

*COMUNI DI GIOI E MOIO DELLA CIVITELLA*

# ***PROGETTO PAESE - HOTEL “GIOI & MOIO BORGHI ANTICHI”***

## **Unione dei Campanili**



### ***PREMESSA***

Trasformare Gioi e Moio in “Paesi- Hotel” vuol dire riqualificare il nuclei storici dei paesi al fine di realizzare un “albergo diffuso”, con l’obiettivo di incrementare l’attrattività turistica dell’area.

La categoria che più si avvicina al concetto di albergo diffuso é “Unità abitative ammobiliate a uso turistico”, per la quale la legge prevede alcuni servizi minimi da assicurare:

- fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas e riscaldamento;
- servizio di accoglienza e recapito per gli ospiti;
- assistenza e manutenzione delle unità abitative e di riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorati;
- la pulizia delle unità abitative a ogni cambio di cliente e almeno una volta a settimana;
- la fornitura di biancheria pulita a ogni cambio cliente e cambio di biancheria a richiesta.

**TRADING&TRAVEL**



## **IL CONTESTO ECONOMICO-SOCIALE LOCALE**

### ***Caratteristiche orografiche dell'area di intervento***

L'area interessata dal progetto "Paese Hotel" coincide con il nuclei storici di Gioi e Moio. Il borgo di Gioi sorge a 685 metri s.l.m nel cuore del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. I limiti comunali di Gioi sono costituiti da elementi morfologici: a N e a N/E vi è il Monte Le Corna la montagna Serra Amignosa, mentre a S/W ed a W vi sono corsi d'acqua del fiume Selva dei Santi e del vallone di Gioi. Tra i vari corsi d'acqua va segnalato il vallone di Chiaia, dove sorgono vari mulini a trazione idraulica, alcuni oramai in stato di abbandono. Le vette più alte della zona sono: Le Corna (895 metri s.l.m) Tempa Pianolungo (915 metri s.l.m), Serra Amignosa (953 metri s.l.m) e Vèsalo (943 metri s.l.m). le coltivazioni prevalenti dell'area sono l'olivo e la vite. Gioi presenta due zone vegetazionali: la fascia collinare e quella montana. In collina troviamo il rovere, l'olmo, l'ontano, la roverella, e il bosco ceduo; a quote più elevate troviamo invece il castagno, ed ancora il bosco ceduo. A quote al di sopra degli 800 metri, troviamo la prateria ed i pascoli.

### ***Cenni storici sull'area di intervento***

Nel 535 a.C i Focei dall'Asia Minore fondarono Elea, la romana Velia; la collina di Gioi entra a far parte della "chora eleate" e le montagne circostanti, nel IV, secolo vengono fortificate per diventare l' estremo baluardo difensivo contro le popolazioni autoctone dei lucani e le loro incursioni nella valle dell' Alento, diventando una piccola città fortificata (civis), di cui ancora oggi rimane il nome di Civitella. In epoca romana il territorio appartiene ancora ad Elea, ma la popolazione comincia ad andare nelle zone più interne più protette dagli attacchi dei nemici. Nel periodo longobardo Gioi e Moio con la Civitella cadono nei confini del Ducato di Benevento prima e del Principato di Salerno dopo. Nonostante il dominio longobardo la presenza bizantina è stata sempre massiccia sia per un substrato culturale comunque greco, che si era accentuata nel VI secolo durante la guerra greco-gotica, sia per la subordinazione culturale dedlle corti barbariche nei confronti della millenaria cultura ellenica che la spinse ad accogliere gli esuli delle lotte iconoclaste che in queste montagne si rifugiarono dando vita a diversi cenobi. Al riguardo è interessante notare che il primo insediamento di Moio, di cui si ha una prima notizia documentata nel 1052 quando apparteneva alla baronia di Novi insieme agli altri villaggi della "Civitella", si sia formato attorno alle edicole di San Bartolomeo e di Santa Sofia, dove quei laboriosi monaci avevano impiantato alcuni uliveti.

