



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

Federazione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

Comunicato stampa del 4 maggio 2019

Borghi disabitati in Sardegna: un patrimonio da valorizzare

In Sardegna ci sono 261.120 “abitazioni vuote”: il 28,2% del patrimonio edilizio

Metà dello stock residenziale non utilizzato si trova in nuclei urbani piccoli o piccolissimi

Nell'isola si contano 143 centri e nuclei abitati con meno di dieci abitanti con un patrimonio abitativo non utilizzato di 5.531 abitazioni. Nei 307 piccoli insediamenti con popolazione compresa tra 10 e 49 abitanti risultano non utilizzate ben 17.191 abitazioni

La Sardegna è una delle regioni italiane che iniziano a puntare sul modello turistico della ricettività diffusa. La nostra regione conta 8 delle 57 strutture riconosciute ufficialmente dall'Associazione Nazionale Alberghi Diffusi: lo stesso numero del Lazio. Fa di meglio solo la Toscana con 9

Nel 2018 i 14 alberghi diffusi e gli 80 alberghi residenziali sardi, con una offerta complessiva di 14.278 posti letto (l'1,5% delle strutture e il 6,5% dei posti letto), hanno accolto 192.756 arrivi e 1.182.513 presenze, pari rispettivamente all'8,1% degli arrivi e l'11% delle presenze complessivamente registrate in Sardegna

Piras e Porcu (CNA): L'albergo diffuso è un modello di sviluppo che non crea impatto ambientale, ma contribuisce a recuperare, riqualificare e mettere in rete le strutture esistenti in un territorio. L'attività finisce sempre per costituire l'elemento attorno al quale la comunità si ricostituisce, stimolando iniziative e coinvolgendo i produttori locali come componente chiave. Ma questo processo fondamentale per la valorizzazione dei piccoli borghi dell'isola presuppone un ruolo molto più attivo da parte delle amministrazioni pubbliche locali

Destinare alla ricettività diffusa, riqualificandola, parte delle 260 mila abitazioni vuote esistenti in Sardegna e in gran parte presenti nei piccoli borghi dell'interno dell'isola, destinati a scomparire nonostante abbiano spesso caratteristiche storico-architettoniche di rilevante interesse. E' questa la proposta che la Cna Sardegna lancia alle istituzioni sarde in un dossier che, censendo l'impressionante mole di edifici inutilizzati nell'isola soprattutto nelle zone dell'interno (metà dello stock residenziale non utilizzato nella nostra regione si trova in nuclei urbani piccoli o piccolissimi), evidenzia l'enorme opportunità rappresentata dalla **creazione di alberghi diffusi in quei territori: questo modello di sviluppo turistico ed economico – di cui la nostra è tra le regioni italiane pioniere - non crea impatto ambientale ma contribuisce a rivitalizzare il territorio recuperando, riqualificando e mettendo in rete le strutture esistenti, rilanciando attività tradizionali in fase di dismissione e stimolando nuove iniziative imprenditoriali.**



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

Federazione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

*“L’indotto turistico potrebbe costituire una carta vincente per il rilancio sociale ed economico di molte realtà in declino dell’isola – spiegano **Pierpaolo Piras** e **Francesco Porcu**, rispettivamente presidente e segretario regionale della Cna Sardegna, commentando il dossier - e l’attività di riqualificazione del patrimonio edilizio e degli spazi della vita comune potrebbe rappresentare un’opportunità di lavoro non trascurabile per le imprese artigiane locali”.*

