

Valutazione di scenari generabili da ipotesi di riuso di Centri storici abbandonati: il recupero di Pentidattilo*

Edoardo Mollica, Lucia Della Spina, Francesco Calabrò

Università Mediterranea di Reggio Calabria

INTRODUZIONE

Il lavoro descrive l'attività di supporto tecnico-scientifico svolta per la realizzazione di un programma integrato di tutela e valorizzazione di Pentidattilo – borgo medioevale abbandonato del comune di Melito P.S. – ricadente nell'Area Grecanica distante circa 36Km da Reggio Calabria, cui è collegato attraverso la Statale 106. L'Area Grecanica, situata nella parte meridionale del versante jonico reggino, nonostante sia un'area fra le più deboli d'Europa, con un altissimo tasso di abbandono, conserva una forte qualità ambientale e una radicata identità culturale. Sotto il profilo della condizione del patrimonio edilizio l'area presenta, a causa dell'abbandono, un elevato tasso di inoccupazione che, a sua volta, rappresenta la principale causa di degrado.

Oggi i centri storici abbandonati possono rappresentare un'opportunità per lo sviluppo dell'economia locale e regionale, in quanto, il patrimonio ambientale culturale ha assunto una rilevanza centrale nelle strategie attuali di sviluppo economico sostenibile delle comunità locali che puntano alla sua valorizzazione all'interno di progetti integrati. Coerentemente con le direttive internazionali, la destinazione produttiva del patrimonio esistente è ritenuta infatti un modo per autofinanziare la conservazione e per incentivare il turismo ecologico/culturale con rilevanti effetti su: diversificazione intersettoriale dell'economia, variazione dei redditi e dell'occupazione, ricadute e trabocamenti (Mollica e Musolino 2000). Recuperare e assicurare un mercato a questo patrimonio, tradizionalmente considerato liberamente disponibile, quindi senza prezzo, significa anche comprendere e valutare gli effetti derivanti da possibili interventi di valorizzazione in grado di garantire un equilibrio tra esigenze di natura ambientale/culturale, sociale e economica.

Tuttavia, l'opportunità di operare nella direzione della riqualificazione ambientale, in generale, e nel recupero del borgo, in particolare, si scontra con la scarsità delle risorse pubbliche e con le esigenze di razionalizzazione della spesa e della produzione dei servizi.

* Il presente lavoro è il risultato del comune impegno dei tre autori ai quali va attribuito in parti uguali.

Gli attori pubblici e privati coinvolti nel processo di conservazione, di valorizzazione e gestione delle risorse endogene, devono quindi poter disporre di valutazioni in grado di stabilire priorità tra scelte alternative per fondare una consapevole politica che concili tutela, domanda d'uso e limitatezza delle possibilità di investimento. Il processo valutativo, infatti, potendo incorporare e strutturare le istanze sociali insieme a quelle economiche e culturali riesce a trasferire alla sfera pubblica in maniera più strutturata le informazioni necessarie perché questa possa effettuare scelte più consapevoli su temi sui quali ormai è necessaria un'ampia partecipazione democratica e un ampio consenso sociale (Mollica 1996). Le valutazioni applicate al caso di studio, oltre a fornire informazioni specifiche, hanno costituito un momento di sintesi dei diversi contributi specialistici di tipo interdisciplinare, fornendo al decisore pubblico gli elementi conoscitivi necessari per effettuare una scelta più consapevole tra opzioni alternative.

In un percorso finalizzato alla valorizzazione di un borgo abbandonato le problematiche da affrontare presentano elevati gradi di complessità, a partire da aspetti apparentemente privi di difficoltà come la verifica dell'assetto proprietario degli immobili e la stima del loro valore, o l'individuazione degli interventi di competenza della sfera pubblica e dell'iniziativa privata, con la stima delle necessità finanziarie. Altrettanto importante è, inoltre, conoscere le condizioni di equilibrio finanziario degli investimenti in presenza di ipotesi alternative di riuso, all'interno di ineludibili vincoli di sostenibilità. Nel formulare scenari alternativi di riuso del centro storico, si è proceduto all'esplicitazione di alcuni elementi relativi alla competitività rispetto a una ipotesi di valorizzazione del centro di Pentidattilo. Si ritiene infatti che in generale interventi di trasformazione del territorio debbano uscire da logiche attendiste legate esclusivamente ai finanziamenti pubblici e puntare al coinvolgimento di investimenti privati in grado di sostenere nel tempo l'iniziativa. A tale scopo, sono state formulate alcune prudenziali ipotesi preliminari che saranno oggetto di ulteriori approfondimenti all'interno di un processo decisionale partecipato.

Il valutatore, infine, viene chiamato in causa ancora una volta di fronte all'esigenza di collocare il percorso per la valorizzazione del singolo centro storico all'interno di un più ampio programma di sviluppo di area vasta.