Nel periodo normanno il castello di Gioi rientra nei confini della baronia di Novi. Il feudo fu affidato al conte di Puglia, Guglielmo de Mannia ed in questo periodo fu edificata la torre quadrangolare sulla rupe, di cui oggi è visibile solo una parete. Nel periodo svevo, con l'aumento della popolazione, attorno alla torre e all' abitato e alla chiesa di S. Eustachio fu edificata una nuova cinta muraria che in epoca angioina fu ulteriormente allargata e arricchita di 8 torri circolari. Oggi di tutti questi interventi, oltre la porta di S. Eustachio, rimane solo una porta bastionata. Durante la



guerra dei Vespri (1282- 1302) la fortezza subì ingenti danni .Nel 1466 fu fondato il Convento di S. Francesco di Gioi. Nel 1487 il territorio di Gioi fu acquistato da un nobile maggiordomo della regia Corte Berengario Carrafa che lo mantenne fino alla sua morte (1513). Berengario continuò l'opera di fortificazione e costruì anche una torre troncoconica. Il XVI secolo fu caratterizzato da un notevole incremento demografico testimoniato da documenti che si riferiscono al periodo tra il 1552 ed il 1595. Al contrario il XVII secolo vide una importante flessione della popolazione e causato da diverse epidemie di peste e da un conseguente impoverimento della popolazione. Nel 1656 fu colpito dalla peste. Nel XVIII secolo sorsero nuovi palazzi. Nel 1810 il territorio attorno all' antica "Civitella" fu diviso in 4 comuni: Gioi a cui fu unito Cardile; Orria a cui furono accorpate Perito, Ostigliano, Piano e Vetrале; Sala; e Moio a cui fu accorpato Pellare. Sulle pendici della sopraddetta collina Civitella sono stati rinvenuti materiali di epoca greco-lucana e soprattutto dopo gli scavi del 1966 ci si è trovati di fronte ad un vero e proprio insediamento del IV secolo a.C., sostenuto e difeso da poderose mura che appaiono essere di terrazzamento, ma che certamente svolgevano funzione difensiva.

### ***Problematiche sociali ed economiche dell'area di intervento***

Gioi e Moio, come tutti i comuni piccoli cilentani, vivono un continuo spopolamento dovuto a varie cause vanno ricercate principalmente nella mancanza di occasioni di lavoro per le nuove generazioni, oltre a tutta una serie di disagi quali la distanza dai centri urbani più grandi e la difficoltà di vivere in centri storici dall' architettura obsoleta che impediscono la veloce comunicazione dei tempi moderni anche per mancanza di vie di comunicazioni agevoli fra i vari borghi.

È necessaria pertanto una strategia di intervento tesa al recupero dei centri storici per evitarne il definitivo abbandono.

### ***Analisi***

La quasi totalità dei centri storici presenta caratteristiche potenzialmente di valore ma da riqualificare ed a Gioi troviamo:

La Porta dei Leoni: "Essendo Gioi (...), circondata da massicce ed inespugnabili mura, si entrava in paese da sette Porte. Fra settentrione e levante ne esisteva una detta "Portanova". Era di forma architravata, ampia; e dai ruderi e dai diversi pezzi di considerevoli dimensioni, che ancora si conservano, è da credere che "Portanuova" sia stata maestosa, magnifica, ben lavorata e degna veramente, solo di un'Università agiata. Dalla base, su cui erano sdraiati due leoni ed un leoncino, si innalzavano alti, larghi e scanalati pilastri, di pietra compatta e tenace, e terminavano con un architrave, e con cornice finale, ben corrispondente". (da G. SALATI, L'antica Gioi -notizie storiche, Bari ,1911)

- Il Castello e la cinta muraria
- La Chiesa di S. Eustachio
- La Chiesa di S. Nicola

- La Chiesa della Madonna di Costantinopoli.
- La Chiesa di S. Maria delle Grazie
- Il Monastero di S. Giacomo

Il Convento di S. Francesco

La Porta dei Leoni

Brevi cenni storico- artistici. Gioi

Il Castello e la cinta muraria: sono visibili oggi i ruderi del periodo normanno- svevo (XII- XIII sec) ed angioino (XIII- XIV sec.). Il recinto murario presenta più costruzioni avvenute tra il XII e il XIV sec.

La Chiesa di S Eustachio: collocabile nel periodo medievale (XI- XIII sec.), contiene numerose statue e tele di alto valore artistico.

La Chiesa di S. Nicola: risale al XV sec, contiene affreschi di rilevante interesse. Di grande pregio è il pulpito ligneo e gli altari in marmo.

