIABILITA'	Area esterna 4 (seconda fase)	Area a verde e con pavimentazione in acciottolato	Intervento di recupero	201.483,80
	Area esterna 6	Area con pavimentazione in acciottolato	Intervento di recupero	70.635,60
	Strade in lastricato come da P.P.E. (Via Nuova)	Strade principali	Intervento di realizzazione	49.501,40
	Strade in lastricato e ciottolato come da P.P.E. (Su Giassu de Is Eguas)	Strade secondarie	Intervento di realizzazione	14.078,35
	TOTALE FASE II			3.230.985,72

Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Comune di Tratalias

Costi di manutenzione

Si ricava un costo complessivo annuo per gli interventi di manutenzione ordinaria pari a € **37.398,93 oltre IVA** distinto nelle seguenti voci:

- Interventi da realizzare sugli edifici pari a € 20.124,60 oltre IVA;
- Interventi sulle aree esterne pari a € 17.274,33 oltre IVA;

Per la metodologia adottata per la valutazione dei costi di manutenzione della Fase II si rimanda a quanto esposto per la Fase I e per un'analisi dettagliata degli stessi alla tabella di sintesi che segue e all'allegato 4.

Tabella 17: Seconda fase dell'intervento – stima dei costi di manutenzione

FASE II		Manutenzione ordinaria costo medio annuale (€)
EDIFICI	Edificio "t"	8.595,23
	Edificio "u"	904,67
	Edificio "v"	776,75
	Edificio "w"	2.443,85
	Edificio "x"	4.684,88
	Edificio "y"	1.015,13
	Edificio "z"	755,53
	Edificio "zz"	948,55
AREE ESTERNE	Area esterna 4 (seconda fase)	10.862,06
	Area esterna 6	2.648,84
	Strade	3.763,43
TOTALE MANUTENZIONE FASE II		37.398,93

Fonte: elaborazioni Invitalia su dati Comune di Tratalias

7.3 Tempi di realizzazione ipotizzabili

Il completamento degli interventi di recupero dell'intero Borgo è previsto entro due anni dall'inizio dei lavori. Il primo ciclo di manutenzione sarà avviato entro un anno dalla rispettiva fine dei lavori dei diversi corpi edilizi o delle varie aree esterne ed il suo completamento è ipotizzato quindi entro la fine del terzo anno. Naturalmente, come già esposto nel paragrafo sui costi di manutenzione, i diversi cicli sono previsti in maniera continuativa e programmata e quindi si stima di effettuarli ogni anno.

Per un dettaglio sulle tempistiche ipotizzate si rimanda all'allegato 5 con il Cronoprogramma.

Entro il **primo anno** si darà avvio e si concluderanno gli interventi di recupero e completamento della prima Fase, includendo in questo arco temporale anche gli interventi di manutenzione sugli edifici e le aree esterne già esistenti e funzionanti, in modo da garantire la messa in funzione complessiva del Borgo (ad eccezione degli edifici inclusi nella Fase II).

Nel dettaglio sono previsti:

- Gli interventi di completamento degli edifici “a”, “i”, “j”, “q” ed “r”;
- La fornitura degli arredi per gli edifici “h”, “k”, “o”, “p” ed “s”;
- Gli interventi di sistemazione delle aree esterne “1”, “2”, “4” (rimandando parte dei lavori alla Fase II) e “5”;
- La realizzazione delle pannellature degli edifici rientranti in Fase II;
- Gli interventi di manutenzione sugli edifici già completati e funzionanti “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “l”, “m”, “n” e per quelli per i quali si sono forniti gli arredi “h”, “k”, “o”, “p” ed “s”;
- Gli interventi di manutenzione dell’area esterna “3”;
- Gli interventi di manutenzione delle strade principali e di quelle secondarie esistenti;
- Gli interventi di manutenzione della Piazza;
- Gli interventi di manutenzione delle aree parcheggio di Via Nuova e di Via degli Angeli.

A metà del primo anno ed entro il **secondo anno** si darà avvio e si concluderanno gli interventi di recupero della seconda Fase, dando inizio in questo arco temporale anche al primo ciclo di manutenzione (a partire con gli edifici e le aree esterne completati nella Fase I e a seguire su quelli della Fase II) che si concluderà entro il terzo anno.

Nel dettaglio sono previsti:

- Gli interventi di recupero degli edifici “t”, “u”, “v”, “w”, “x”, “y”, “z” e “zz”;
- Gli interventi di realizzazione delle aree esterne “4” (per la parte non realizzata in fase I) e “6”;
- Il prolungamento di *Via Nuova* e di *Su Giassu de Is Eguas*;
- Gli interventi di manutenzione sugli edifici e sulle aree esterne completati con la Fase I;
- Avvio degli interventi di manutenzione degli edifici e delle aree esterne della Fase II che si concluderà entro il terzo anno.