Pertanto, il caso studio può configurarsi come parte di un programma più vasto e diffuso sul territorio calabrese, finalizzato allo studio e alla conservazione di una gran parte del patrimonio edilizio abbandonato.

1. LA STRATEGIA DI SVILUPPO E GLI OBIETTIVI SPECIFICI

Coerentemente con l'obiettivo strategico enunciato dal QCS, l'intervento su Pentidattilo è parte integrante di una strategia complessiva per il rafforzamento dell'attrattività e della competitività dell'Area Greca che individua nella fruizione turistica del patrimonio naturale e culturale il potenziale motore di sviluppo dell'area.

Da queste considerazioni deriva l'idea forza del programma: *"Favorire la fruizione turistica del patrimonio storico, architettonico e ambientale incrementandone l'attrattività e la competitività"* (Bocchino e Guerrieri 2000; Colaizzo 2000).

Sulla base di queste finalità sono stati previsti interventi di promozione e valorizzazione del Borgo di Pentidattilo, finalizzati alla realizzazione di obiettivi specifici quali appunto:

- a. Migliorare la qualità urbana.
- b. Incrementare la dotazione infrastrutturale.
- c. Migliorare la fruibilità del patrimonio storico, architettonico e ambientale.
- d. Incrementare la dotazione di servizi finalizzati alla fruizione turistica.
- e. Incrementare la ricettività turistica.
- f. Promuovere lo sviluppo imprenditoriale e la crescita produttiva dell'area, anche attraverso l'innovazione tecnologica e le filiere produttive in embrione esistenti.

2. IL CASO STUDIO E IL PROGRAMMA PER L'AREA GRECANICA

Pentidattilo è un piccolo centro storico abbandonato, situato ai piedi di un blocco roccioso di conglomerati miocenici, la cui formazione geologica sotto l'azione degli agenti atmosferici, è venuta smembrandosi in una serie di digitazioni (dattili), da cui deriva il toponimo pentadaktylos (cinque dita). Il centro storico, situato ad un'altitudine compresa tra i 250-300 metri s.l.m., si articola lungo le curve di livello del pendio inserendosi armoniosamente nel singolare contesto naturale valorizzandolo; ciò rende particolarmente suggestiva la zona tanto da essere considerata una delle maggiori attrazioni naturali e paesaggistiche dell'area (cfr. figura 1).



Figura 1. Il borgo medievale di Pentidattilo

Dell'antica struttura urbana medievale rimangono poche testimonianze monumentali. Sopra l'abitato sono evidenti i ruderi del castello di origine bizantina, rimodernato molto probabilmente nel secolo XVI dagli Alberti, feudatari dal 1283 al 1685 di Pentidattilo. I ruderi del castello, assieme alle uniche due chiese superstiti, sono le emergenze storico-architettoniche più significative. Le singolari emergenze rappresentano i poli generatori dell'intera struttura urbana e, per forma e dimensione, si pongono come unici manufatti di saldatura tra il fitto tessuto edilizio.

Negli anni settanta, il nuovo centro è sorto 600 metri più a valle e dal 1811 è frazione di Melito P.S., comune della provincia di Reggio Calabria. Dista circa trenta chilometri dal capoluogo, al quale è collegato mediante una strada che sulla costa si innesta alla statale 106 Reggio Calabria-Taranto. L'espressione morfologica è strettamente legata alle caratteristiche litologiche del sito. Le forme frastagliate di erosione sono infatti tipiche del conglomerato massiccio che forma la rocca. Il versante che si disloca intorno al centro storico e alla rocca, fino alla fiumara di Montebello, si presenta con acclività comprese tra il 50 e il 100% nella parte alta. Verso il basso il paesaggio offre un minore declivio, con pendenze inferiori.

La tutela e la conservazione dei beni ambientali e culturali del borgo antico di Pentidattilo sono comunque condizionate all'esecuzione di opere di consolidamento geostatica delle formazioni che sovrastano il borgo. Gli interventi da eseguire devono essere di tipo leggero ed efficaci, concepiti in modo da non generare impatti negativi sul paesaggio.

Il programma di recupero e valorizzazione a fini residenziali e/o turistici del centro storico abbandonato di Pentidattilo fa parte di un più ampio programma di valorizzazione delle risorse presenti in diversi centri abbandonati della provincia di Reggio Calabria, tutti ricadenti all'interno dell'Area Greca, un'area interna alla Calabria jonica.

Il programma, che ha trovato importanti opportunità e finanziamenti comunitari tende a produrre un'offerta aggiuntiva e in parte alternativa di ricettività nell'area di intervento, finalizzata allo sviluppo di un turismo il cui *target* generalmente definito "turismo ambientale" di tipo ecologico/culturale ha carattere coerente con la qualità delle risorse da valorizzare.