La Chiesa della Madonna di Costantinopoli: databile tra il XII- XIII sec. Sorge in una zona sopraelevata proprio per simboleggiarne la sua imponenza.

La Chiesa di S. Maria delle Grazie: venne citata per la prima volta nella visita pastorale del 1867 e presenta sulla facciata pregevoli stucchi settecenteschi.

Il Monastero di S. Giacomo: sorge accanto al monastero delle Clarisse di S. Chiara, e fu edificato tra il 1520 e il 1526. Fu soppresso e fu donato al Comune, ma quest'ultimo non ne prese mai possesso, infatti fu diviso da Re Ferdinando tra i Padri Camaldolesi, i Dottrinari e il Seminario Diocesano di Policastro.

Il Convento di S. Francesco: fu fondato nel XV sec. Presenta tre livelli sovrapposti: al primo livello vi è la chiesa, il chiostro, il refettorio, la cucina, la dispensa, le varie officine e il giardino; al secondo livello i dormitori, le cellette, la biblioteca e la stanza della fraternità; il terzo livello è costituito da tre ambienti di cui non si conosce la destinazione. Quando fu soppresso, fu adibito a pretura, con le carceri, come municipio e come scuola. È stata anche la sede del Circolo Culturale l'Atomo.

Moio può, invece, facilmente servire da punto di partenza per escursioni sulla Civitella o verso il parco archeologico stesso che presenta grandi attrattive naturalistiche oltre che schiettamente culturali.

Punti di forza Opportunità

- Borghi antico di elevato valore storico,
- Peculiare posizione geografica dell'area, poste entrambe in area montana.
- Pregiate produzioni tipiche locali ad elevato valore qualitativo, storico e gastronomico (fusillo di Gioi, soppresata gioiese, olio, vino)
- Presenza di un ricco patrimonio naturalistico ed ambientale (fiumi e montagne sopra elencate).
- Presenza di notevoli testimonianze storiche: chiese, cinta muraria, torri, convento e monastero.
- Ricco patrimonio di tradizioni e di cultura;
- Sensibilità ed interesse crescente da parte delle amministrazioni comunali e dei cittadini verso i beni culturali e la fruizione di ambienti naturali.
- Recupero dei borghi da destinare allo sviluppo di forme alternative di nuova ricettività;
- Sviluppo delle attività legate alla conservazione, alla tutela, alla valorizzazione e alla fruizione delle risorse ambientali, paesaggistiche e archeologiche culturali;
- Promozione dell'appeal enogastronomico provinciale;

- ☐ Possibilità di creazione di un pacchetto integrato (vacanza culturale integrata con la natura, la enogastronomia, la tradizione) che soddisfi la nuova domanda turistica;
- ☐ Creazione di itinerari “territoriali” per favorire uno stabile collegamento tra il patrimonio culturale e gli altri settori quali il risanamento ambientale, lo sviluppo del turismo e l’artigianato e che possa condurre a delle sinergie di risultato;
- ☐ Visite guidate a siti naturali e beni archeologici;
- ☐ Maggiore caratterizzazione dell’immagine dell’area, da trasferire anche all’esterno;
- ☐ Valorizzazione delle produzioni tipiche (dal vino alla soppresata) al fine di incrementare la produttività e la competitività delle imprese del settore, in un’ottica di integrazione con altri settori;
- ☐ Rilancio, sotto il profilo economico, delle espressioni di artigianato locale, al fine di recuperare l’identità dell’area da promuovere all’esterno;
- ☐ Utilizzo di personale qualificato e degli incentivi alle assunzioni presenti nell’area (sgravi contributivi ed altri elementi di flessibilità nelle assunzioni);
- ☐ Creazione di nuove professionalità e riqualificazione di quelle esistenti attraverso percorsi formativi.