Le abitazioni “vuote” in Sardegna

In base all’ultimo Censimento ISTAT della popolazione e delle abitazioni (2011) **in Sardegna ci sono 261.120 “abitazioni vuote”, pari al 28,2% del patrimonio edilizio complessivo**, che in gran parte si trovano nei centri urbani: in 579 città o paesi sardi si contano ben 212.496 abitazioni vuote, pari al 25,6% dello stock residenziale complessivo. Nei 596 nuclei minori (insediamenti costituiti da un gruppo di almeno quindici edifici e almeno quindici famiglie residenti) le abitazioni vuote sono invece 21.455, con una quota sullo stock complessivo che sale al 61,7%. La restante parte (27.169 abitazioni, pari al 43,9% dello stock) è disseminata nel vasto arcipelago di edilizia diffusa che costella il paesaggio sardo. Sebbene nella definizione ISTAT si considerino vuote anche quelle abitazioni occupate saltuariamente per brevi periodi, e quindi anche seconde case utilizzate per turismo o vacanza si tratta di un grande patrimonio edilizio sottoutilizzato e dal grande potenziale economico, sociale e culturale.

Tabella 1 – Popolazione, famiglie e abitazioni per ampiezza demografica di centri e nuclei abitati

Classe di ampiezza demografica località	Numero località	Popolazione	Famiglie	Abitazioni per stato di utilizzo			Totale	Altro tipo di alloggio
				Occupate	Occupate da non residenti	Vuote		
Meno di 10 abitanti	143	410	255	244	1	5.531	5.776	3
10 - 49 abitanti	307	8.056	3.913	3.817	6	17.191	21.014	30
50 - 149 abitanti	202	17.494	7.719	7.547	13	16.391	23.951	39
150 - 249 abitanti	72	13.683	6.043	5.910	3	10.341	16.254	20
250 - 499 abitanti	85	30.605	13.658	13.364	9	18.752	32.125	48
500 - 1999 abitanti	206	222.601	93.485	92.135	55	53.142	145.332	1.001
2000 abitanti ed oltre	160	1.256.598	515.894	506.105	1.088	112.603	619.796	1.088
Totale	1.175	1.549.447	640.967	629.122	1.175	233.951	864.248	2.229

Fonte: stime Cna Sardegna su dati ISTAT

La distribuzione territoriale del patrimonio non utilizzato disegna la **mappa dello spopolamento e dell’abbandono di piccoli centri urbani e borghi** che, spesso, presentano caratteristiche storico-architettoniche di rilevante interesse. **In tutta la Sardegna si contano 143 centri e nuclei abitati con meno di dieci abitanti ma con un patrimonio abitativo non utilizzato di 5.531 abitazioni**, pari al 95,8% dello stock. In altre parole si tratta di un comune di dimensioni medie composto solo da case vuote. Ma non solo: **nei 307 piccoli insediamenti con popolazione compresa tra 10 e 49 abitanti risultano non utilizzate ben 17.191 abitazioni**, l’81,8% del patrimonio complessivo; infine, **nelle 202 realtà con popolazione compresa tra 50 e 149 abitanti le abitazioni non occupate sono 23.951**, con una quota sullo stock che rimane elevatissima, pari al 68,4%.



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

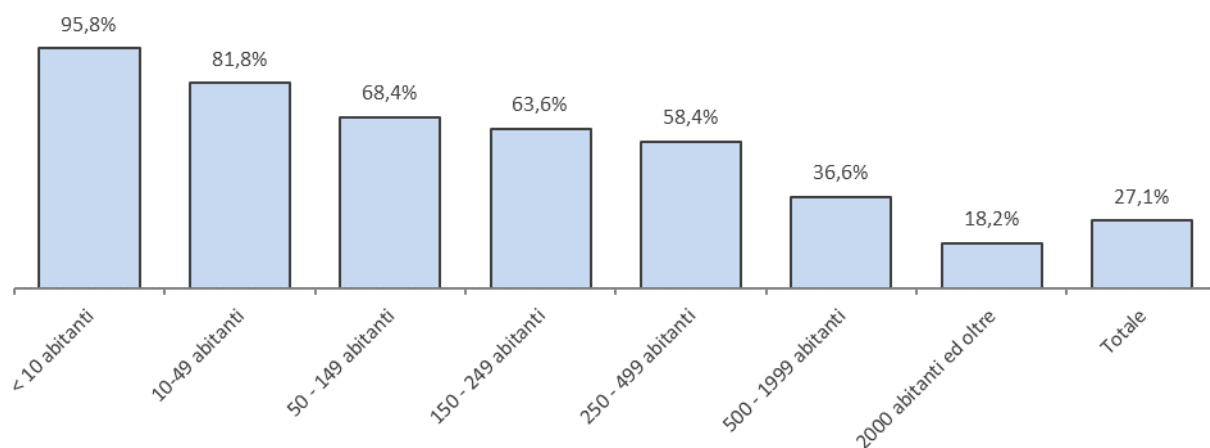
Federazione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