3. IL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE INTEGRATO: PRINCIPI

L'Amministrazione comunale di Melito Porto Salvo ha da tempo avviato un percorso finalizzato al recupero e alla valorizzazione del borgo di Pentidattilo.

Tale approccio è stato condiviso dalle altre Istituzioni e dal partenariato da tempo attivo sul territorio, che hanno ormai maturato la consapevolezza della necessità di operare sinergicamente per bloccare il depauperamento del patrimonio ambientale, architettonico, culturale, sociale ed economico dell'Area Greca di cui il borgo di Pentidattilo è parte integrante.

Tale approccio si basa su quattro principi fondamentali:

- Partecipazione
- Integrazione

- Valutazione
- Sostenibilità.

3.1 *Partecipazione*

Nelle attività di partecipazione con le Istituzioni e gli Enti Locali è stato costituito un tavolo di concertazione, in cui le diverse componenti ivi rappresentate hanno compiti specifici nell'attuazione dei diversi principi fondamentali.

Il governo del territorio è affidato all'Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria, al Comune di Melito P.S. e alla Comunità Montana "Capo Sud". Il trasferimento di conoscenza scientifica e innovazione tecnologica al Dipartimento Patrimonio Architettonico e Urbanistico (P.A.U.) dell'Università *Mediterranea* di Reggio Calabria e dall'Istituto Superiore sui Sistemi Integrati per l'Innovazione (Si.T.I.) del Politecnico di Torino. Mentre nella conoscenza del sistema delle esigenze del territorio le attività sono affidate alle associazioni da tempo operanti sul territorio, l'Associazione Pro Pentadattilo e l'AGESCI.

Le attività programmatiche specifiche del tavolo di concertazione prevedono la definizione del programma di valorizzazione, degli obiettivi e della selezione degli interventi capaci di perseguire gli obiettivi specifici.

Ulteriori attività prevedono inoltre l'accompagnamento di tutto il programma e il monitoraggio degli interventi, la valutazione degli stessi e l'animazione territoriale.

3.2 *Integrazione*

Il principio dell'integrazione, assunto come guida nelle diverse fasi di promozione, progettazione e realizzazione dei programmi di valorizzazione di aree sottoutilizzate, nasce dall'assenza di infrastrutture e di sistemi economici locali e di mercato.

Tali tipologie di interventi sono considerate dalla Commissione europea fattori che concorrono in maniera concomitante allo sviluppo regionale.

Il principio dell'integrazione assunto come guida nelle diverse fasi del programma di valorizzazione, avviene su due diversi livelli. A livello verticale attraverso una ricognizione dei programmi già realizzati e in itinere, in particolare, con il *Programma Leader II* sono stati realizzati i programmi:

- "5 case per cinque percorsi". Gli obiettivi del progetto riguardano la trasformazione delle unità edilizie recuperate in contenitori per attività culturali e didattiche volte a valorizzare la tradizione locale e a aumentare così la capacità attrattiva per un turismo alternativo sostenibile.
- Creazione di un Geosito, con percorso scientifico-didattico intorno al Borgo e alla rocca.
- Recupero ex scuola materna Candelora e conversione in Sala conferenze e Info point turistico.
- Recupero ex scuola elementare e conversione in Ostello della Gioventù pienamente funzionante con 24 posti letto;

- Recupero di un immobile privato e conversione in Degusteria di prodotti tipici dell'Area Grecanica;

Con il *Programma Leader Plus* sono stati realizzati:

- Recupero edifici per ricettività diffusa.
- Eventi culturali.

Con i *finanziamenti del Piano Triennale OO.PP.* del Comune di Melito P.S. è stato realizzato un Teatro all'aperto sulla Collina "Palariza". Con i finanziamenti del *POR Calabria* la realizzazione dell'illuminazione artistica della Rocca di Pentidattilo.

L'integrazione a livello orizzontale si realizza attraverso il coordinamento degli interventi a scala di:

- Recupero finalizzato al riuso del patrimonio storico del Borgo antico.
- Rivitalizzazione economica, attraverso la:
 - Promozione e la creazione di nuove attività nel campo di: produzione e/o commercializzazione di materiali locali per il recupero edilizio (materiali peraltro indicati dai Codici di Pratica).
 - Produzione e/o commercializzazione di prodotti tipici.
 - Attività di ristorazione.
 - Attività di servizio turistico (eventi culturali, escursioni...).
- Marketing territoriale, ovvero strategie finalizzate all'attrazione di nuovi investimenti e alla promozione dell'area.