#### **Punti di debolezza Rischi**

- ☐ La possibilità che la maggior parte delle case siano abbandonate e fatiscenti e i proprietari non siano interessati al recupero delle stesse;
- ☐ Elevata disoccupazione in particolare giovanile;
- ☐ Inadeguatezza delle politiche di marketing territoriale: scarsa integrazione tra risorse ed economia;
- ☐ Forte stagionalità della domanda turistica;
- ☐ Scarsa presenza di strutture e servizi turistici di qualità;
- ☐ Eccessiva frammentazione dell’offerta dei prodotti turistici locali e delle strategie promozionali, nonché assenza di pacchetti turistici integrati (offerta basata sulla sola fruizione del mare);
- ☐ Difficoltà degli operatori di adeguarsi ai cambiamenti strutturali in atto (turisti più mobili, più esigenti, vacanze destagionalizzate);
- ☐ Fenomeni di abusivismo edilizio sulla costa e antropizzazione dei paesaggi naturali ed ambientali;
- ☐ Insufficienti azioni di tutela e conservazione del patrimonio ambientale e archeologico; all’economia agricola;
- ☐ Assenza di un ricambio generazionale nella conduzione delle imprese agricole e artigianali;
- ☐ Scarso ricorso a forme associative e di cooperazione;
- ☐ Permanenza di fenomeni di declino demografico e di un elevato indice di vecchiaia;
- ☐ Dispersione sul territorio delle forme di artigianato locale;
- ☐ Carenza di servizi informativi per le imprese e i cittadini;
- ☐ Difficoltà di collegamento con i principali assi di comunicazione;
- ☐ Assenza di valide strategie di marketing per la valorizzazione economica delle produzioni tipiche;
- ☐ Abbandono della superfici coltivabili e spopolamento delle campagne;
- ☐ Perdita di giovani imprenditori nel settore agricolo;
- ☐ Aumento della disoccupazione giovanile e femminile, nonché dell’emarginazione sociale;
- ☐ Incapacità di crescita e di competitività delle aziende;

- Permanenza delle difficoltà nell'accesso ai mercati nazionali ed internazionali;
- Insufficiente valorizzazione economica delle produzioni tipiche dell'area;

## **ANALISI DEL CONSUMATORE TURISTICO**

### ***La nuova domanda turistica***

Il mercato turistico è da sempre caratterizzato da veloci cambiamenti che riguardano principalmente l'evoluzione della domanda espressa dai consumatori.

Dal turismo del dopoguerra, caratterizzato da un turista poco esigente che esprimeva prevalentemente bisogno di relax, riposo ed evasione, si è passati al "turismo di massa" degli anni '60, caratterizzato da un turista amante dello "standard" che vuole ritrovare in vacanza i servizi e le comodità che possiede a casa propria, fino ad arrivare al turista odierno, dotato di una diversa maturità, di una maggiore esperienza, capacità di scegliere e confrontare, le cui caratteristiche si possono così sintetizzare:

- desiderio di personalizzazione dei servizi;
- diffidenza rispetto a tutto ciò che è palesemente finto, artefatto, banale, richiesta di esperienze autentiche, diverse dalla vacanza tradizionale, caratterizzata dalla scelta di destinazioni must e dall'alloggio in albergo;
- esigenza di un maggiore legame con la cultura locale e l'ambiente: potersi immergere nella cultura dei luoghi, sentirsi residenti, essere considerati non tanto consumatori o turisti bensì residenti, seppure temporanei;
- esigenza di maggiori informazioni: conoscere le mete, ipotizzare le escursioni o le visite da prevedere, vedere le vacanze anche come l'occasione per apprendere e aumentare le conoscenze;
- bisogno di relazioni;
- apprezzamento, specie nei mercati esteri, dello stile di vita italiano, riassumibile nella formula del "viver bene";

Da qui la crescente diffusione di un'offerta turistica alternativa a quella tradizionale, caratterizzata da:

- un sensibile aumento del numero delle strutture ricettive di grande dimensione;
- la chiusura di un rilevante numero di alberghi di piccole dimensioni;
- un marcato sviluppo della formula del B&B;
- un significativo aumento delle aziende agrituristiche;
- la nascita e lo sviluppo, in quasi tutte le regioni italiane, di progetti di ospitalità diffusa, in gran parte originale, da catalogare sotto la diffusione di "albergo diffuso".

### ***I concorrenti***

Nell'ultimo decennio si sono registrate la nascita e lo sviluppo, in quasi tutte le regioni italiane, di progetti e proposte di ospitalità diffusa che vanno sotto la definizione di albergo diffuso.

Da una ricerca condotta in vista della prima conferenza nazionale sull'albergo diffuso di Campobasso, tenutasi nel 2004, è emerso che in Italia sono 24 le strutture ricettive classificabili come albergo diffuso; esistono inoltre altre 36 strutture simili, non propriamente classificabili come albergo diffuso bensì come borgo albergo, villaggio, residence diffuso.