7.4 Ipotesi di modello gestionale

Come sopra anticipato, l’ipotesi alla base dell’iniziativa è l’individuazione di un soggetto privato che si prenda carico della realizzazione degli investimenti, della gestione del complesso immobiliare in chiave turistico ricettiva, preservando le funzioni socio culturali del borgo e le attività artigianali impiantate. Il modello gestionale da delineare si sostanzia in un partenariato pubblico privato in cui il soggetto pubblico apporta il complesso immobiliare e la parte privata si prede carico del completamento degli investimenti, della conservazione e della gestione dello stesso. Al fine di individuare possibili modelli attraverso cui promuovere la realizzazione dell’iniziativa, di seguito si

rappresentano diversi modelli di PPP attivabili con una prima individuazione di elementi di criticità o preferibilità degli stessi.

La Commissione Europea, già nelle Linee guida per il successo del PPP emanate nel 2003, ha dato una definizione delle diverse fattispecie, rientranti all'interno del PPP, come di seguito elencate:

- ✓ il BOT (Build Operate and Transfer), variante del contratto di concessione, in cui un soggetto privato progetta, realizza e gestisce l'infrastruttura con finanziamenti pubblici che possono essere comunitari, nazionali e regionali;
- ✓ il DBFO (Design, Build, Operate and Transfer) ossia il contratto di concessione con il quale un partner privato progetta, costruisce, finanzia e gestisce l'infrastruttura, in tal caso la proprietà di quest'ultima resta pubblica per tutto il periodo della concessione, mentre il privato detiene solo il possesso dell'infrastruttura durante il periodo concessorio; in tale ipotesi sono ricompresi anche la concessione di servizio e il c.d. BOOT (Built Own Operate Transfer) variante anch'essa del contratto di concessione in quanto un privato costruisce e nel periodo della concessione è anche il titolare del diritto di proprietà sull'immobile che al termine della concessione ritrasferisce nuovamente all'Amministrazione.

L'istituto del PPP si distingue in:

- 1) PPP c.d. contrattuale, fondato su legami contrattuali tra i soggetti partecipanti alle operazioni, in base ai quali uno o più compiti vengono affidati a un operatore privato. In tal caso, uno dei modelli più conosciuti è quello concessorio, caratterizzato dal legame diretto che si instaura tra l'investitore e l'utente finale, pur sotto l'egida del controllo da parte dell'Amministrazione pubblica;
- 2) PPP c.d. istituzionalizzato, che si realizza attraverso la costituzione di società di capitali a partecipazione pubblico-privata disciplinate dal codice civile e dalle vigenti normative pubbliche del settore, a seconda del tipo di attività statutariamente esercitata, quali, ad esempio, quelle aventi come oggetto sociale la gestione di servizi pubblici locali di rilevanza economica e la realizzazione delle opere pubbliche necessarie al loro corretto svolgimento; la gestione di servizi pubblici locali privi di rilevanza economica e la realizzazione delle opere pubbliche necessarie al loro corretto svolgimento; la progettazione e la realizzazione di interventi di trasformazione urbana.

Attualmente il nuovo Codice dei Contratti, in modo più articolato e puntuale rispetto al vecchio Codice ormai abrogato, definisce:

- all'articolo 3 lettere uu) il contratto di concessione di lavori quale:

- “(un) contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano l'esecuzione di lavori ad uno o più operatori economici riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire le opere oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione delle opere”;*
- all'articolo 3 lettere eee) il PPP quale:

“(il) contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connessa all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore. ...”;
 - all'articolo 180 co. 8 la tipologia dei contratti di PPP quali:

*“**la finanza di progetto, la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la locazione finanziaria di opere pubbliche, il contratto di disponibilità e qualunque altra procedura di realizzazione in partenariato di opere o servizi che presentino le caratteristiche di cui ai commi precedenti**”;*
 - all'art. 180 co. 3 il comune denominatore di tali tipologie contrattuali costituito dal

“trasferimento in capo all'operatore economico, oltre che del rischio di costruzione, anche del rischio di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno, del rischio di domanda dei servizi resi, per il periodo di gestione dell'opera” (Sul punto si veda anche il Documento di consultazione dell'ANAC sull'attività dell'operatore economico nei contratti di PPP);
 - all'art. 183 la finanza di progetto o *“project financing”* quale operazione di finanziamento a lungo termine in cui la controprestazione sinallagmatica del finanziamento stesso, totalmente a carico di privati, è garantita dai flussi di cassa derivanti dall'attività di gestione dell'opera prevista nel progetto;
 - all'art. 188 il contratto di disponibilità quello attraverso il quale sono affidati a rischio e spese dell'affidatario la costruzione e la gestione tecnica di un'opera di proprietà privata, destinata all'esercizio di un pubblico servizio in favore dell'Amministrazione pubblica, a fronte di un corrispettivo composto da: (i) un canone di disponibilità; (ii) dall'eventuale riconoscimento di un contributo in corso d'opera non superiore al 50% del costo di

costruzione dell'opera stessa; (iii) da un eventuale prezzo di trasferimento in caso di trasferimento della proprietà dell'opera all'Amministrazione pubblica.