3.2.1 *Recupero*

Le attività svolte hanno interessato:

- Analisi della fattibilità giuridica
- Analisi del degrado del patrimonio storico e valutazione dei costi di recupero.
- Strumenti innovativi per il controllo della qualità degli interventi: *Codici di pratica*.
- Selezione delle destinazioni d'uso mediante valutazione di ipotesi di riuso alternative.
- Analisi di fattibilità finanziaria degli interventi attraverso un'analisi costi ricavi.
- Analisi della disponibilità degli immobili per il programma di valorizzazione.

a. *Analisi della fattibilità giuridica, in particolare dei vincoli urbanistici, storici, paesaggistico-ambientali e idrogeologici, e dell'assetto della proprietà immobiliare.*

Il P.R.G. del Comune di Melito Porto Salvo, di recente approvazione, include il centro storico monumentale ambientale di Pentidattilo nella zona A sottozona A2. Per la sottozona A2 è previsto un progetto speciale di recupero, riabilitazione fisica e di promozione di immagine riguardante il tessuto antico di Pentidattilo e le aree circostanti, così come perimetrato negli elaborati grafici di progetto.

Indirizzi particolari prevedono:

- per le nuove costruzioni, la cui possibilità è definita dal Piano particolareggiato di Recupero, la densità fondiaria (If) non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, comunque, l'indice di cubatura è 5 mc/mq.
- Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione la densità edilizia non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico o ambientale.

- Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica oggetto di strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva di iniziativa pubblica, l'indice di densità edilizia dovrà corrispondere ai limiti di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444.
- Negli interventi ammessi mediante autorizzazione e concessione edilizia semplice è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti.

L'area di Pentidattilo rientra in zona classificata sismica di prima categoria, sì che negli interventi di recupero deve essere pienamente rispettata la normativa al riguardo.

Il Consiglio Municipale di Melito Porto Salvo, con nota n. 199 dell'8 gennaio 1991, richiedeva l'inserimento dell'area di Pentidattilo tra quelle poste sotto il regime di tutela e gestione ai sensi dell'art. 1 della legge 394/91.

Approfonditi accertamenti al Catasto Fabbricati hanno evidenziato che tutti gli immobili, in qualunque stato di conservazione e manutenzione si presentino, sono allibrati a nome di privati cittadini e pertanto, a meno di operazioni di compravendita succedutesi nel tempo e non volturate, sono rimasti nella proprietà degli originari titolari.

b. *Analisi del degrado del patrimonio storico e valutazione dei costi di recupero*

Ai fini della scelta tra progetti di recupero alternativi, influiscono i costi di recupero dell'abitato non solo riguardanti le singole unità edilizie ma anche le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, e gli investimenti in attrezzature e arredi finalizzati al recupero della funzionalità, della sicurezza e della fruizione dell'intero abitato.

Negli interventi di recupero dei centri storici in generale e a Pentidattilo in particolare, si deve tenere conto della situazione orografia, dell'assetto viario, e della situazione geologica, che possono influenzare in modo determinante i costi di recupero. La conformazione della rocca, la morfologia insediativa "di culmine", la tipologia edilizia, le caratteristiche costruttive dei singoli edifici, la forte acclività del territorio, la viabilità con sezione molto ridotta, l'impossibilità di accedere in molte aree del paese con mezzi di trasporto e di lavoro, ci permette di desumere che l'area di intervento potrebbe presentare delle difficoltà oggettive nella creazione dei cantieri ed un aumento dei costi dell'intervento.

Il capitale manufatto si presenta in cattivo stato di conservazione e molte unità abitative sono ridotte in ruderi a causa dell'abbandono. La mancanza di grondaie e di pluviali, nonché di tegole, asportate negli anni per essere riutilizzate in altre costruzioni, insieme allo sfaldamento degli intonaci e delle stilature costituiscono le principali cause di degrado delle murature, dei solai e delle coperture degli edifici. Per quanto concerne il recupero degli edifici, le unità abitative delle quali è ipotizzabile il recupero sono 128 (di cui 55 sono allo stato di ruderi e solo 14 recuperabili) per una superficie complessiva di circa 8.700 m², da arredare e attrezzare per la fruizione autonoma da parte degli utenti (cfr. figura 2).

A questi bisogna aggiungere circa 68 unità (non ancora rilevate) collocate nella zona bassa dell'abitato costituita quasi completamente da edifici allo stato di rudere che hanno scarse potenzialità di essere recuperati in quanto presentano grossi problemi dal punto di vista geologico. Per la valutazione dei costi di recupero è stata effettuata una stima di tipo sintetico-parametrico, basata su una procedura D.A.C. i cui costi presunti ammontano a 4.680.000,00 di Euro (cfr. tabella 1).