Il borgo albergo è una struttura ospitale che nasce da un progetto di valorizzazione di un borgo abitato e da una rete di camere e case, anche lontane tra loro, messe a disposizione dei turisti, grazie al booking centralizzato, ma di norma in assenza di servizi alberghieri, di gestione unitaria, e di locali comuni.

Il residence diffuso è una struttura ricettiva extralberghiera che offre case sparse in un territorio a volte anche molto ampio, caratterizzato da un booking centralizzato, ma non da una gestione alberghiera, né tanto meno da una gestione unitaria dei servizi alberghieri.

Il villaggio albergo è una struttura ospitale realizzata grazie al recupero, ristrutturazione e valorizzazione a fini turistici di un borgo disabitato, gestito in forma unitaria, che propone camere e servizi dislocati in edifici diversi a volte vicini fra loro, e che può proporre servizi alberghieri.

Le quattro regioni dove il modello dell'albergo diffuso ha preso maggiormente piede sono il Friuli Venezia Giulia, dove sono nate le prime strutture, la Sardegna, la prima ad avere legiferato classificando gli alberghi diffusi come modelli distinti e originali, il Molise, dove l'albergo diffuso si trova in fase sperimentale ed in forte ascesa, la Puglia.

L'albergo diffuso si rivolge ad una domanda interessata a soggiornare in un contesto urbano di pregio, a vivere a contatto con i residenti, più che con gli altri turisti, e ad usufruire dei normali servizi alberghieri, come la colazione in camera o il servizio ristorante. Può essere definito come un esercizio ricettivo situato in un centro storico caratterizzato da una comunità viva, dislocato in più stabili vicini tra loro, con gestione unitaria in grado di offrire servizi alberghieri a tutti gli ospiti.

Il cuore dell'albergo diffuso è lo spazio adibito a fungere da reception, il luogo in cui il cliente viene accolto. Qui si forniscono le informazioni e i materiali sul soggiorno all'interno dell'albergo, i servizi offerti, la storia dell'immobile e dell'idea imprenditoriale, ma anche le informazioni ed i materiali sul territorio, sul paese, sugli itinerari programmabili. Qui si svolgono anche le operazioni tecniche di accoglienza, quali la consegna delle chiavi delle camere, la registrazione dei documenti, la regolazione dei conti. Nello stesso edificio dove si trova la reception possono essere ubicati altri servizi: il ristorante, una stanza per i bambini, una ambiente per la lettura, una sala TV, etc. Le strutture per l'accoglienza e la ristorazione si trovano vicino agli alloggi e in posizione centrale rispetto ad essi.

Gli aspetti fondamentali che si riscontrano analizzando le esperienze attuate sul territorio italiano sono i seguenti:

- l'ospitalità è di tipo diffuso, ossia le camere e i servizi sono dislocati in più edifici: il 45% è dislocato in oltre 10 edifici ed il 22% tra i 6 e i 10 edifici; solo il 7% coinvolge 2 edifici;
- il 35% degli alberghi diffusi si trova in paesi in cui risiedono tra le 1000 e le 5000 persone, ed il 31% in paesi con meno di 1000 residenti;
- le strutture sono situate in un territorio di pregio da punto di vista culturale, storico, ambientale (3/4 degli alberghi sono ubicati nel centro storico);
- la ristorazione, offerta direttamente o tramite convenzione con ristoranti tipici vicini, è sempre legata al territorio;
- l'86% degli alberghi diffusi mette a disposizione degli ospiti locali adibiti a servizi comuni (reception, sala lettura, ristorante, sala meeting);
- sono disponibili tutti i servizi alberghieri classici;
- la gestione dei servizi e dell'accoglienza è organizzata in forma unitaria;
- in due strutture su tre, le camere si localizzano a non oltre 500 metri di distanza dai servizi comuni;
- le forme di gestione adottate sono le più varie e vanno da società di gestione appositamente costituite, controllate dal Consiglio Comunale e partecipate dai cittadini, ad affidamenti a privati effettuati tramite gare d'appalto: in oltre il 50% dei casi ci sono proprietà con una gestione unitaria, mentre sono quasi un quarto le strutture dove proprietà e

gestione coincidono; solo nel 3% dei casi si affiancano più proprietari-gestori.;

