

GREEN COMMUNITIES · PNRR M2C1 Investimento 3.2 · NextGenerationEU
Comunità Montana "Monte Maggiore" · CUP D61G25000350006

MONTAGNA ABITABILE

Dossier di Indirizzo

*Criteri per la residenzialità innovativa, il riuso, la coabitazione
e i servizi di prossimità nei borghi del Monte Maggiore*

Comuni pilota		
Pietramelara (CE)	Formicola (CE)	Giano Vetusto (CE)

Iniziativa n. 5 - "Montagna Abitabile: Spazi e Servizi Intelligenti"

Linea 1 - Studio di fattibilità e progettazione · Codice documento DOS-01
Giugno 2026 · v1.0

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Progetto	Monte Maggiore Green & Smart Community - Iniziativa n. 5
CUP	D61G25000350006
Comuni destinatari	Pietramelara (CE) · Formicola (CE) · Giano Vetusto (CE)
Elaborato da	Spica Consulting Srls
Data	Giugno 2026

1. Visione e obiettivi strategici

Il presente Dossier costituisce il documento di indirizzo previsto dalla Linea 1 del Capitolato Speciale di Appalto per l'Iniziativa n. 5 "Montagna Abitabile". Non è uno studio di fattibilità di singoli interventi - che vengono sviluppati nei documenti SF1, SF2 e SF3 - ma il quadro strategico e normativo di riferimento comune ai tre Comuni pilota per la residenzialità innovativa, il riuso del patrimonio, la coabitazione e i servizi di prossimità.

L'obiettivo centrale del programma non è la conservazione passiva del borgo, ma la sua riattivazione come sistema produttivo, vitale e inclusivo. Si passa consapevolmente dal paradigma del "borgo vetrina" a quello del "borgo produttivo e vissuto": un luogo in cui le persone scelgono di vivere, lavorare e costruire relazioni, sfruttando la doppia transizione digitale ed ecologica come leva competitiva rispetto ai contesti urbani.

Questo cambio di paradigma è possibile grazie a tre condizioni convergenti: (1) la disponibilità di patrimonio edilizio pubblico e privato sottoutilizzato, recuperabile con interventi contenuti; (2) la diffusione del lavoro agile, che rende i borghi ben connessi competitivi con le città per una fascia crescente di lavoratori della conoscenza; (3) le risorse del PNRR Green Communities, che consentono investimenti nella rigenerazione degli spazi e nella costruzione di servizi di prossimità altrimenti non finanziabili con i bilanci comunali ordinari.

OBIETTIVO OPERATIVO: *definire criteri condivisi, replicabili e aggiornabili che guidino i tre Comuni pilota nelle scelte relative a residenzialità innovativa, riuso del patrimonio, modelli di coabitazione e servizi di prossimità. Il Dossier non sostituisce le deliberazioni comunali: le orienta e le rende coerenti con la visione del sistema Monte Maggiore.*

2. Il contesto dei tre Comuni pilota

Il sistema Monte Maggiore comprende tre Comuni pilota accomunati dalla posizione geografica e dall'appartenenza alla Comunità Montana, ma differenti per dimensione, vocazione e asset territoriali.

INDICATORE	PIETRAMELARA	FORMICOLA	GIANO VETUSTO
Popolazione (2024)	4.097 ab.	1.477 ab.	665 ab.
Altitudine	280 m s.l.m.	192 m s.l.m.	225 m s.l.m.
Trend demografico	-1,5% (2011-2024)	-1,7% ma +7% nel 2022-23	-5,5% (2011-2024)
Vocazione	Nodo istituzionale, Hub innovazione	Cultura storica, turismo lento	Coesione comunitaria, produzioni primarie
Presidio SF	Hub Rurale SF1 - ex scuola via Roma 14	Polo Cultura e Turismo Lento SF2	Casa delle Radici SF3 - Auditorium
BUL/Connettività	FTTC disponibile via Roma (38%)	Copertura stimata 25-35%	Copertura stimata 20-30%