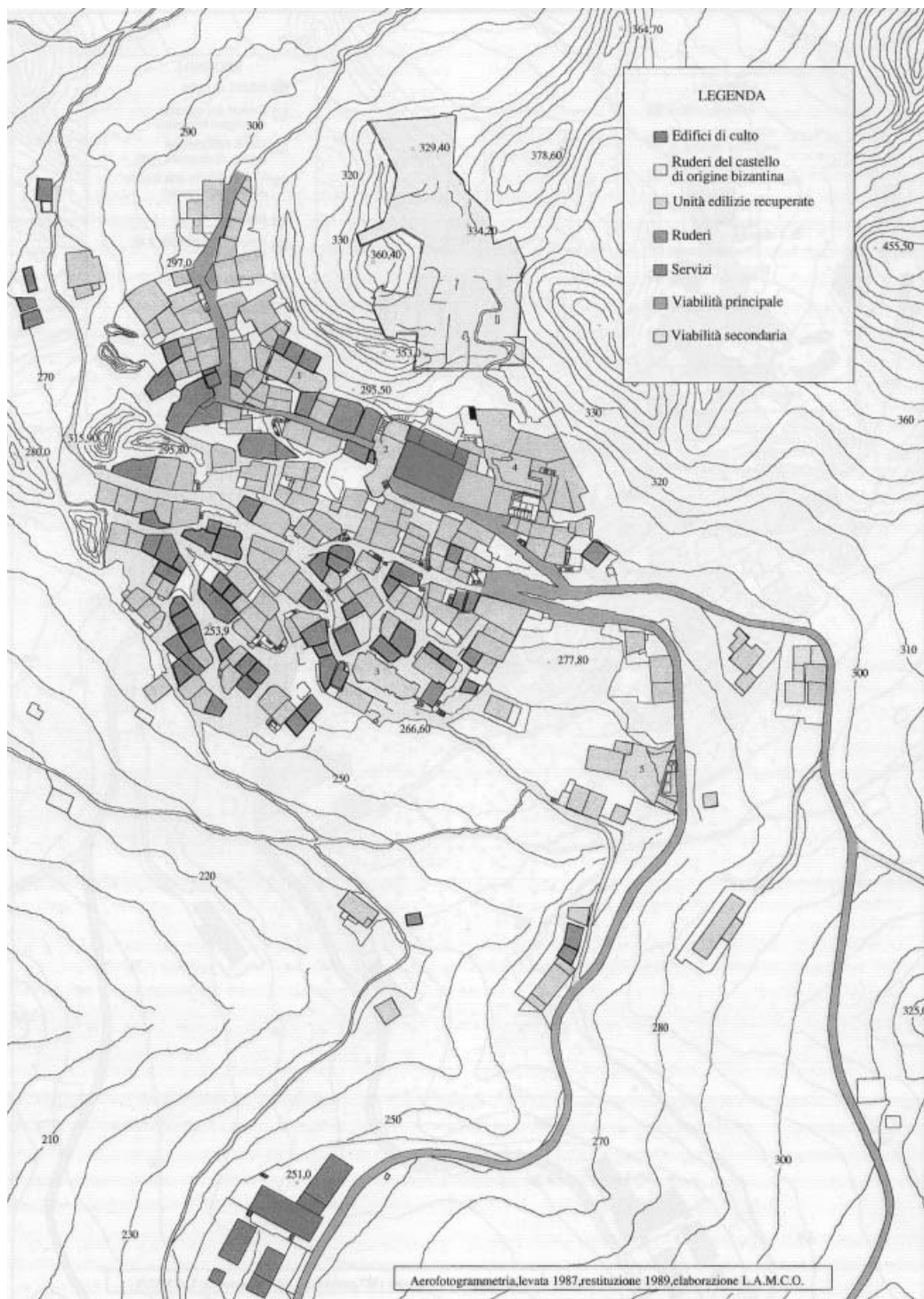


Figura 2. Planimetria del Borgo e ipotesi di intervento (fonte: Musolino 1999)

Nella valutazione dei costi relativamente alle opere di urbanizzazione primaria del Borgo antico di Pentidattilo si è fatto riferimento alle previsioni contenute nel progetto preliminare approvato nel febbraio 2005 dalla Regione Calabria e finanziabile utilizzando fondi CIPE per le aree sottoutilizzate.

Nella realizzazione delle opere di opere di sistemazione idrogeologica, gli interventi indicati sono associati all'esecuzione di opere di sistemazione idrogeologica (briglie, terrazzamenti e piantumazioni dei versanti) e ad opere di consolidamento geotecnico di tipo leggero come chiodature, muri di sostegno in pietrame (Mollica e Musolino 2000).