- le strutture sono relativamente giovani (oltre il 90% delle strutture non è attiva da più di 5 anni);
- le dimensioni sono medio-piccole (quasi il 70% delle strutture ha fino a 30 camere);
- gli strumenti promozionali più utilizzati sono il sito web e il passaparola, seguono la partecipazione a manifestazioni turistiche, la pubblicità, la presenza sulle guide territoriali ed i contatti con i tour operator;
- gli alberghi diffusi si integrano con le proposte presenti nel territorio e si propongono come elementi di animazione delle loro offerte;
- in quasi tutte le strutture si registra la presenza del tutor dell'ospite, ovvero un personaggio del luogo che, agendo secondo protocolli e schemi organizzativi prestabiliti, assicura permanentemente all'ospite un supporto in termini di consigli, proponendo attività, fornendo informazioni e accompagnandolo in occasione di attività particolari.

In Calabria la concorrenza è molto modesta, se si pensa che sono presenti solo due strutture ricettive organizzate nella forma dell'albergo diffuso, ubicate a Paulonia e a Riace. L'ospitalità diffusa di Caulonia nasce nel 2001 grazie all'iniziativa dell'Associazione Culturale Mesos e la complicità di artisti di teatro da strada. Si tratta di soluzioni ricettive molto semplici ricavate da vecchi edifici restaurati del centro storico di Calulonia, pochi alloggi il cui numero varia a seconda del periodo dell'anno, perché alcune case sono abitate in estate dai proprietari ma è sempre disponibile un numero minimo di 8 strutture per circa 20-30 posti letto. La prima colazione si consuma a base di prodotti locali nel mercato coperto. A Riace l'intervento è stato avviato nell'estate del '98 con l'accoglienza di profughi curdi nelle case vuote, iniziativa voluta dall'associazione città futura Giuseppe Pugliesi. Fu un'esperienza temporanea ma che lasciò tracce positive e spinse l'associazione, con il contributo della Banca Etica, a trasformare il centro storico in un paese albergo a scopo turistico. Così è nato Riace Village, una ventina di case, pari ad un centinaio di posti letto, distribuite nei vicoli del centro storico di Riace Alta, a neanche 7 Km dal mare, e gestite da città Futura. Tranne casa Campoliti, in un palazzo storico del XII secolo, con 10 posti letto e terrazzo panoramico, si tratta di case piccole e semplici dotate di servizi essenziali. La sede dell'associazione, a Palazzo Pinnarò, è il centro di accoglienza dell'albergo diffuso, dove gli ospiti si incontrano e consumano la prima colazione, ma anche la sede di un piccolo museo di storia.

## ***IL PROGETTO “PAESE HOTEL GIOI E MOIO BORGHI ANTICHI”: PROPOSTE***

### ***OPERATIVE PER LA REALIZZAZIONE E LA GESTIONE***

#### ***Idea strategica e relazione con i dati di contesto***

Dall'analisi emergono notevoli elementi di contraddizione che caratterizzano il territorio gioiese e i comuni limitrofi. L'area è dotata di un copioso patrimonio di risorse: importanti testimonianze storiche, ricchezze naturali, significative espressioni di artigianato, produzioni tipiche di elevato valore qualitativo, una strategica posizione geografica, una rilevante superficie agricola. Di contro si rileva una forte debolezza e frammentarietà del sistema produttivo imprenditoriale nei diversi settori, un insufficiente sviluppo infrastrutturale e dei servizi a sostegno delle imprese e della collettività, abbandono e scarsa viabilità.

E' lecito pensare che in passato non siano state praticate adeguate politiche di marketing territoriale capaci di integrare la valorizzazione e l'utilizzo delle risorse endogene allo sviluppo del territorio. In effetti, sebbene le risorse imprimano all'area una spontanea

vocazione turistica, il settore non ha ancora raggiunto apprezzabili livelli di sviluppo (offerta frammentata, stagionalizzata, poco qualificata ed integrata).

Dal contesto programmatico dei vari comuni, emerge un generale interesse delle Amministrazioni verso la valorizzazione delle risorse archeologico-culturali, manifestato nel copioso numero di studi e progetti avviati.

