

TECHNE

Journal of Technology for Architecture and Environment

03 | 2012

VALORIZZARE IL PATRIMONIO EDILIZIO PUBBLICO

increasing the value of
public building assets



SIT_{dA}

08 | NOTE

Roberto Palumbo

EDITORIAL

- 14 | **Introduction to the research contributions**
Maria Chiara Torricelli

ESSAYS AND VIEWPOINT

DOSSIER ON THE VALUE ENHANCEMENT AND THE DIVESTMENT OF PUBLIC BUILDING ASSETS

- 16 | **Foreword**
Ferdinando Terranova editor
- 18 | **Financial strategies and policies to enhance the public building stock**
Ferdinando Terranova
- 34 | **Exploitation, transfer and rationalization of public assets**
Loredana Giani
- 45 | **Small steps to emerge from the tunnel**
Dionisio Vianello
- 55 | **On the valorisation of public real estate enhancement: the valuation of programs and projects (feasibility study)**
Giampiero Bambagioni
- 62 | **Divestment of public real estate properties: adelante, ma con juicio**
Claudio Cacciamani, Federica Ielasi, Sonia Peron
- 65 | **Managerial competences as a strategic element in the decision-making of Real Estate Development**
Alberto Fecchio, Ernesto Casara
- 76 | **Temporary Residences: a becoming project**
Luisa Ingaramo
- 85 | **Improvement and alienation of public real estate**
Ferruccio Favaron
- 90 | **Building lease: a new financial opportunity for public infrastructures**
Aldo Norsa, Dario Trabucco
- 97 | **Lights and shadows on the management of the dismissed industrial heritage**
Augusto Vitale
- 102 | **Federico Oliva, Interview by Laura Ricci**
- 108 | **Gianni Guerrieri, Editorial interview**
- 116 | **Stefano Scalera, Editorial interview**
- 118 | **Paolo Buzzetti, Interview by Aldo Norsa**
- 120 | **Giuseppe Roma, Editorial interview**

RESEARCH & EXPERIMENTATION

- 122 | **Enhancement and knowledge**
Cinzia Talamo
- 132 | **Experiments to enhance Public Real Estate in Italy: The case of the FIP Fund**
Andrea Ciaramella
- 140 | **Public cultural heritage properties enhancement and reuse strategies**
Stefania De Medici, Maria Rita Pinto

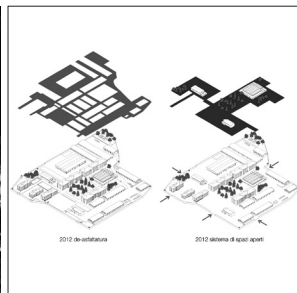
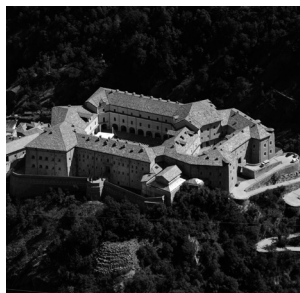
- 148 | **Planned preventive maintenance in the preservation of historic heritage sites as a first form of valorisation**
Paolo Gasparoli
- 158 | **Beyond restoration. Valorization of the Public Monumental Heritage Asset. The Istituto degli Innocenti and the MUDI Project**
Carlo Terpolilli
- 172 | **Conservation and valorisation of Giovanni Boccaccio's house museum in Certaldo Alto**
Massimo Gennari, Ginevra Bruscoli
- 186 | **Development of publicly-owned properties of historic-artistic interest**
Chiara Tonelli
- 196 | **The valorisation of abandoned railway yards. The case of Milan**
Elena Mussinelli, Cristina Marchegiani
- 206 | **Bari, a public mediterranean city: new projects to valorise public heritage**
Spartaco Paris, Vincenzo Paolo Bagnato
- 216 | **Increasing the value of the Public Building Assets: the former military sites redevelopment**
Riccardo Pollo
- 224 | **The enhancement of dismissed military barracks, a method for brownfield recovery**
Paola Pellegrini, Christina Conti
- 238 | **Renovation and development of the «Fortress of Bard» monument complex**
Giuseppe Cacoza
- 250 | **Cognitive study and upgrading of the 20th century architectonic heritage: experiences and methodologies**
Paola Ascione
- 262 | **Strategies for the regeneration of Social Housing. The «Diga» case, Genoa**
Giovanna Franco
- 270 | **Spaces for performances: recovery and increase in value between flexibility and interference**
Vittorio Fiore
- 280 | **The value of time**
Emilio Faroldi, Francesca Cipullo, Pietro Chierici