Tabella 1. Recupero edilizio

Stato di conservazione ⁽¹⁾	Unità edilizie (n)	Superficie complessiva (mq)	Costi unitari (€/mq)	Costi totali (€)
Ruderi	41	1.610	-	
Ruderi*	14	690	850,00	586.500,00
Cattivo	21	1.690	750,00	1.267.500,00
Medio	13	960	600,00	576.000,00
Buono	39	4.500	500,00	2.250.000,00
Totale (a)	128	9.450	-	4.680.000,00

⁽¹⁾ Di ogni unità sono stati analizzati e valutati gli elementi strutturali principali: il sistema di copertura, i solai, le murature perimetrali; considerato lo stato di abbandono in cui versa il borgo da vari decenni si presuppone che le opere di urbanizzazione, di impiantistica e di rifinitura di tutti gli edifici devono essere interamente realizzate *ex novo* anche dove già presenti. All'interno dello stato di conservazione dei ruderi, è stata individuata la categoria rudere* che riguarda quelle unità in cui si dovrebbe intervenire in modo massivo su tutti gli elementi strutturali. Ciò indica quelle unità che nonostante il degrado estremamente avanzato potrebbero essere recuperate perché lo stato di fatto dell'unità ci permette di "ricostruire filologicamente" gli elementi strutturali senza staccarsi troppo dalla tipologia e dalla tecnologia originaria di quella particella.

Tabella 2. Recupero urbano

Tipologia intervento	Investimento previsto (€)
Opere di urbanizzazione primaria del Borgo Antico	850.000,00
Nuova strada di accesso al Borgo	200.000,00
Parcheggio	950.000,00
Arredo urbano	565.000,00
Opere di consolidamento	790.000,00
Totale (b)	3.355.000,00
Totale recupero fisico (a+b)	€ 8.035.000,00

Il progetto di recupero complessivo tiene conto delle complementarietà con il centro di Pentidattilo Nuovo sorto più a valle del borgo, che farà da supporto alle unità abitative, fornendo servizi quali Ufficio postale, Banca, Guardia medica, che mal si prestano ad essere inseriti nel tessuto urbano dell'antico borgo.

L'investimento complessivo previsto per tali tipologie di opere è di 3.355.000,00 di Euro (cfr. tabella 2).

Pertanto, è possibile ipotizzare che le risorse finanziarie complessivamente necessarie per il recupero fisico del Borgo Antico di Pentidattilo ammontano a 8.035.000,00 di Euro.

c. Strumenti innovativi per il controllo della qualità degli interventi: Codici di pratica

Rispetto agli interventi di recupero degli edifici, il gruppo di ricerca del Dipartimento P.A.U. ha operato in due direzioni:

- in collaborazione con gli altri partner (Comune di Melito P.S. e Associazione Pro Pentidattilo), ha redatto un *Codice di Pratica*, strumento innovativo per il controllo della qualità degli interventi già utilizzato in altre realtà diverse da quella calabrese;
- un Laboratorio Regionale per il Recupero (*LaboReg*) struttura interna già operante all'interno del Dipartimento PAU, per il monitoraggio della filiera produttiva del recupero che sarà di stimolo per la nascita di nuove iniziative imprenditoriali nella produzione di materiali e componenti specifici per il recupero che utilizzano materiali locali.

d. Selezione delle destinazioni d'uso mediante valutazione di ipotesi di riuso alternative.

Dal recupero delle unità edilizie è ipotizzabile ricavare residenze turistiche per un'offerta complessiva di 512 posti letto.

Il gruppo di ricerca costituito dal LaborEst-Laboratorio di Valutazioni Estimative del Dipartimento P.A.U. (resp. scient. prof. Edoardo Mollica) e dall'Istituto Superiore Si.T.I.-Sistemi Territoriali per l'Innovazione del Politecnico di Torino, (resp. scient. prof. Riccardo Roscelli) ha ipotizzato un piano di riuso del Borgo Antico, all'interno del quale sono possibili tre destinazioni del patrimonio edilizio: ricettività di tipo "para-alberghiero", residenza destinata a ricettività sul modello Bed & Breakfast e servizi.

Scenario A

Il borgo antico viene destinato interamente a servizi di tipo culturale e di promozione turistica e ricettività di tipo "para-alberghiero", lasciando intatta la ricettività di "ospitalità diffusa" già prevista dai progetti esistenti. Questa ipotesi si articola in tre possibilità variando la percentuale tra ricettività e servizi.

- *Scenario A1*: 70 % ricettività e 30 % servizi
- *Scenario A2*: 50 % ricettività e 50 % servizi
- *Scenario A3*: 30 % ricettività e 70 % servizi

Scenario B

Il borgo antico viene destinato a residenze private, di cui il 50 % da destinare a Bed & Breakfast, e a servizi di tipo culturale e di promozione turistica. Questo scenario di intervento prevede la ricettività di tipo "para-alberghiero" al Paese Nuovo.