E' all'interno di tale contesto che si colloca l'idea strategica del Comune di Gioi Cilento, rivolta a contrastare i fenomeni di degrado ambientale ed urbanistico, favorire la fruizione del vasto patrimonio naturalistico- archeologico-culturale, rafforzare il sistema produttivo (micro-imprese) del settore turistico e delle attività ad esso connesse, aumentare le capacità professionali delle risorse umane.

Più in particolare:

- recuperare il borgo;
- valorizzare l'enogastronomia locale, la storia e gli studi sulla civiltà contadina e sull'artigianato artistico locale, i percorsi/itinerari naturalistici, l'archeologia e la tradizione;
- soddisfare una domanda turistica che richiede bisogni nuovi: proposte più in linea rispetto a quelle standard, con la cultura dei luoghi, scelta di destinazioni must e dall'alloggio in albergo, maggiore aderenza allo stile italiano, riassumibile nella formula "vivere bene" molto apprezzato nei mercati esteri;
- far conoscere un contesto locale di elevato interesse culturale (dal borgo ai conventi) valorizzando gli edifici di pregio esistenti ed inutilizzati per farne strutture ricettive di interesse enogastronomico.

### ***Obiettivo del progetto***

Il progetto si propone di creare un albergo diffuso, attraverso l'acquisizione ed il recupero di alcuni immobili vicini tra loro, la loro trasformazione in strutture ospitali e la gestione unitaria di tipo alberghiero. Un modello di gestione territoriale dove al turista viene offerta l'opportunità di vivere un'esperienza unica, all'interno di un borgo antico colmo di storia e di cultura, al cospetto di una natura incontaminata ed affascinante, dove saranno utilizzate antiche residenze ristrutturate ed adeguate alle esigenze di un turismo raffinato ed evoluto. L'albergo diffuso offrirà infatti itinerari culturali per comprendere la storia di Gioi Cilento (dal feudalesimo al brigantaggio) e dei comuni limitrofi, visite guidate con percorsi naturalistici per conoscere ed apprezzare il territorio, per scoprire le tipiche attività artigianali, partecipare ai riti della comunità, dividerne usi e costumi, imparare a cucinare e gustarne le specialità gastronomiche.

Sfruttando la conformazione del paese, l'albergo sarà organizzato attorno alla piazza principale e avrà le seguenti caratteristiche:

- ambiente "autentico" fatto di case di pregio, ammobiliate e ristrutturate non "per turisti", ma pensando a residenti seppure temporanei;
- stile riconoscibile di una identità leggibile in tutte le componenti della struttura recettiva, che non si dovrà configurare come una semplice sommatoria di case ristrutturate e messe in rete;
- servizi comuni offerti agli ospiti: accoglienza, prima colazione, pulizie, assistenza 24 ore su 24 ristorazione legata al territorio;
- dotazione di un numero tot di unità abitative dislocate in più stabili;
- distanza tra gli immobili dal centro servizi/ reception tale da non impedire alla gestione di offrire a tutti gli ospiti i servizi extralberghieri (dalla ristorazione tipica, alle escursioni naturalistiche alle escursioni culturali);
- segnaletica adeguata;
- punto informativo sulle attività per il tempo libero e sul territorio;
- adesione alla società Borghi Autentici Italia Tour, operativa dal 2005 e completamente

dedicata alla commercializzazione e valorizzazione del nuovo prodotto “comunità ospitale” Il cuore dell’Albergo diffuso sarà lo spazio che verrà adibito a fungere da reception, il luogo in cui il cliente viene accolto. Qui si forniranno le informazioni e il materiale sul soggiorno all’interno dell’albergo, i servizi offerti, la storia degli immobili e dell’idea imprenditoriale, ma anche le informazioni ed i materiali sul territorio, sul paese sugli itinerari programmabili. Grande attenzione sarà rivolta alla qualificazione delle risorse umane: in un albergo diffuso, professionalità significa tempestività e rapidità nel fornire servizi ospitali, assistenza, cortesia, disponibilità, conoscenza delle mansioni delle procedure di base.

Per quanto concerne la gestione, il Comune di Gioi Cilento dovrà valutare varie ipotesi, tra cui quella di costituire una “Società Operativa Locale” che acquisirebbe il possesso degli immobili nei quali realizzare le residenze turistiche ed i servizi accessori, mediante acquisto definitivo oppure mediante diritto di superficie ai sensi dell’art. 952 c.c. Alla S.O.L. parteciperebbero per il 51% Enti pubblici del territorio, mentre il restante 49% verrebbe offerto a soggetti privati operanti nel settore che intendono condividere la strategia di sviluppo locale impostata. Il possesso della maggioranza del capitale sociale da parte degli Enti pubblici costituisce la condizione per assicurare all’iniziativa, nel tempo, la coerenza con le finalità fondative del progetto Comunità Ospitante.