NETWORK SITdA

- 300 | Contributions from the Universities

SITdA

Società Italiana della Tecnologia
dell'Architettura



NETWORK SITdA

Contributi dalle sedi universitarie

Università di Bologna, Facoltà di Architettura "Aldo Rossi", Dipartimento di Architettura e Pianificazione Territoriale (DAPT)

Andrea Boeri, Ernesto Antonini, Jacopo Gaspari, Danila Longo

Università di Camerino, Scuola di Architettura e Design

Federica Ottone, Sonia Calvelli, Roberta Cocci Grifoni, Giuseppe Losco, Massimo Perriccioli, Monica Rossi Roberto Ruggiero, Simone Tascini, Milena Coccia

Università degli Studi di Catania, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Architettura (DARC)

Carlo Truppi

Università Gabriele d'Annunzio di Chieti-Pescara, Facoltà di Architettura, Dipartimento Tecnologie per l'Ambiente Costruito (DiTAC)

Michele Di Sivo

Daniela Ladiana

Giorgio Pardi, Antonio Basti, Alessandra Lucci

Università di Ferrara, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Architettura

Roberto Di Giulio, Silvia Brunoro, Emanuele Piaia, Michele Ronconi

Politecnico di Milano, Dipartimento BEST

Roberto Bolici, Daniele Fanzini

Matteo Gambaro, Andrea Tartaglia

Università degli Studi di Napoli "Federico II", Facoltà di Architettura, Dipartimento di Configurazione ed Attuazione dell'Architettura

Paola De Joanna, Dora Francese

Renè Bozzella

Seconda Università di Napoli, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Restauro e Costruzione dell'Architettura e dell'Ambiente

M. Isabella Amirante

Monica Cannaviello

Rossella Franchino

Francesca Muzzillo

Antonella Violano

Università di Palermo, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Architettura

Maria Luisa Germanà

Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Arte, Scienza e Tecnica del Costruire

Massimo Lauria

Università di Roma "Sapienza", Facoltà di Architettura, Dipartimento DATA

Serena Baiani, Eliana Cangelli

Alessandra Battisti, Fabrizio Tucci

Carlo Lannutti, Mauro Corsetti

Fabrizio Cumo, Adriana Scarlet Sferra, Valentina Sforzini,

Fabrizio Cumo, Adriana Scarlet Sferra

Anna Maria Giovenale

Tiziana Ferrante

Teresa Villani

Università di Roma Tre, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Progettazione e Studio dell'Architettura (DIPSA)

Chiara Tonelli

Politecnico di Torino, Dipartimento di Architettura e Design

Riccardo Pollo

Università di Udine, Facoltà di Ingegneria, Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura

Christina Conti, Ilaria Garofolo

Linee-guida per la redazione del progetto preliminare di bonifica, recupero e valorizzazione dell'ex Polveriera (Quartiere Modena, Reggio Calabria)