Ovviamente tutti i modelli sopra descritti si differenziano dallo schema classico del contratto di appalto di lavori così come definito dall'art. 3 lett. II) del Codice dei Contratti, quale contratto stipulato per iscritto tra una o più stazioni appaltanti e uno o più operatori economici avente per oggetto:

“1) l'esecuzione di lavori relativi a una delle attività di cui all'allegato I;

2) l'esecuzione, oppure la progettazione esecutiva e l'esecuzione di un'opera;

3) la realizzazione, con qualsiasi mezzo, di un'opera corrispondente alle esigenze specificate dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore che esercita un'influenza determinante sul tipo o sulla progettazione dell'opera”.

Orbene in base alle considerazioni sopra esposte si evidenzia che la realizzazione di una infrastruttura pubblica si potrà concretizzare o attraverso il modello classico dell'appalto di lavori appena citato, con risorse totalmente a carico dell'Amministrazione o nel caso in cui tali risorse non fossero disponibili o sufficienti, attraverso i modelli o i contratti di PPP sopra descritti. Al fine di scegliere una delle due modalità di realizzazione dell'intervento l'Amministrazione dovrà, preliminarmente, verificarne la convenienza ossia, ai sensi dell'art. 181 co. 3 del Codice dei Contratti, svolgere un'adeguata istruttoria *“con riferimento all'analisi della domanda e dell'offerta, della sostenibilità economico-finanziaria ed economico-sociale dell'operazione, alla natura e all'intensità dei diversi rischi presenti”.*

Ciò che distingue, pertanto, le diverse modalità di realizzazione del PPP rispetto all'appalto pubblico è che, nel PPP, l'assunzione del rischio di gestione è in capo all'operatore economico/concessionario e il corrispettivo è dato dal diritto di gestione dell'opera; nell'appalto pubblico l'assunzione del rischio di gestione è in capo all'Amministrazione pubblica e il corrispettivo è dato dal prezzo. Nei contratti di concessione o partenariato infatti, qualora tale rischio di gestione o operativo dal lato della domanda o dell'offerta a carico del concessionario, non dovesse sussistere, ai sensi dell'art. 1344 c.c., essi si potrebbe considerare nulli per illiceità della causa.

L'Amministrazione dovrebbe trovare conveniente effettuare un determinato progetto mediante uno schema di PPP e non tramite il tradizionale schema di appalto di lavori solo qualora il rendimento atteso per l'intera società sia positivo. Il *“value for money”* rappresenta il beneficio economico-finanziario che l'Amministrazione trae dal ricorso a tale tipo di operazione.

Per quanto concerne la scelta dello strumento partenariale da ritenere preferibile, si sottolinea, in via preliminare, come non esista un modello di Partenariato pubblico-privato (PPP), nel panorama normativo vigente, valido a priori per la realizzazione di un'opera pubblica. Alcuni modelli di PPP, per le loro peculiari caratteristiche si prestano meglio di altri per la realizzazione di una specifica tipologia di opera. Nel caso di specie, possono valorizzarsi i seguenti elementi salienti ai fini dell'orientamento della scelta:

- la proprietà dei beni, oggetto di riqualificazione, tutta in capo alla mano pubblica;
- l'impossibilità, per l'Ente medesimo, di cedere gran parte della suddetta proprietà;
- la nessuna intenzione, in capo all'Ente stesso, di ingerirsi nella gestione del bene, che sarebbe totalmente demandata nelle mani del privato investitore;
- la necessità di giovare dell'apporto del privato, sia in punto di reperimento di finanza, che con riguardo all'utilizzo di strumenti, capacità e competenze gestorie;
- la natura tendenzialmente "calda" dell'opera;
- il rilievo pubblico, anche diretto, della fattispecie per garantire alla collettività il miglioramento della fruizione dei luoghi.

In conclusione, le caratteristiche dell'investimento sopra enunciate renderebbero possibile, tenuto conto della dimensione contenuta dell'investimento, l'utilizzo del *project financing* come modalità attuativa. Tuttavia, si presenta più agile la scelta del modello della concessione di lavori e servizi. Si evidenzia, infatti che tale ultima modalità, rispetto ad un'operazione di *project financing*, potrebbe permettere un più agevole perfezionamento da parte dell'amministrazione comunale, in considerazione dei minori adempimenti tecnici e relazionali richiesti e conseguentemente un risparmio dei tempi dell'operazione.

8 ANALISI PRELIMINARE ECONOMICO-FINANZIARIA

Obiettivo della fattibilità economico-finanziaria è giungere alla definizione di un quadro strategico di sviluppo del progetto di ristrutturazione e rifunzionalizzazione descritto nei paragrafi precedenti, in ragione delle condizioni di promozione e avvio operativo degli interventi di riqualificazione patrimoniale, quale supporto al sistema decisionale del Comune di Tratalias. A questo scopo l'analisi verifica le condizioni di equilibrio economico e finanziario dell'operazione, dal punto di vista imprenditoriale, al fine di costruire il quadro dimensionale delle dotazioni necessarie alla trasformazione, valutare gli eventuali apporti di capitale pubblico e le modalità di realizzazione e gestione dell'iniziativa in rapporto ai soggetti coinvolti e ai tempi della trasformazione e gestione della struttura.