Questa ipotesi si articola in due possibilità:

- *Scenario B1*: 70 % residenza e 30 % servizi
- *Scenario B2*: 50 % residenza e 50 % servizi

Scenario C

Il borgo antico viene destinato per il 30% ad abitazioni private, di cui il 50% da destinare a Bed & Breakfast, il 30% ricettività di tipo “para-alberghiero” ed il 40% a servizi di tipo culturale e di promozione turistica.

e. Analisi di fattibilità finanziaria degli interventi attraverso un'analisi costi ricavi.

Con l'analisi dei flussi di cassa è costruito il piano o modello finanziario dell'investimento, cioè un bilancio previsionale in cui vengono definiti i fabbisogni finanziari e la capacità del progetto di generare flussi positivi a copertura dei costi, comprese le rate del mutuo e le quote di ammortamento tecnico delle opere. (Morano 2001)

Tra diversi scenari possibili e alternativi si sceglie l'uso economicamente più conveniente sia dal punto di vista finanziario che da quello di capitale sociale che potrebbe scaturire dal progetto sempre tenendo presente che gli obiettivi fondamentali devono essere la tutela e la valorizzazione del sito. Nella formulazione di scenari alternativi di riuso del centro storico, si è proceduto all'esplicitazione di alcuni elementi relativi alla competitività rispetto ad un'ipotesi di valorizzazione del centro di Pentidattilo. Si ritiene che qualsiasi operazione di trasformazione del territorio debba uscire da logiche puramente legate a finanziamenti pubblici e non possa prescindere da una stima dei flussi di cassa, puntando anche su investimenti privati in grado di sostenere nel tempo l'iniziativa. A tale scopo, sono state formulate alcune ipotesi preliminari, secondo un approccio cautelativo, che saranno oggetto di ulteriori e approfondimenti all'interno di un processo decisionale partecipato. Per non sovrastimare la reale competitività dell'investimento, sono state formulate una serie di ipotesi cautelative che nel caso peggiore, prevedono un rientro dell'investimento (Periodo di rientro: *Pay back period*) che si concretizza in meno di 11 anni con un'esposizione massima inferiore ai 4.000.000 €. Gli elementi che allo stato attuale si evidenziano come critici riguardano la proprietà degli immobili e le modalità di gestione del complesso, aspetti connessi tra loro: le prime ipotesi fatte lasciano ampi margini per eventuali ricalibrature di costi e ricavi.

f. Analisi della disponibilità degli immobili per il programma di valorizzazione

Il trasferimento degli abitanti è stato realizzato grazie a un decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, risalente al 1968, che assegnava ai proprietari degli immobili un contributo, pari al 90% del costo di costruzione, per la costruzione di un nuovo edificio in un sito non molto distante da quello storico.

Il decreto, pur lasciando immutato l'assetto proprietario, obbligava però i beneficiari alla demolizione degli immobili del borgo storico.

Fatta comunque esclusione per l'acquisizione per pubblica utilità, affinché gli immobili vengano resi disponibili per le ipotesi di riuso, è necessario pertanto che si verifichino almeno due condizioni:

- che gli attuali proprietari rendano volontariamente disponibili gli immobili, o attraverso la vendita o attraverso forme di affitto;
- che i costi a carico dell'investitore privato, per l'acquisizione degli immobili e per il loro recupero, siano tali da garantire una sufficiente redditività dell'investimento.

Per quanto concerne il primo aspetto è prevista l'attivazione di un percorso partecipativo di *moral suasion*, in collaborazione con gli attori locali, che renda condivise le ipotesi di riuso, mentre l'amministrazione comunale può mettere in campo un sistema di incentivi e disincentivi, centrati sulla fiscalità locale (Ici, Tarsu, ecc.) che renda più conveniente l'operazione.

Il secondo aspetto presenta profili estimativi, urbanistici e procedurali di notevole interesse: il valore attuale degli immobili può essere stimato attraverso il valore di trasformazione, tenendo quindi anche conto dei costi di recupero.

Ma quali sono le possibili forme di pagamento di tale valore?

Si possono fare diverse ipotesi, quelle che al momento appaiono più meritevoli di approfondimento prevedono:

1. un sistema perequativo, di cessione di diritti edificatori, di valore almeno pari a quello degli immobili da acquisire, da far atterrare in aree diverse da quelle del centro storico; in questo caso la proprietà degli immobili sarà del Comune (Forte 1999);
2. che la proprietà rimanga agli attuali proprietari e che l'investitore venga indennizzato per i costi di recupero mediante la cessione gratuita dell'uso del bene per un certo numero di anni.