Massimo Lauria

Il dibattito socio-tecnico di riferimento

I centri storici delle grandi città, ma anche dei piccoli borghi, segnati da abbandono dei residen-

ti, presenze stagionali, obsolescenza fisica, saturazione da parte di imprese commerciali e traffico veicolare; gli immobili con oltre 50 anni di vita, spesso cadenti ma al tempo stesso 'potenzialmente' tutelati; le oltre 6 milioni di abitazioni realizzate sul finire degli anni '60, connotate da degrado e fatiscenza; le costruzioni degli anni '70 e '80 a cui, per ripetitività tipologico distributiva e per le pessime performance energetiche, è stato attribuito l'appellativo di 'ecomostro'; il non finito; i casi di abusivismo edilizio - un milione tra nuove costruzioni e ampliamenti non autorizzati negli ultimi 25 anni; sono tutte componenti di uno scenario critico da cui la città, ormai da molti anni, cerca di affrancarsi, a volte con significativi risultati, molto più spesso con maldestri interventi di recupero, o peggio, attraverso la rinuncia al governo dei processi di trasformazione. Alimentando in tal modo l'avvolgersi di una spirale di degenerazione fisica e sociale che, il più delle volte, accomuna tanto le 'risorse' immateriali non collocabili in modo proficuo sul mercato (l'immagine urbana e paesaggistica, la testimonianza materico-costruttiva, le armature e il tessuto storico consolidato), quanto vere e proprie emergenze architettoniche di carattere non monumentale: edifici di significativa dimensione oppure presidi militari e industriali dismessi, spesso collocati in aree nevralgiche della città, di proprietà di enti e amministrazioni pubbliche, le cui politiche di manutenzione e conservazione hanno decisamente fallito.

Da qui, la pressante necessità di dare applicazione a quelle politiche in grado di promuovere processi di trasformazione compatibili con finalità di valorizzazione economico-funzionale, riqualificazione ambientale, rigenerazione sociale e sviluppo locale.

Il caso di studio

In coerenza con questi indirizzi, il *Master per il Management*

Ambientale con specializzazione in edilizia sostenibile, ha sperimentato un'attività didattico-applicativa svolta durante la fase di Project Work lavorando alla definizione di strumenti operativi a supporto del progetto, costruiti sulla specificità del contesto.

L'obiettivo dichiarato era quello di istruire i futuri protagonisti dei processi trasformativi verso un uso controllato e responsabile delle risorse; promuovendo processi di formazione e innovazio-

ne nel campo della programmazione degli interventi.

In termini pratici, ciò si è tradotto, per uno dei sedici progetti presentati a corredo della proposta di "Contratto di Quartiere IP" da parte del Comune di Reggio Calabria, nella predisposizione di linee guida per la redazione del progetto preliminare di bonifica, recupero e valorizzazione dell'ex Polveriera (Quartiere Modena). Un sistema urbano posto nella periferia sud della città, caratterizzato da un denso tessuto edilizio che gravita attorno all'ex edificio militare di cui si ipotizzava una riqualificazione complessiva, facendo perno proprio sulla sua valorizzazione immobiliare.

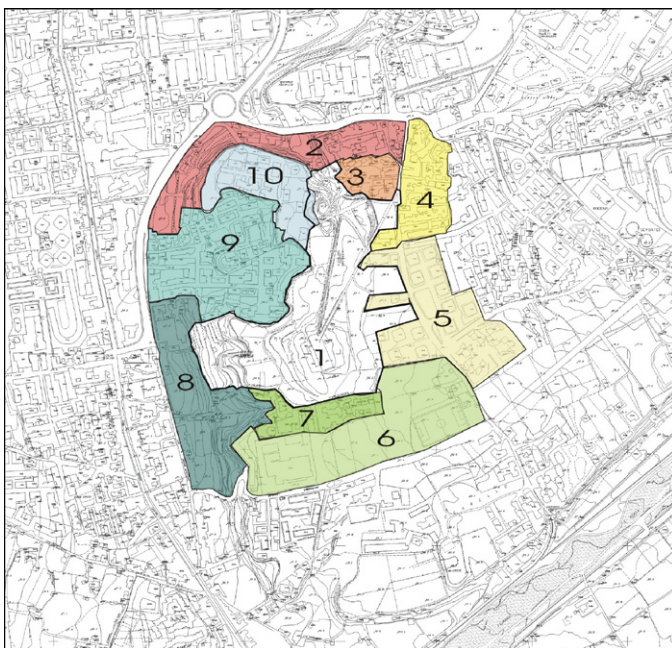
Gli aspetti metodologici e sperimentali della proposta

La definizione della proposta sperimentale di linee guida, è stata elaborata utilizzando una

metodologia di lavoro articolata in quattro fasi.