Il modello di analisi utilizzato, ai fini della stima, si basa sulla quantificazione dei flussi di cassa in entrata e in uscita generati dall'iniziativa progettuale all'interno di un orizzonte temporale predefinito. Gli elementi di natura finanziaria sono pertanto valutati mediante la predisposizione di un modello di simulazione finanziaria in grado di stimare i flussi di cassa in uscita (costi di investimento e costi gestionali) e in entrata (ricavi derivanti dai rientri delle diverse attività previste).

La tecnica della *Discounted Cash Flow Analysis* (DCF) rappresenta un valido strumento di supporto alle decisioni di investimento, in quanto permette di riassumere congiuntamente entrate e uscite di gestione e spese di investimento e consente di calcolare, sulla base del flusso di cassa netto, i principali indicatori finanziari di sintesi, quali il Valore Attuale Netto (VAN)¹⁹ e il Tasso di Rendimento Interno (TIR)²⁰.

Al fine della costruzione del modello di analisi si è ipotizzato che il Comune di Tratalias possa affidare ad un terzo imprenditore l'intero Borgo Storico a fronte di un canone di concessione annuo. Il modello imprenditoriale ipotizzato si ispira a quello dell'albergo diffuso allargato ad attività ricettive ulteriori e connesse alla valorizzazione del patrimonio culturale dell'area. In questo senso nello scenario di sviluppo dei luoghi, l'area oltre ad assumere una funzione ricettiva importante con una porzione degli spazi destinata ai servizi di ristorazione, conserva la sua funzione "originaria" attraverso la valorizzazione della Cattedrale e del Museo, oltre che delle attività artigiane ed enogastronomiche locali.

¹⁹ I saldi netti annuali, ottenuti come differenza tra entrate e uscite generate dal progetto all'interno dell'orizzonte temporale di riferimento, vengono attualizzati mediante un opportuno tasso di sconto, che rappresenta il costo medio ponderato del capitale (sia di rischio che di debito) ipotizzato per la copertura del fabbisogno; la loro sommatoria rappresenta il Valore Attuale Netto (VAN) dell'investimento (o NPV, *Net Present Value*).

²⁰ Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) rappresenta il rendimento atteso dalla realizzazione del progetto da confrontarsi con eventuali altre opportunità di investimento. La valutazione della sostenibilità finanziaria dei progetti in esame comporta il confronto tra il TIR e il tasso di sconto utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa; quest'ultimo rappresenta infatti il rendimento che potrebbe essere ottenuto investendo su titoli che presentano rapporti analoghi di rischio/rendimento per ammontare e per durata finanziaria simili a quelle dei progetti esaminati. In altri termini, il TIR va confrontato con un "valore soglia" definito dalle attese di rendimento minimo da parte dei soggetti investitori oltre che dall'onerosità del potenziale indebitamento.

Tenendo conto di tali presupposti, il modello di sviluppo imprenditoriale prevede la possibilità di realizzare le seguenti tipologie di attività, quali fonti di reddito prevalente:

- alberghiera, attraverso l'affitto delle camere;
- ristorazione e bar, connessa all'attività ricettiva;
- museale, legata alla visita del museo già presente nell'area;
- organizzazione di laboratori artigiani,
- vendita dei prodotti eno-gastronomici locali.

8.1.1 Profilo temporale dell'investimento e costi di investimento

Il primo aspetto metodologico alla base del modello riguarda l'arco temporale considerato nell'analisi finanziaria, ossia il numero di anni per i quali occorre stimare i flussi di cassa, sulla base dei quali calcolare la convenienza e la sostenibilità dell'investimento. In questa sede si è preso in considerazione un periodo pari a **30 anni**, considerando tre anni di cantiere e ventinove anni di operatività, a partire dal secondo anno di cantiere.

I costi di investimento, i cui dettagli sono descritti nel capitolo 7, ammontano nel totale a 5.853.745 euro, di cui 4.853.745 euro, suddivisi secondo il cronoprogramma di spesa di seguito rappresentato. Si rileva che, tra i costi di investimento, al fine di rendere più agevole l'avviamento dell'operatività, si è prevista una quota pari a 1.000.000 euro per attività di marketing e pubblicità.

Tabella 18: Cronoprogramma dell'investimento in €MLN

Annualità	1° anno	2° anno	3° anno	Totale
Investimento materiale	3.118.053	1.710.941	24.750	4.853.745
Investimento immateriale	1.000.000			1.000.000
Totale	4.118.053	1.710.941	24.750	5.853.745

8.1.2 Stima del tasso di attualizzazione

Il tasso di attualizzazione impiegato nella valutazione è il cd. WACC, saggio ordinariamente impiegato nell'ambito delle valutazioni di operazioni analoghe sviluppate mediante DCF.