Questa seconda ipotesi presenta anche alcune varianti, come ad esempio:

- l'uso parziale del bene recuperato da parte del proprietario per periodi di tempo;
- il pagamento di un affitto parziale per un numero di anni superiore rispetto all'uso esclusivamente gratuito (Mollica 1996; Musolino 1999; Nesticò 2003).

Le due diverse alternative possono anche coesistere in funzione delle esigenze degli abitanti e degli investitori: anche in questo caso le scelte verranno effettuate seguendo un percorso partecipato, alla luce di alcuni scenari alternativi.

4. VALUTAZIONE

L'attività di valutazione, trasversale a tutte le attività riguardante il programma di recupero e valorizzazione del Borgo di Pentidattilo, si articola in attività specifiche che riguarderanno la:

- Selezione degli obiettivi del programma di valorizzazione e degli interventi in grado di perseguire gli obiettivi del programma.
- Valutazione degli impatti generati dalle ipotesi di riuso e della loro fattibilità.
- Stima sintetico-parametrica dei costi di recupero.
- Analisi costi-ricavi.
- Valutazione di ipotesi di tipo perequativo compensativo per l'inserimento degli immobili nel programma di valorizzazione del patrimonio storico del Borgo.

5. SOSTENIBILITÀ

La sostenibilità si esplica su tre livelli:

- *Economico*. È perseguita mediante la verifica della fattibilità finanziaria degli interventi (equilibrio costi-ricavi, rapporto tra apporto finanziario pubblico e privato, individuazione dei canali di finanziamento).

- *Sociale*. La concertazione degli interventi e l'animazione territoriale per la divulgazione del programma sono finalizzate alla condivisione delle scelte e di conseguenza alla creazione di consenso sociale; il programma è finalizzato inoltre all'incremento dell'occupazione nell'area.
- *Ambientale*. Il programma è finalizzato alla valorizzazione delle risorse endogene (recupero del patrimonio storico esistente, utilizzo di materiali locali, restauro ambientale, riqualificazione del Paese Nuovo).

6. ULTERIORI SVILUPPI DEL PROGRAMMA

Verificata la sostenibilità economica generale del programma di valorizzazione per il riuso di Pentidattilo, occorre entrare nello specifico dei servizi necessari alla fruizione del borgo per l'erogazione dei quali è ipotizzabile anche la nascita di una serie di iniziative imprenditoriali complementari all'attività ricettiva.

Tra i primi aspetti da approfondire certamente rientrano proprio le questioni legate al profilo del soggetto che dovrà gestire la ricettività; le possibili soluzioni sono diverse e dovranno tenere conto di una molteplicità di fattori, fra i quali spiccano:

- la capacità del soggetto di valorizzare le risorse locali, a partire da quelle umane;
- la sua capacità di garantire una gestione efficiente e di inserirsi nei circuiti turistici nazionali e internazionali;
- le forme e le modalità di acquisizione degli immobili;
- il gradimento del partenariato legato alla capacità del soggetto di operare in sinergia con gli attori locali già attivi sul borgo da decenni.

Per quanto concerne le attività complementari sarà necessario disegnare l'eventuale sistema di incentivi da prevedere per stimolare la localizzazione di attività a Pentidattilo.

BIBLIOGRAFIA

- Bocchino C. e Guerrieri R. (2000). *Le indicazioni delle Linee guida per la programmazione e del PSM 2000-2006*. (EuroPASS Dossier n. 37). Milano, Class.
- Colaizzo R. (2000). *La progettazione integrata territoriale*. (Formez, Guida RAP). Roma, Donzelli.
- Forte F. (1999). *Perequare tra interessi, perequare tra valori. Regole di progettazione urbanistica*. Napoli, Clean.
- Mollica E. (1995). *Principi e metodi della valutazione economica dei progetti di recupero*. Soveria Mannelli, Rubbettino.
- Mollica E. (1996). *Le aree interne della Calabria*. Soveria Mannelli, Rubbettino.
- Mollica E. e Musolino M. (2000). L'High and Best Use del capitale ambientale e del capitale manufatto. *Pagine di ESTIMO, Quaderni del Dipartimento Patrimonio Architettonico e Urbanistico*. (Università degli Studi "Mediterranea" di Reggio Calabria). Roma, Gangemi.

- Morano P. (2001). *Il project Financing per l'emergenza del Sarno. Valutazione di alternative di intervento*. (Atti del 21° Corso di Aggiornamento in Tecniche per la difesa dall'inquinamento). Cosenza, Bios.
- Nesticò A. (2003). Il Project Financing per il recupero e la trasformazione in paese-albergo di un centro storico abbandonato. *Pagine di ESTIMO, Quaderni del Dipartimento Patrimonio Architettonico e Urbanistico*. (Università degli Studi "Mediterranea" di Reggio Calabria). Roma, Gangemi.