Nel corso della prima, alla luce della domanda espressa dalla committenza, dall'utenza e dagli operatori di settore, sono stati declinati gli obiettivi d'indirizzo, inquadrandone le specificità nell'ambito delle tematiche di carattere generale inerenti strategie di programmazione e attuazione degli interventi di riqualificazione urbana e di messa in valore sostenibili.

Nella seconda fase, si è svolta un'attenta e approfondita analisi dell'area di studio, intesa quale insieme di più ambiti omogenei di analisi, tendenziosamente articolati a loro volta in un



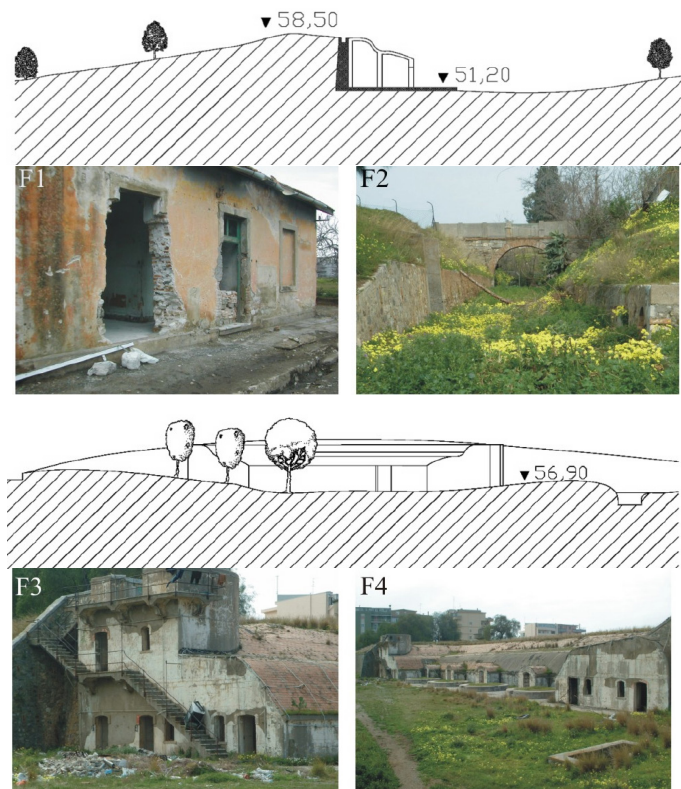
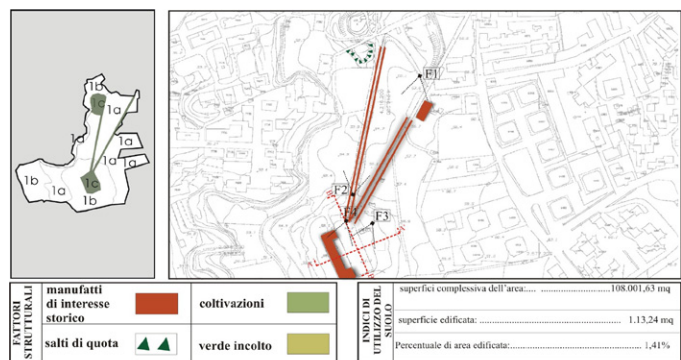
01 | Individuazione planimetrica dell'ambito di interesse prioritario (1) e degli ambiti al contorno (2-9)