Il WACC rappresenta il costo medio ponderato del capitale e tiene conto delle tipologie di capitali impiegati per promuovere un investimento (capitale di rischio/equity e capitale di debito), del loro ammontare e dei rispettivi "costi". Operativamente le valutazioni impiegano la seguente formula semplificata del WACC:

$$WACC = \frac{E}{K}r_e + \frac{D}{K}r_d$$

dove:

E = ammontare di capitale di rischio;

D = ammontare di capitale a debito;

K = capitale complessivamente investito nel progetto (E+D);

r_e = tasso di rendimento atteso per capitale proprio (costo del capitale di rischio);

r_d = tasso di rendimento richiesto per capitale a debito (costo del capitale debito).

Il saggio di attualizzazione impiegato nella presente valutazione è pari all'8% ed è stimato sulla base delle seguenti ipotesi:

- La struttura finanziaria assunta prevede un livello di indebitamento ordinario, laddove il 50% del capitale è di debito e la restante quota è di capitale proprio;
- Il costo del capitale di debito è stimato con riferimento all'Euribor a 6 mesi ed è pari a (-0,25%), più uno spread del 1,74%;
- Il costo del capitale di rischio è stimato come sommatoria del saggio privo di rischio²¹ (rendimento dei BTP a 10 anni pari al 2%) e il tasso di rischio commerciale dell'iniziativa che è stato ipotizzato intorno al 13%.

8.1.3 Stima dei ricavi

I ricavi generati dalle attività organizzate nel Borgo storico di Tratalias possono derivare da cinque tipologie di entrata:

1. Affitto delle camere della struttura ricettiva;
2. Consumazioni del ristorante e del bar;
3. Visite al museo;
4. Affitto dei laboratori artigiani;
5. Vendita dei prodotti eno-gastronomici.

Per ragioni cautelative l'analisi condotta ha considerato tra i rientri solamente quelli inerenti l'attività ricettiva e di ristorazione.

Relativamente al Museo si evidenzia, infatti, che i flussi di reddito potenziali dipendono in larga misura dal modello imprenditoriale che sarà sviluppato e dalla decisione di espandere o diversificarne i contenuti espositivi in ragione del target di visitatori da aggredire. Inoltre, pur se non considerati nell'analisi finanziaria, i ritorni economico-finanziari attivabili grazie alla presenza del museo, così come della Cattedrale, quali "attrattori culturali" dell'area, sono rinvenibili

²¹ Il tasso privo di rischio rappresenta la componente per il rischio imprenditoriale connessa all'illiquidità. In finanza il **tasso d'interesse privo di rischio** rappresenta il tasso d'interesse di un'attività priva di rischio. L'assunto teorico si basa sull'evidenza che nei mercati è sempre possibile trovare un titolo che abbia un rendimento certo e noto *ex ante*. Nella prassi questi titoli sono notoriamente titoli di stato di paesi affidabili, che diventano il riferimento, il tasso base, il tasso più basso sul mercato, inteso come rendimento di un investimento a rischio zero. Ogni altro investimento possibile infatti renderà il "tasso base", con aggiunto un "premio per il rischio" che varia in funzione della tipologia di investimento.

nell'immagine del territorio e nel valore storico-identitario dei luoghi che attualmente già fa registrare un importante flusso di visitatori annuo e che se valorizzato, attraverso il progetto, potrebbe innescare un incremento del reddito prodotto sul territorio, con effetti economico-finanziari sia per l'intervento analizzato, sia per il territorio complessivamente considerato. In considerazione di ciò potrebbe essere valutata una potenziale contribuzione pubblica per la conservazione di tale patrimonio.

Riguardo ai laboratori artigiani e alla vendita dei prodotti eno-gastronomici, il modello ipotizzato, in linea con l'attuale modello di gestione delle unità immobiliari, prevede la possibilità di concedere a titolo gratuito i locali agli artigiani, prevedendo come corrispettivo alla gestione una percentuale dei ricavi delle vendite. Tuttavia considerata l'elevata aleatorietà della stima dei rientri potenziali, per ragioni cautelative si è preferito non considerare tra le voci di entrata questa categoria di attività. Si consideri che, avendo considerato, tra i costi di investimento e tra i costi di gestione le uscite legate al rinnovamento dei locali e alla gestione degli stessi, la valorizzazione di questa categoria di rientro porterebbe unicamente ad un miglioramento dei risultati dell'analisi.

La stima dei ricavi derivanti dalle attività ricettive e di ristorazione è stata effettuata su un arco temporale di 29 anni, a partire dal secondo anno di cantiere. Per il primo anno di operatività, definito anno base, si è assunto un bacino di utenza pari a circa 5.250 persone/anno, dato coerente con il numero di visitatori annuo registrato per il museo nel 2015 e una quota stimata dei residenti dei comuni limitrofi. A regime si è, invece ipotizzato di poter arrivare ad un numero di utenti pari a 18.423 unità. Tale dimensionamento risulta essere coerente se si considerano:

1. il flusso dei visitatori che attualmente attrae il Borgo di Tratalias, pari a 4.483 visitatori nel 2015 con un tasso di crescita per il periodo 2011-2015 pari all'11%;
2. La capacità del progetto di attrarre una quota di residenti nei comuni limitrofi, pari a circa il 15% sul totale;
3. la capacità del progetto di attrarre parte della domanda turistica provinciale: la provincia di Carbonia-Iglesias ha registrato nel 2014 66.000 arrivi; il 55% dei quali concentrati nei Comuni di Sant'Antioco, Sant'Anna Arresi e Calasetta. Nello stesso anno Tratalias ha attratto solamente l'2% di tale flusso turistico;
4. la capacità del progetto di creare nuova domanda turistica, per il dimensionamento della quale si è considerato un tasso di crescita medio, per i tre scenari, rispettivamente pari al 6%, 11%, 23%.