2.1 Pietramelara - nodo istituzionale e dell'innovazione

Pietramelara (4.097 ab., 280 m s.l.m., 38,5 km²) è il capoluogo della Comunità Montana e il borgo di maggiore dimensione. Concentra funzioni istituzionali uniche nel sistema (Municipio, sede CMZM, scuole, servizi postali, mercato settimanale del giovedì con 40+ espositori). Il centro storico in pietra calcarea registra un tasso di abbandono edilizio del 32% nel nucleo antico. L'ex scuola elementare di via Roma 14 (638 m², proprietà comunale, struttura portante integra) è il candidato principale per l'Hub Rurale (SF1). La connettività FTTC è disponibile in via Roma ma copre solo il 38% delle abitazioni (Infratel BUL 2024): l'estensione è la priorità infrastrutturale n. 1.

DATO CHIAVE - Pietramelara: unico comune del sistema con FTTC già disponibile. Estendere la copertura al restante 62% è la condizione abilitante per qualsiasi strategia di attrazione di smart worker.

2.2 Formicola - patrimonio storico e turismo lento

Formicola (1.477 ab., 192 m s.l.m., 17,4 km²) ha registrato nel 2022-2023 una crescita demografica del +7% (96 nuovi residenti), un dato eccezionale nell'Alto Casertano. Il patrimonio storico-architettonico è di eccezionale densità: Palazzo Carafa (1467), Convento dei Verginiani (1581, oggi sede municipale), Santuario di Santa Maria a Castello (XII sec., affreschi XIV sec.), Chiesa dello Spirito Santo (1571, tela 111 m²). La Ciliegia Imperiale (varietà autoctona, raccolta manuale, tradizione Carafa) e il vino Casavecchia sono prodotti identitari rari. La Pro Loco "Il Capraio", con la Festa della Ciliegia (6-7 e 13-14 giugno 2026) e Borgo DiVino, è il soggetto più maturo per la gestione del Polo SF2. La presenza di vincoli Soprintendenza ABAP CE-BN richiede criteri di intervento adattati.

DATO CHIAVE - Formicola: l'unico dato demografico positivo del sistema (+7% nel 2022-23). Il Dossier deve consolidare e amplificare questo trend, non solo invertire il declino.

2.3 Giano Vetusto - presidio comunitario e radici

Giano Vetusto (665 ab., 225 m s.l.m., 1.151 ettari) è il borgo più piccolo e con la sfida demografica più acuta (-5,5% nel 2011-2024). Due ondate migratorie nel Novecento (verso le Americhe negli anni 1900-1920 e verso il Nord Italia negli anni 1950-1960) hanno eroso la popolazione. Nonostante le dimensioni, esprime una vita culturale eccezionale: la Biennale di Poesia e Narrativa "Giano Vetusto" è alla XIV edizione con rilevanza nazionale; il Conciato Romano dell'Agricaseificio Le Curti (Carmine Bonacci) è Presidio Slow Food; il Pellegrinaggio al Santuario del Santo Salvatore (25 km, prima domenica di maggio) è una tradizione comunitaria profonda. Il Comune dispone già di un Salone Auditorium Polifunzionale e di una Villa Comunale con teatro all'aperto (palco stabile, cavea): non occorre trovare uno spazio, occorre riattivarlo. La frazione Rocciano - disabitata dalla Grande Guerra - è il laboratorio naturale per il co-housing creativo.

DATO CHIAVE - Giano Vetusto: per 665 abitanti, un presidio comunitario attivo tutto l'anno è la differenza tra una comunità che resiste e una che si disperde.

3. Criteri per la residenzialità innovativa

I criteri seguenti si applicano ai tre Comuni con le modulazioni specifiche indicate. Sono criteri di indirizzo. Essi orientano le scelte degli Uffici Tecnici Comunali, della CMZM e degli operatori privati che intendono investire nella residenzialità nei tre borghi.

Criterio R1 - Connettività come diritto abilitante

La banda ultra-larga (BUL) o la connessione FWA (Fixed Wireless Access) stabile è l'infrastruttura senza la quale qualsiasi strategia di attrazione di smart worker è priva di efficacia.

I tre Comuni presentano coperture insufficienti.