‘ambito di interesse prioritario’ (l’edificio della ex polveriera e il suo intorno) e ulteriori nove ‘ambiti al contorno’, considerati per estendere l’indagine all’analisi dei fattori connessi al sistema centrale. (Fig. 01)

E ciò in coerenza con uno degli assunti chiave dell’analisi sistemica applicata al settore delle costruzioni: l’area di progetto possiede relazioni inscindibili con i sistemi confinanti e la sua trasformazione ha ricadute indirette su di essi, in particolare nelle attività di valorizzazione i cui esiti dovranno necessariamente essere interpretati in un’ottica di rete e di effetti indotti.

Tre, i differenti livelli di lettura: dei fattori strutturali; dei fattori di criticità; dei fattori di valorizzazione.

I primi rappresentano gli elementi che connotano la struttura fisica, ambientale e sociale dell’area.



02 | Ogni ambito è descritto in una scheda che contiene:

- un riferimento grafico d’insieme, che ne individua la posizione geografica all’interno dell’area e la corrispondente planimetria, in cui sono indicati i fattori strutturali;
- la documentazione fotografica;
- la/le sezione più significativa dell’ambito per consentire la lettura dei caratteri morfologici

I sistemi: climatico, residenziale, dei servizi, produttivo, viario, delle aree verdi e geo-morfologico, sono stati dunque letti e analizzati criticamente, singolarmente e nelle loro relazioni reciproche. (Fig. 02)

Contestualmente, sono stati analizzati i fattori di criticità, in funzione dei ‘comparti’ (aria, acqua, suolo, sistema socio-urbano) su cui agiscono, nonché quelli di valorizzazione, puntualizzando le principali potenzialità per ogni ambito e per l’ambito di interesse prioritario, in particolare.

A partire dagli esiti di tale analisi sono state definite le azioni prioritarie di intervento, compatibili con il contesto di riferimento. Se ne contano tre tipologie: azioni preventive; azioni correttive e azioni di valorizzazione.

Successivamente, nel corso della terza fase di lavoro, dal confronto tra gli obiettivi d’indirizzo e le tipologie di azione prioritaria, sono stati definiti gli obiettivi operativi:

- Valorizzazione e recupero dell’esistente, per la tutela della memoria storica e dell’identità del luogo.
- Miglioramento della vivibilità di quartiere con conseguente riduzione e/o eliminazione dell’esposizione della popolazione al rischio del degrado ambientale.
- Gestione, valorizzazione e fruibilità del verde, per migliorare le prestazioni ambientali e la qualità della vita degli abitanti.
- Introduzione di criteri ambientali nella progettazione degli interventi.

Da questi, a loro volta, sono derivate le strategie di trasformazione compatibile, ovvero la “traduzione tecnico-progettuale” degli obiettivi operativi basata su di una valutazione di massima compatibilità possibile tra ambito e azione prioritaria.

Infine, sono state configurate le linee guida, strutturandole secondo una suddivisione in componenti – che costituiscono gli elementi fisici su cui orientare le azioni da cui scaturiranno le strategie di trasformazione e messa in valore compatibili.

Le componenti considerate sono: spazi verdi, infrastrutture, aree inutilizzate, aree coltivate ed edifici.

Ad ogni componente sono state associate una serie di schede, articolate in base alla classe di esigenza considerata (comfort igrotermico; comfort luminoso; comfort acustico; comfort visivo; qualità d’uso; salvaguardia dell’ambiente). Per ogni classe di esigenza e per ogni componente, le linee guida indicano soluzioni progettuali conformi e compatibili con gli obiettivi posti, cui il progettista potrebbe/dovrebbe fare riferimento.

Tali soluzioni fanno riferimento alle classi esigenziali in base ad alcuni indicatori che rappresentano il parametro di riferimento per controllare le azioni progettuali e potranno applicarsi tanto alla proposte di trasformazione dell’organismo edilizio che del complesso insediativo di appartenenza.