Si tratta di numeri impressionanti che, spingendosi fino a piccoli centri fino a 2 mila abitanti, portano a dire che la **metà dello stock residenziale non utilizzato in Sardegna (121.348 abitazioni su un totale di 233.951) trova collocazione in nuclei urbani piccoli o piccolissimi.**

Questa circostanza – sottolinea lo studio della Cna sarda - da un lato evidenzia l'esistenza di sempre più rilevanti fenomeni di degrado fisico e impoverimento socio-demografico dei piccoli centri dell'isola, dall'altro suggerisce la **necessità di focalizzare l'attenzione su una risorsa che potrebbe rappresentare un importante volano di rilancio economico per realtà ormai avviate ad un inesorabile declino.**

Si pensi ad esempio alle iniziative dei Comuni di Ollolai (Nuoro) e Nulvi (Sassari) che per combattere lo spopolamento e riportare i giovani nei paesi hanno aderito ad un **programma di alienazione del patrimonio disabitato al prezzo simbolico di un euro**, con l'obbligo per l'acquirente di realizzare interventi di recupero e riqualificazione dell'immobile.

*Grafico 1 – Tasso di non occupazione del patrimonio edilizio per classe di ampiezza demografica dei centri e nuclei abitati
(abitazioni vuote su stock residenziale complessivo)*



Fonte: stime Cna Sardegna su dati ISTAT

L'albergo "diffuso" in Sardegna

Di grande interesse – secondo la Cna Sardegna – sono anche tutte le iniziative orientate a sostenere il rilancio economico di realtà in declino con la **creazione di alberghi diffusi, alberghi residenziali e B&B**, concepiti come sistema a rete a gestione centralizzata delle prenotazioni e dei servizi accessori (dalle pulizie, alla ristorazione, alle visite guidate, al noleggio di mezzi di trasporto, ecc.). Si tratta un modello di offerta ricettiva di recente diffusione in Italia ed Europa, tra l'altro



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

Federazione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

riconosciuto in modo formale per la prima volta proprio in Sardegna con una normativa specifica del 1998, la cui particolarità consiste nell'offrire agli ospiti l'esperienza di vita in un autentico borgo storico o in un piccolo nucleo rurale, alloggiando in case e camere che distano non oltre 200 metri dal "cuore" dell'albergo diffuso, dove è situata la reception, gli ambienti comuni, l'area ristoro e tutti gli altri servizi che contraddistinguono l'ospitalità alberghiera.

I numeri. Attualmente la Sardegna conta 8 delle 57 strutture riconosciute ufficialmente dall'Associazione Nazionale Alberghi Diffusi, lo stesso numero del Lazio e, tra tutte le regioni italiane, inferiore solo alla Toscana (9). **Gli alberghi diffusi censiti dalla Regione sarda sono 14** e le statistiche sull'offerta turistica evidenziano un notevole potenziale di crescita per queste particolari forme di ospitalità alberghiera. Nel 2018 i 14 alberghi diffusi e gli 80 alberghi residenziali, con una offerta complessiva di 14.278 posti letto (l'1,5% delle strutture e il 6,5% dei posti letto), hanno infatti accolto 192.756 arrivi e 1.182.513 presenze, pari rispettivamente all'8,1% degli arrivi e l'11% delle presenze complessivamente registrate in regione.