- ▶ Pietramelara: estendere la copertura FTTC/FTTH alle restanti abitazioni del centro storico tramite Piano BUL Infratel/Open Fiber. Priorità alle vie entro 500 m dall'Hub SF1.
- ▶ Formicola: attivare verifica copertura BUL con Infratel; in attesa installare FWA nelle sedi del Polo SF2 e nell'ex Convento dei Verginiani come atto immediato.
- ▶ Giano Vetusto: connettività nell'Auditorium e nella Villa Comunale come prerequisito operativo della Casa delle Radici SF3; soluzione SIM dati 5G come alternativa FWA per lo sportello.
- ▶ Per tutti e tre: inserire nel regolamento edilizio l'obbligo di pre-cablaggio per fibra ottica in tutti gli interventi di ristrutturazione finanziati con fondi pubblici.

Criterio R2 - Abitare smart: efficienza energetica nei centri storici

La riqualificazione energetica degli immobili storici è possibile senza comprometterne il valore architettonico, a condizione di applicare tecnologie reversibili compatibili con i vincoli della Soprintendenza ABAP CE-BN (Formicola) e del Piano Paesaggistico Regionale Campania.

- ▶ Domotica leggera: termostati smart e sistemi LED in tutti gli immobili oggetto di recupero finanziato - risparmio energetico stimato 20-35%.
- ▶ Comunità Energetiche Rinnovabili (CER): privilegiare i tetti degli edifici pubblici fuori dal perimetro vincolato per impianti fotovoltaici. Riferimento: D.Lgs. 199/2021 art. 31 e D.M. 7 dicembre 2023.
- ▶ Pompe di calore aria-aria: soluzione preferita rispetto al gas per il riscaldamento negli immobili recuperati, compatibile con i vincoli architettonici se l'unità esterna è posizionata in cortili interni.
- ▶ Cappotto termico interno: per Formicola, dove il cappotto esterno è vietato dalla Soprintendenza, ammettere il cappotto interno (fibra di legno o aerogel) come alternativa efficiente e reversibile.

Criterio R3 - Incentivi comunali all'insediamento

I tre Comuni pilota sono invitati a definire un pacchetto minimo di incentivi all'insediamento per nuovi residenti che trasferiscano la residenza e attivino il telelavoro dal borgo. Riferimento: esperienze di borghi del Sud Italia e progetto "Resto al Sud" Invitalia.

- ▶ TARI agevolata: riduzione del 30-50% per i primi 3 anni per chi stabilisce la residenza e dimostra contratto di telelavoro o partita IVA in regime di smart working.
- ▶ IMU ridotta: esenzione o riduzione per 5 anni per i proprietari che cedono immobili storici in comodato a nuovi residenti o a progetti di co-housing approvati.
- ▶ "Welcome Pack" istituzionale: kit di accoglienza (mappa digitale del borgo, accesso gratuito Hub/Polo/Casa per 6 mesi, contatti referenti) predisposto dalla CMZM per ciascun Comune.
- ▶ Sportello unico per il trasferimento: assistenza negli adempimenti anagrafici, nell'attivazione dei servizi e nell'orientamento agli incentivi nazionali (Bonus Casa, Ecobonus).

4. Criteri per il riuso e la coabitazione (cohousing rurale)

Il patrimonio edilizio sottoutilizzato è la principale risorsa fisica per la residenzialità innovativa. Il patrimonio privato inutilizzato nei tre borghi è stimato in 80-120 unità: un potenziale enorme se attivato con strumenti normativi adeguati.

Criterio C1 - Mappatura del "vuoto a rendere"

- ▶ Ogni Comune predispone entro settembre 2026 un Registro del Patrimonio Sfitto (CSV open data) con i seguenti dati: codice, indirizzo, superficie, proprietà, stato conservativo, vincoli, disponibilità del proprietario.
- ▶ La CMZM pubblica il Registro aggregato dei tre Comuni su un'unica piattaforma per massimizzare la visibilità verso potenziali nuovi residenti e investitori.
- ▶ I Comuni attivano un contatto diretto con i proprietari di immobili sfitti nel centro storico per verificare la disponibilità alla cessione, al comodato o alla partecipazione a progetti di co-housing.