È opportuno sottolineare che la metodologia adottata, per elaborare le linee guida, può essere considerata esportabile ed applicabile ad altre realtà urbane, per affrontare e risolvere problemi complessi legati agli studi di fattibilità degli interventi.

Ognuna delle fasi costituisce, inoltre, un valido supporto metodologico per ottenere, mediante un’appropriata analisi sistemica del contesto urbano di riferimento, dati di ingresso utili per individuare azioni di trasformazione compatibili con le esigenze espresse dall’utenza, con le richieste avanzate dalla committenza, con il quadro normativo di riferimento, con le caratteristiche

degli ambiti urbani a cui le azioni stesse si rivolgono e, principalmente, con il concetto di messa in valore che esuli dalle mera valorizzazione di tipo economico.

Conclusioni

Oggi, la ex polveriera fa parte dell'elenco dei beni immobili in uso al Ministero della Difesa, definitivamente assegnati al comune di Reggio Calabria, mentre la proposta progettuale presentata per il bando di gara "Contratto di Quartiere II", seppur finanziata, non ha avuto esiti realizzativi che riguardino l'area di studio. Area che, peraltro, continua ad essere oggetto di un serrato dibattito socio politico con protagoniste le diverse amministrazioni comunali che si sono succedute in questi anni, e alcune associazioni che tutelano i diritti degli abitanti di quel rione.

Un'esperienza di qualche anno fa dunque. Gli stessi riferimenti richiamati e che ne hanno istruito gli aspetti scientifici, appaiono datati, sebbene, probabilmente, non ancora superati.

Quello che certamente non è cambiato è, tuttavia, la necessità di promuovere modalità di approccio che escano dall'universo della casualità per approdare a quello delle regole.

E in questo senso, l'esperienza descritta può certamente considerarsi, non solo attuale, ma anche una significativa opportunità per sperimentazione e operatività in un campo, quello della valorizzazione di patrimoni pubblici, in cui alle intenzioni difficilmente seguono azioni specifiche e mirate con carattere sistemico.

Almeno tre gli aspetti di carattere generale da sottolineare.

In primo luogo, l'approccio proposto. La fase di elaborazione progettuale delle trasformazioni dovrà procedere attraverso la visione integrata di tutte le diverse sfaccettature di un rinnovato portato del concetto di valorizzazione. A partire dall'attenzione al luogo dell'intervento.

Le linee guida, infatti, sono costruite sulla specificità dei caratteri del contesto e sulla base della sua lettura approfondita; le azioni suggerite, derivano in massima parte dall'analisi dei fattori di criticità e di valorizzazione.

Potrà risultare interessante, per un'applicazione successiva, partendo da questi, puntualizzarne il metodo di interpretazione con l'obiettivo di valutare, in maniera più oggettiva possibile, tanto gli impatti negativi, generati dai fattori di pressione tipici dei processi di trasformazione, che gli impatti positivi derivanti da politiche tese alla rivitalizzazione economica e sociale delle aree in cui ricadono gli immobili da valorizzare. In linea con una visione sostenibile del processo edilizio, in base alla quale appare oramai irrinunciabile disporre di strumenti per valutare che l'opera realizzata risponda alle relazioni che si instaurano tra oggetto, società e ambiente.

Altra questione è rappresentata dal necessario coinvolgimento dei cittadini; punto cardine delle strategie urbane espresse attraverso strumentazioni di intervento come la messa in valore. Con l'obiettivo finale di operare scelte decisamente condivise e non soltanto, nel migliore dei casi, 'bene' interpretate.

Infine, il carattere sperimentale della proposta. Espressa, in particolare, nella promozione di processi di innovazione procedurale. Vero punto di forza di questo strumento e tuttavia, allo stesso tempo, anello debole di una proposta finalizzata ad intro-

durire nuove modalità di approccio alla complessità del progetto di trasformazione; alternative alle modalità consuete, la cui affermazione presupporrebbe una significativa revisione degli apparati preposti al management di processi complessi.