Piras e Porcu: *“La storia di queste realtà mostra chiaramente gli effetti rigenerativi che sono in grado di innescare, dando opportunità di rilancio ad attività tradizionali in fase di dismissione (forni e caseifici artigianali, lavorazione tessuti, ecc.) e stimolando la creazione di nuove iniziative (visite guidate, corsi su produzioni tipiche, intrattenimento, ecc.). Quello dell'albergo diffuso è senza dubbio un modello di sviluppo del territorio che non crea impatto ambientale, visto che non prevede nuovi sviluppi edilizi ma si limita a recuperare, riqualificare e mettere in rete le strutture esistenti. L'attività finisce sempre per costituire l'elemento attorno al quale la comunità si ricostituisce, stimolando iniziative e coinvolgendo i produttori locali come componente chiave dell'offerta”.*

Tra le possibili strategie per la rivitalizzazione di borghi in abbandono - secondo la Cna sarda - vanno valutate anche le iniziative focalizzate alla **creazione di sistemi ricettivi orientati a target ben specifici**, quali anziani in cerca di ambienti sani e lontani dallo stress metropolitano o persone che necessitano di periodi di riabilitazione e assistenza medica.

Il ruolo della pubblica amministrazione nella valorizzazione dei borghi

Secondo la Cna Sardegna le iniziative imprenditoriali per la valorizzazione dei piccoli borghi dell'isola presuppongono però un **contributo molto più attivo delle amministrazioni pubbliche locali**, nel ruolo di promotori o facilitatori nelle fasi di acquisizione degli immobili e nella redazione del progetto, che, quasi sempre, data la rilevanza dei fattori messi in campo, assume il carattere di un vero e proprio progetto urbanistico.

“Il ruolo dell'amministrazione è assolutamente centrale per creare i presupposti dell'iniziativa privata – spiegano Piras e Porcu -: dalla ideazione, alla redazione fino allo sviluppo del progetto”. Le amministrazioni possono chiamare dei soggetti privati attraverso un bando pubblico coinvolgendo imprese locali, artigiani, commercianti, ristoratori. Oppure valutare una proposta privata concordando i dettagli del progetto per



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

Federazione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

massimizzare le ricadute di interesse pubblico ed eventualmente integrando la proposta con altri interventi finanziati in partenariato o mediante fondi specifici (giardini pubblici, luoghi d'incontro e spazi museali, ecc.).

Il ruolo della pubblica amministrazione, evidenzia la Cna sarda, può inoltre consistere nella **intermediazione tra proprietari degli immobili e gli imprenditori che intendono realizzare l'iniziativa**; l'amministrazione locale può realizzare autonomamente programmi di acquisizione di immobili dismessi, offrendo il patrimonio acquisito per la realizzazione dell'iniziativa imprenditoriale; può inoltre attivarsi nel raccogliere e mettere in contatto i proprietari degli immobili dismessi con gli imprenditori interessati allo sviluppo del progetto.

Quanto alle risorse finanziarie, i programmi possono essere realizzati con risorse esclusivamente private oppure con un cofinanziamento pubblico-privato: in questo caso l'amministrazione si può attivare nell'individuazione di canali di finanziamento nazionali e UE.

Spesso – rileva infine lo studio della Cna – è la scarsa **dotazione di infrastrutture e servizi** a costituire una barriera insormontabile all'avvio di iniziative di valorizzazione dei piccoli borghi, ma il recente sviluppo di servizi erogati dagli enti locali attraverso il web può offrire un'alternativa efficace: l'amministrazione pubblica può perciò attivarsi promuovendo lo sviluppo di una efficiente piattaforma per l'accesso ai servizi (carte di identità elettronica, certificati, modulistica ed autorizzazioni) ma creando dei centri polifunzionali che ospitano, alternativamente, un ufficio postale o un locale del municipio, un laboratorio medico, un centro di assistenza fiscale, in modo da assolvere alle funzioni di interesse per le nuove comunità dei borghi.