Tenuto conto dell'aleatorietà relativa alla crescita potenziale del bacino di utenza sono stati elaborati tre scenari di riferimento (cautelativo, medio, ottimistico, che arrivano a regime, sulla base di funzione di crescita lineare e costante rispettivamente al quindicesimo, al decimo e al sesto anno di operatività.

I parametri di stima comuni a tutti e 3 gli scenari sono così sintetizzabili:

Tabella 19: Parametri di stima dei costi della struttura

COSTI DI GESTIONE STRUTTURA	Anno base	Regime	parametri
Manutenzione Ordinaria	147.259,00	147.259,00	Stima puntuale
Property management	24.787,83	94.577,51	4% dei ricavi
Facility management	18.590,87	70.933,14	3% dei ricavi
Fee Comune	12.393,91	47.288,76	2% dei ricavi
Pubblicità e Marketing	18.590,87	70.933,14	3% dei ricavi
Costi amministrativi	-	-	0% dei CI
Imprevisti	9.295,44	35.466,57	2% dei CI
Totale	230.917,92	466.458,12	

I ricavi considerati nell'analisi ammontano nel complesso a 620 mila euro per l'anno base per arrivare a circa 2,3 milioni di euro a regime.

In particolare i ricavi generati dalla struttura ricettiva sono stati stimati considerando le seguenti assunzioni:

- Il prezzo medio per persona è stato stimato pari a 50 € a notte per l'anno base, per arrivare a regime²² a 75 € a notte²³,
- Apertura della struttura per 6 mesi all'anno, con un tasso di occupazione medio pari al 40% per l'anno base e al 60% a regime.

Tabella 20: Parametri di stima dei ricavi della struttura ricettiva

	Anno base	Regime
n. stanze	23	68
n. posti letto	46	136
Tasso di occupazione medio annuo	40%	63%
Mesi di apertura all'anno	6	6
Prezzo medio per persona/notte (euro)	50	75
Anno di regime (scenario cautelativo)	2	15
Anno di regime (scenario medio)	2	10
Anno di regime (scenario ottimistico)	2	6

Tenendo conto delle suddette assunzioni, i ricavi complessivi annui ammontano a circa 299 mila euro per l'anno base per attestarsi a 1.2 milioni di euro a regime.

I ricavi generati dal ristorante sono stati calcolati tenendo conto delle seguenti assunzioni:

²² Il regime si raggiunge in base ai tre scenari rispettivamente 15°, 10°, 6° anno di operatività, con una crescita lineare e costante.

²³ Si consideri che attualmente la camera doppia in alta stagione, con bagno e prima colazione, costa in media € 75 nel Comune di Tratalias.

- Il prezzo medio per coperto è pari a 25 € per persona per l'anno base, per arrivare, a regime, a 35 € per persona,
- Il numero di coperti nell'anno base è pari mediamente a 27 per arrivare a regime a 100,
- Il tasso di occupazione del ristorante è stato stimato a partire da quello ipotizzato per la struttura ricettiva e includendo una quota percentuale relativa al bacino di utenza dei residenti dei comuni limitrofi per arrivare a regime a 12.664 unità aggiuntive.

In riferimento al dimensionamento della domanda residente²⁴, la stima ha tenuto principalmente conto della percorrenza media in automobile per il raggiungimento del comune di Tratalias. I comuni limitrofi sono così stati aggregati in tre sotto insiemi ed a questi è stata attribuita una funzione di attribuzione alla domanda potenziale di tipo decrescente rispetto alla distanza temporale. In particolare al:

- primo gruppo appartengono i comuni a 10 minuti di distanza, con una percentuale di attribuzione pari al 10% dei residenti totali;
- secondo gruppo appartengono i comuni a 15 minuti di distanza, con una percentuale di attribuzione pari al 7% dei residenti totali;
- terzo gruppo appartengono i comuni a 30 minuti, con una percentuale di attribuzione pari al 5% dei residenti totali.

Tabella 21: Parametri di stima dei ricavi del ristorante

	Anno base	Regime
n. coperti/giorno	50	85
Tasso di occupazione medio annuo	50%	75%
Mesi di apertura all'anno	12	12
Prezzo medio per persona (euro)	25	35
Anno di regime (scenario cautelativo)	2	15
Anno di regime (scenario medio)	2	10
Anno di regime (scenario ottimistico)	2	6

Tenendo conto delle suddette ipotesi i ricavi complessivi annui del ristorante ammontano a circa 266 mila euro per l'anno base per attestarsi a 816 mila euro a regime.