Criterio C2 - Cohousing e condominio diffuso

Il modello del cohousing rurale prevede la divisione di grandi immobili storici in unità abitative private di dimensioni ridotte (40-80 m²) con ampi spazi comuni condivisi. È il modello più efficace per attrarre giovani coppie e lavoratori da remoto che cercano una comunità di prossimità.

- ▶ Schema tipo: 4-6 appartamenti privati (40-70 m²) + spazi comuni (cucina/sala 40 m², coworking 30 m², giardino). Totale: 300-500 m² per struttura, gestita tramite accordo condominiale o cooperativa di comunità.
- ▶ Strumenti giuridici: patto di collaborazione ex art. 55 D.Lgs. 117/2017 (immobili comunali); comodato d'uso con clausola di manutenzione (privati sfitti); concessione di beni pubblici con corrispettivo di servizio.
- ▶ Pietramelara: ex scuola via Roma 14 (638 m²) come Hub + residenze co-housing nelle case del centro storico adiacenti. Formicola: locali ex Convento dei Verginiani non usati da Municipio (da verificare). Giano Vetusto: frazione Rocciano come laboratorio di co-housing creativo in immobili privati in rovina.

Criterio C3 - Albergo diffuso e foresteria di comunità

L'albergo diffuso distribuisce le unità abitative nel tessuto storico del borgo, collegate da un front-office comune. La foresteria di comunità è la versione semplificata: appartamenti gestiti da cooperativa o Pro Loco per ospiti temporanei.

- ▶ Regolamentazione: ciascun Comune predispone entro 2026 uno schema di regolamento per albergo diffuso e foresteria (L.R. Campania 17/2001 s.m.i.; DGR Campania 238/2016).
- ▶ Pietramelara: Hub SF1 come front-office di un albergo diffuso nelle case del centro storico recuperate. Formicola: Polo SF2 coordina ospitalità diffusa attorno a Palazzo Carafa e Convento Verginiani con Pro Loco "Il Capraio". Giano Vetusto: Casa delle Radici SF3 coordina la foresteria per residenze creative temporanee, con priorità agli scrittori e poeti partecipanti alla Biennale.

5. Criteri per i servizi di prossimità (welfare territoriale)

La residenzialità innovativa nei borghi non regge senza servizi di qualità. La risposta non è abbassare il livello ma "avvicinare" i servizi al cittadino attraverso la tecnologia digitale e la condivisione inter-comunale.

Criterio S1 - Sportelli multifunzionali (Hub di Comunità)

Ogni sportello garantisce accesso a SPID, app IO, CIE, SEND, portale INPS, fascicolo sanitario elettronico e prenotazioni CUP. Lo Standard minimo è la carta dei servizi; registro presenze; report semestrale a CMZM; operatore formato.

- ▶ Pietramelara (Hub SF1): piano terra ovest ~80 m² dell'ex scuola; apertura minima 20 ore/settimana.
- ▶ Formicola (Polo SF2): funzione doppia - servizi digitali mattina infrasettimanale + accoglienza turistica pomeriggio/weekend, coordinato con Pro Loco.
- ▶ Giano Vetusto (Casa delle Radici SF3): Auditorium, 3 mattine/settimana (lun/mer/ven); per 665 abitanti è la connessione vitale con il sistema dei servizi pubblici.

Criterio S2 - Telemedicina e assistenza domiciliare

- ▶ Presidio settimanale ASL CE: accordo per presidio infermieristico in rotazione nei tre Comuni (2 ore/settimana ciascuno) con teleconsulto specialistico su piattaforma FSE 2.0.
- ▶ Kit telemedicina nello sportello: sfigmomanometro digitale, saturimetro, bilancia, tablet per video-consulto. Costo stimato: 800-1.200 € per kit.
- ▶ Assistenza domiciliare integrata: accordo con cooperative sociali del territorio per servizi di assistenza domiciliare leggera per anziani soli, cofinanziata con FSE+ e contributo comunale.