#### ***Domanda che si intende soddisfare***

Il cliente target è rappresentato da famiglie o comitive interessate e realizzare una vacanza culturale integrata con la natura, l’enogastronomia ed il mare, un tour individuale che ha sostituito il tour di gruppo, una vacanza breve.

Il turista è oggi più consapevole e sensibile al rapporto qualità/prezzo, richiede standard qualitativi sempre più elevati, risponde in maniera crescente alle offerte last minute anche a mezzo web ed esige una vacanza estiva e destagionalizzata, in cui la fruizione dei beni archeologici, culturali e ambientali è integrata alla degustazione di prodotti enogastronomici locali, con la possibilità di vivere pienamente il territorio.

In particolare, l’albergo diffuso si rivolgerà a tre tipologie di clientela:

#### ***Target***

Gruppi organizzati/  
comitive e famiglie

Marzo - Maggio

- Enogastronomia,

- Escursioni (Visita la borgo abbandonato di S. Severino di Centola, all’allevamento di asini di Foria di Centola, al borgo di Cuccaro Vetere con possibilità di passeggiata someggiata su dorso d’asino.) ;

- possibilità di corsi di lingua italiana per stranieri;
- possibilità di corso di cucina cilentana.

Scuole

- possibilità di corsi di lingua italiana per stranieri;
- possibilità di corso di cucina cilentana.

Marzo - Maggio

- Escursioni (v. sopra);

- Visite culturali (Visita al museo della cultura contadina di Moio della Civitella, Santuario della Ciivitella) ;

Famiglie con bambini

Giugno – Agosto

- Mare
- Escursioni (v. sopra);
  - possibilità di corsi di lingua italiana per stranieri;
  - possibilità di corso di cucina cilentana.

Gruppi organizzati /  
comitive

Settembre -

Novembre

- Enogastronomia;
- Escursioni (v sopra);
  - possibilità di corsi di lingua italiana per stranieri;
  - possibilità di corso di cucina cilentana.

### ***Interventi progettuali***

Gli interventi in cui si articolerà l'idea strategica sono i seguenti:

**A) Recupero, conservazione e fruizione del borgo antico per la creazione di nuova ricettività turistica di qualità e strutture museali, reception, centro di informazione turistica e sede operativa della società di gestione;**

**B) Opere infrastrutturali a supporto dell'albergo diffuso:**

- riqualificazione delle infrastrutture urbane primarie del centro storico – creazione di un'area di sosta e sottoservizi rete idrica, rete fognaria e pubblica illuminazione;
- realizzazione di una rete telematica a fibre ottiche che collega tutti gli edifici interessati al progetto Paese Hotel.

**C) Sostegno alle PMI per la realizzazione di botteghe artigianali e commerciali, di attività enogastronomiche e di ristorazione ed ai privati/PMI per la realizzazione delle "residenze turistiche".**

**D) Qualificazione di professionalità specializzate nei settori di intervento;**

**E) Attività di progettazione e di supporto alla realizzazione degli interventi (Società di gestione e Assistenza tecnica).**

### ***Qualificazione di professionalità specializzate nei settori di intervento***

Per la conduzione di tutte le attività connesse alla gestione dell'albergo diffuso e dei servizi annessi, saranno utilizzate le figure professionali formate nell'ambito degli interventi formativi previsti nell'ambito dei Progetti Integrati Territoriali:

- Esperti in marketing e promozione turistica;
- Guide turistiche;
- Addetti alla promozione e organizzazione di eventi culturali.

Si prevede inoltre la realizzazione di interventi formativi per la qualificazione di professionalità specializzate nella gestione di alberghi diffusi.

Inoltre, fondamentale per la riuscita del progetto sarà il coinvolgimento di tutte le associazioni culturali che sono nate negli anni e delle attività commerciali e delle attività ricettive già presenti sul territorio.

# Borghi Antichi

Unione dei Campanili



Paesi Albergo

Idea di: **Giuseppe Rizzo**  
Direzione tecnica