Investendo, a livello nazionale e locale, risorse per la declinazione di nuove strategie di politica tecnica che si contrappongano al perpetrarsi di una cultura di tipo quantitativo, incontrollato e disattento dello sviluppo delle espansioni urbane.

NOTE

¹ Ai sensi degli articoli 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

² Tra i recenti dettami normativi, in aggiunta alla consolidata letteratura scientifica sull'approccio sostenibile agli interventi di riqualificazione urbana, particolarmente significativi, sul piano degli impulsi di tipo strategico, appaiono i contenuti dell'articolo 33 *Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare* del D. Lgs. 6 luglio 2011, n. 98.

³ Il master è stato finanziato su Programma Operativo Nazionale per le Regioni Obiettivo 1, Ricerca Scientifica, Sviluppo Tecnologico, Alta formazione 2000-2006, Misura III.4, AA 2004/2005, Responsabile Scientifico, prof. ssa M.T. Lucarelli.

⁴ Responsabile prof. M. Lauria, coordinamento operativo prof. F. Pastura. Hanno partecipato all'attività di Project Work definendo la proposta delle Linee-guida gli studenti: R. Calabretta, F. Calzone, L. Cama, A. Caruso, A. Chirumbolo, F.B. Cereto, D. Di Liberto, M. Donati, F. Giglio, M.F. La Spada, F. Mensitieri, A. Miano, L. Milazzo, C. Modaffari, M. Morabito, S. Pezzano, F. Santalucia, M. Sentina, P.L. Sergi.

Per approfondimenti cfr. Lauria M. (a cura di) Capitolo 3 "Aspetti applicativi. Il Project Work" in Lucarelli M.T. (a cura di) *Nuovi scenari per gli obiettivi di sostenibilità in edilizia. Il contributo del Management Ambientale. Atti di un percorso formativo*, Falzea Editore, Reggio Calabria, 2004

⁵ D.M. Infrastrutture e Trasporti del 21/11/2003. *Bando di gara per i comuni ricadenti nelle regioni Toscana, Campania e Calabria*.

⁶ Si è fatto riferimento ad un significativo quadro di documenti, già allora prodotto. Si richiamano in particolare: a livello Europeo, il VI Programma di azione ambientale *Ambiente 2010: il nostro futuro, la nostra scelta*, (2001), e la Comunicazione dell'11 febbraio 2004, dal titolo: *Verso una strategia tematica sull'ambiente urbano*; a livello Nazionale, il Quadro Comunitario di sostegno per le aree obiettivo 1 (asse V- Città); il bando per i "Contratto di Quartiere II"; le linee guida ai programmi di sperimentazione del CER; mentre a livello Regionale, la L.R. del 16 aprile 2002, n.19 *Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria*; il Piano Operativo Regionale della Calabria, misura 5.1 - Sviluppo e valorizzazione delle aree urbane.

⁷ È stata utilizzata una metodologia definita sulla base dei contenuti del documento di Legambiente (a cura di) Duccio Bianchi e Lorenzo Bono (Istituto di Ricerche Ambiente Italia), Milena Dominici, Alberto Fiorillo, Mirko Laurenti (Legambiente) *Ecosistema Urbano 2004*.

⁸ Ai sensi dell'Articolo 5 Comma 4 del D. Lgs. del 28 maggio 2010, n. 85 *Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42*.

⁹ "Pericolo crollo all'ex polveriera" www.gazzettadelsud.it del 7 aprile 2011. "Sopralluogo del Sindaco Arena alla ex polveriera del rione Modena - Ciccarello. La situazione è sicuramente preoccupante - ha affermato il Sindaco Arena - e va risolta al più presto" www.reggiocal.it del 24.08.2011. "Reggio: nota dell'Opera Nomadi sull'ex Polveriera" www.strill.it del 31 Agosto 2011.