I ricavi previsti per l'attività del bar ammontano a 53,6 mila euro per l'anno base e a 318 mila euro per il regime. In questo caso si è ipotizzato che solo una percentuale dei clienti previsti per il ristorante, pari al 55% per l'anno base e al 70% per il regime, acquisti una consumazione al bar ad un prezzo medio equivalente a 5 euro per l'anno base e a 15 euro a regime. Per il

²⁴ Elaborazioni Invitalia su dati Istat 2016 e Google Maps 2016.

dimensionamento della domanda potenziale composta dai residenti dei comuni limitrofi si è assunta una diversa percentuale di attribuzione che ammonta a : 15% per il primo gruppo ; 10% per il secondo e 7% per il terzo. In tal modo la domanda annua prevista per l'attività di bar ammonta a circa 10.727 unità per l'anno base e 21.194 per il regime.

Tabella 22:: Parametri di stima dei ricavi del bar

	Anno base	Regime
n. consumazioni giorno	29	58
Mesi di apertura all'anno	12	12
Prezzo medio per persona (euro)	5	15
Anno di regime (scenario cautelativo)	2	15
Anno di regime (scenario medio)	2	10
Anno di regime (scenario ottimistico)	2	6

8.1.4 Stima dei costi di gestione

I costi di gestione considerati nell'analisi ammontano complessivamente a circa 530 mila euro per l'anno base e 1.125 mila euro per il regime. La relativa stima è basata, apponendo opportuni aggiustamenti in merito alla loro comparabilità, a studi di fattibilità di progetti simili, e tiene conto delle seguenti categorie di costo:

- Costi di gestione della struttura complessivamente considerata,
- Costi di gestione della struttura ricettiva,
- Costi di gestione del ristorante e del bar.

I costi di gestione della struttura complessivamente considerata ammontano nel complesso a circa 211 mila euro per l'anno base e a circa 361 mila euro per il regime e sono stati stimati tenendo conto delle seguenti categorie di costo ed assunzioni:

- I costi relativi alla **manutenzione ordinaria** rappresentano un costo costante annuo e sono stati calcolati tenendo conto delle variabili tecniche di progetto (si veda il capitolo 7), ammontano a 147.259 euro/anno;
- I costi di **property management**, sono stati stimati assumendo una percentuale dei ricavi annui pari al 4% e rappresentano i costi relativi alla struttura amministrativa che dovrà essere avviata per la realizzazione del progetto, ammontano a € 24.787 per il l'anno base per poi assestarsi sulla cifra di € 94.577 a regime;
- I costi di **facility management**, sono stati stimati assumendo una percentuale dei ricavi annui pari al 3% e rappresentano i costi relativi alla logistica, alle utenze comuni e alla struttura societaria e organizzativa che dovrà essere avviata per la realizzazione del progetto;

- I costi di **rental fee**, sono stati stimati assumendo una percentuale dei ricavi annui pari al 2% e rappresentano i costi relativi al pagamento di un canone di concessione annuo a favore del Comune di Tratalias;
- I costi di **pubblicità e marketing**, sono stati stimati assumendo una percentuale dei ricavi annui pari al 3%;
- I costi relativi agli **imprevisti** sono stati stimati, infine, assumendo una percentuale pari allo 2% sui costi di investimento.

La tabella che segue mostra, per ciascuna categoria di costo, il valore relativo all'anno base e a regime.

Tabella 23: Stima dei costi di gestione della struttura nel suo complesso (€/anno)

	Anno base	Regime
Manutenzione ordinaria	147.259,00	147.259,00
Property management	24.787,83	94.577,51
Facility management	18.590,87	70.933,14
Rental fee	12.393,91	47.288,76
Pubblicità e Marketing	18.590,87	70.933,14
Costi amministrativi	-	-
Imprevisti	9.295,44	35.466,57
TOTALE	230.917,92	466.458,12

I costi di gestione della **struttura ricettiva** ammontano nel complesso a circa 127 mila euro per l'anno base e a circa 250 mila euro per il regime e sono stati stimati tenendo conto delle seguenti categorie di costo ed assunzioni:

- I **costi del personale** sono stati calcolati assumendo un numero di risorse medio pari a 4 fissi e 3 stagionali per l'anno base e 5 fissi e 4 stagionali per il regime, assumendo un costo medio pari a 2.500 per mese;
- I **costi di lavanderia** sono stati stimati assumendo una percentuale dei ricavi annui pari al 3%;
- I **costi per le utenze** sono stati stimati assumendo una percentuale dei ricavi annui pari al 5%;
- I **costi vari** sono stati stimati assumendo una percentuale dei ricavi annui pari al 4% e rappresentano una quota di costo a copertura di parametri non prevedibili o stimabili in maniera puntuale, quali per esempio pulizie o personale aggiuntivo.

La tabella che segue mostra, per ciascuna categoria di costo il valore relativo all'anno base e a regime.