Criterio S3 - Mobilità dolce e servizi a chiamata

- ▶ Car pooling di comunità: app condivisa per spostamenti tra i tre borghi e verso Caserta/Capua. Coordinamento: CMZM tramite sportelli di comunità.
- ▶ Navetta DRT (Demand-Responsive Transport): progetto pilota di navetta a chiamata che colleghi i borghi ai nodi ferroviari di Capua e Piedimonte Matese. Candidatura a bando regionale Campania FSE+ 2021-2027.
- ▶ Ciclovibilità slow: segnalazione del percorso pedonale-ciclabile che collega i tre borghi attraverso i Monti Trebulani, in sinergia con i percorsi del Geo-Turismo Esperienziale del Matese (CUP E14H25000590006).

6. Indicazioni ambientali e di inclusione

6.1 Sostenibilità ambientale

AMBITO	CRITERIO	APPLICAZIONE
Materiali km0	Pietra calcarea dei Monti Trebulani, legno di castagno locale, laterizio di recupero per micro-arredo urbano	PM-01, PM-03 Pietramelara; Piazza Umberto I Formicola; Pozzillo Giano Vetusto
CER Fotovoltaico	Tetti edifici pubblici fuori perimetro vincolato. D.Lgs. 199/2021 art. 31; D.M. 7/12/2023	Ex scuola Pietramelara 10 kWp (SF1); edifici periferici Formicola e Giano Vetusto
Economia circolare	Materiali da demolizioni = rifiuti da recupero (D.Lgs. 152/2006). Riuso in loco di elementi strutturali prima dello smaltimento	PM-02 Pietramelara: recupero infissi alluminio; elementi lignei interni
Acqua e verde	Raccolta acque piovane per irrigazione aree verdi. Rubinetti a risparmio idrico nelle ristrutturazioni pubbliche	PM-03 Fontana storica Pietramelara; Villa Giano Vetusto
Mobilità elettrica	Colonnine EVSE nei parcheggi pubblici in sinergia con Piano Mobilità Sostenibile Campania	Parcheggio PM-02 Pietramelara; Piazza Umberto I Formicola; Pozzillo Giano Vetusto

6.2 Accessibilità totale e Universal Design

- ▶ Abbattimento barriere fisiche: rampe PMR (DPR 503/1996) e porte minimo 80 cm in tutti i nuovi spazi di comunità (Hub SF1, Polo SF2, Casa Radici SF3).
- ▶ Accessibilità cognitiva: segnaletica con pittogrammi ISO 7001 e Plain Language (frasi brevi, corpo minimo 14pt) in tutti gli spazi riqualificati; contenuti digitali WCAG 2.1 AA.
- ▶ Accessibilità sensoriale: pannello in Braille o QR-audiodescrizione in ciascun presidio; loop magnetico nelle sale eventi con capienza superiore a 30 posti.
- ▶ Inclusione digitale: facilitatori degli sportelli formati su tecnologie assistive (ingrandimento schermo, riconoscimento vocale, interfacce semplificate per anziani).
- ▶ Progettazione partecipata: almeno un tavolo di co-progettazione con residenti anziani e persone con disabilità prima della progettazione esecutiva di ogni presidio.

7. Governance del Dossier e modalità di attuazione

AZIONE	RESPONSABILE	SCADENZA	STRUMENTO
Condivisione Dossier con i tre Consigli Comunali	CMZM + Sindaci	Luglio 2026	Delibera di presa d'atto
Registro Patrimonio Sfitto (CSV open data) - tre Comuni	UTC tre Comuni	Sett. 2026	Database CSV + pubblicazione portale comunale
Pacchetto incentivi TARI/IMU per ciascun Comune	Comune + CMZM	Ott. 2026	Delibera di Giunta + Regolamento
Verifica copertura BUL e attivazione FWA nelle sedi Hub/Polo/Casa	CMZM + UTC	Luglio 2026	Richiesta Infratel + accordo operatore
Accordo ASL CE per presidio sanitario settimanale (telemedicina)	CMZM + ASL CE	Sett. 2026	Protocollo d'intesa
Primo aggiornamento annuale del Dossier	CMZM	Giugno 2027	Dossier DOS-01 v2.0