Tabella 24: Stima dei costi di gestione della struttura ricettiva (€/anno)

	Anno base	Regime
Costo del personale	97.500	127.500
Lavanderia	8.980	36.896
Utenze	14.966	61.493
Altri costi vari	5.987	24.597
TOTALE	127.433	250.485

I costi di gestione del **ristorante e del bar** ammontano nel complesso a circa 241 mila euro per l'anno base e a circa 617 mila euro per il regime e sono stati stimati tenendo conto delle seguenti categorie di costo ed assunzioni:

- I **costi del personale** sono stati calcolati assumendo un numero di risorse medio pari a 3 fissi e 3 stagionali in media per l'anno base e 4 fissi e 4 stagionali in media per il regime, assumendo un costo medio pari a 2.500 per mese;
- I **costi di lavanderia** sono stati stimati assumendo una percentuale dei ricavi annui pari al 2%;
- I **costi di derrate alimentari** sono stati stimati assumendo una percentuale dei ricavi annui pari al 35%;
- I **costi vari** sono stati stimati assumendo una percentuale dei ricavi annui pari al 4%.

La tabella che segue mostra, per ciascuna categoria di costo il valore relativo all'anno base e a regime.

Tabella 25: Stima dei costi di gestione ristorante e bar (€/anno) – scenario cautelativo

	Anno base	Regime
Costo del personale	110.000	152.500
Lavanderia	6.407	22.692
Derrate alimentari	112.128	397.105
Altri costi (gas, etc,)	12.815	45.383
TOTALE	241.350	617.680

Infine, per il museo sono stati considerati tra i costi di gestione solamente i costi del personale, assumendo che gli altri costi, relativamente alle utenze e alla pubblicità e al marketing, siano

compresi tra i costi di gestione della struttura. I **costi del personale** sono stati calcolati assumendo un numero di risorse impegnate pari a 3 per un costo complessivo annuo di circa 45.000 euro.

8.1.5 Risultati dell'analisi

Tenuto conto delle assunzioni poste a base dell'analisi condotta, il progetto risulta essere sostenibile e conveniente finanziariamente in tutti gli scenari analizzati. I risultati dell'analisi sono riportati nella tabella che segue.

Tabella 26: Risultati dell'analisi

	Scenario 1: cautelativo	Scenario 2: medio	Scenario 3: ottimistico
Valore attuale netto (VAN) del progetto	€ 934.752,53	€ 1.595.193,46	€ 2.670.281,92
Tasso interno di rendimento (TIR)	10%	11%	12%
Payback period	15° anno	10° anno	6° anno

CONCLUSIONI

Tenendo conto dei risultati dell'analisi preliminare si ritiene che il progetto sia meritevole di essere portato alle fasi di valutazione e progettazione successive, anche in considerazione del modello partenariale che l'Amministrazione Comunale reputerà più opportuno realizzare. Come detto, l'idea progettuale valutata, integra e supera quella del 2014 e rende possibile l'applicazione in maniera compiuta del tema dell'albergo diffuso e la generazione di percorsi di sviluppo sostenibile del bene culturale, tali da garantire la preservazione e la valorizzazione della sua identità locale.

Lo stato dei luoghi consente di elaborare un piano di recupero e rilancio organizzato in due fasi che permettono l'attivazione delle funzioni ricettive e ristorative in maniera modulare e progressiva sin dal primo anno, per giungere nell'arco di tre esercizi all'avvio di tutte le funzioni previste. A fronte di una fee annua di modeste dimensioni, l'imprenditore privato, assumendosi l'onere di completare il recupero primario e la rifunzionalizzazione degli immobili concessi e garantirne la manutenzione ordinaria e straordinaria, potrà incamerare i profitti derivanti dai servizi a reddito.

L'analisi di prefattibilità condotta nelle pagine precedenti sottolinea come l'analisi costi benefici finanziaria evidenzia margini di redditività sufficienti a rassicurare un investitore privato che si approcci all'iniziativa. I criteri di prudenzialità adottati, in base ai quali non sono stati considerati i ricavi della vendita dei prodotti artigianali che, specialmente in considerazione della prossima inclusione del borgo nei tour del turismo crocieristico, possono rappresentare una cospicua fonte di flussi di cassa positivi, consentono margini di manovra all'operatore privato nella declinazione operativa dell'iniziativa progettuale.

A tal riguardo si evidenzia che l'analisi effettuata, avendo avuto l'obiettivo di verificare la preliminare appetibilità del progetto da parte dell'investitore privato, ha considerato solamente i flussi di reddito attivabili nell'immediato e legati alla ricettività e ristorazione dell'area. Tuttavia, come accennato precedentemente, la realizzazione del progetto, che ruota attorno al recupero del Borgo considerato nel suo complesso, nel lungo periodo, potrebbe portare alla creazione di impatti positivi sull'economia del territorio, non esclusivamente riconducibili a quelli finanziari. Con ciò ci si riferisce al recupero dei valori culturali del Borgo, legati principalmente al recupero della Cattedrale e del Museo.