



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



DOCUMENTO STRATEGICO DI INDIRIZZO PER L'ACCOMPAGNAMENTO DEL PROCESSO DI PIANO DEL COMUNE DI ALTAVILLA IRPINA

Milano, Gennaio 2017

Questo documento è il frutto di un lavoro interdisciplinare, conformemente allo spirito olistico proprio del Polis Maker Lab. Il suo contenuto è pertanto condiviso dal collegio degli autori incaricati dello studio.

I singoli capitoli sono stati redatti da:

cap. 1 Prof. Benedetto Antonini, Prof. Angelo Caruso di Spaccaforo, Prof.ssa Giovanna Fossa

cap. 2 Arch. Jacopo Gardella

cap. 3 Prof. Benedetto Antonini

cap. 4.1 Prof.ssa Giovanna Fossa

cap. 4.2 Prof. Angelo Caruso di Spaccaforo

cap. 4.2.6 Prof. Marco Brischetto

cap. 5 Ing. Andrea Galli

cap. 6.1 Prof. Benedetto Antonini, Prof. Santiago Caprio, Prof. Angelo Caruso di Spaccaforo, Prof.ssa Giovanna Fossa.

cap. 6.2 Prof.ssa Gabriella Gilli

cap. 7 Avv. Elisabetta Cicigoi

Agli autori originariamente incaricati dello studio si sono aggiunti nel corso del suo svolgimento il Prof. Marco Brischetto, docente al Master Polis-making, professore a contratto di Estimo al Politecnico di Milano, e l'Ing. Andrea Galli, dipl. Master Polis-making.

L'allegato, a cura del Prof. Santiago Caprio, contiene la documentazione prodotta dai partecipanti al workshop, allievi dell'attuale e della precedente edizione del Master Polis-making:

- Arch. Marco Asciutti

- Arch. Federica Bonetti

- Ing. Sara Caricola

- Arch. Francesco Cilloccu

- Ing. Vincenzo Porretto

- Dott.ssa Valentina Varinelli

Allo svolgimento del workshop hanno contribuito a distanza l'Ing. Erica Chiodo dipl. Master Polis-making, l'Ing. Andrea Galli dipl. Master Polis-making e Alessandro Masiero, laureando al Politecnico di Milano e stagista presso il Polis Maker Lab.



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Sommario

1. Premessa	3
2. Osservazioni di inquadramento generale	8
3. Visione strategica	17
4. Sistema di obiettivi e strategie	31
4.1 Valorizzazione del paesaggio	31
4.2. Valorizzazione del centro storico e del territorio rurale. Aspetti economico – estimativi	42
4.2.1. Introduzione	42
4.2.2. Principali ambiti a cui ricondurre i benefici procurati dalla riqualificazione e dalla valorizzazione dei piccoli borghi	43
4.2.3. Albergo diffuso, nuova modalità di ospitalità turistica, quale motore di un processo di riqualificazione e valorizzazione dei piccoli borghi.....	44
4.2.4. Prime valutazioni di scenario nel quadro degli obiettivi di rinascita del borgo paese di Altavilla Irpina.....	48
4.2.5. Aspetti metodologici relativi alla stima delle plusvalenze del mercato immobiliare nel quadro dell’indotto economico generato dalle previsioni di Piano	53
4.2.6. Annotazioni in ambito valutativo riguardanti la verifica di fattibilità “costi-benefici” di alcune ipotesi di Piano oggetto di possibile approfondimento.....	57
4.2.7. Anticipazioni valutative di orientamento da svilupparsi nel corso dello svolgimento del processo di Piano	65
5. Risorse mineralogiche per la valorizzazione turistica del territorio	77
6. Processo partecipativo	82
6.1. Interazione con gli stakeholder e planning workshop	82
6.2. Ascolto dei cittadini: Place attachment e questionario	83
7. Alcune risorse attivabili per la concreta attuazione della riqualificazione del Comune di Altavilla Irpina attraverso la valorizzazione del patrimonio storico artistico e ambientale	101
Allegato: Introduzione al Planning workshop di Altavilla Irpina	105
-----	2

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



1. Premessa

Formulazione di un “documento strategico di indirizzo” per l’accompagnamento del processo di piano (P.U.C.) del Comune di Altavilla Irpina.

L’incarico in questione è stato affidato dal Comune di Altavilla Irpina con Determina n. R.G. 294 del 06/10/2016 al Consorzio universitario CISE - Construction Innovation and Sustainable Engineering ente partecipato dal Politecnico di Milano, che si è avvalso del Laboratorio Polis-maker Centro studi sulle trasformazioni urbane per la qualità del vivere, Laboratorio dell’Ateneo, a cui fa capo il Master interdisciplinare Polis-making: gestione della trasformazione degli insediamenti urbani per la qualità del vivere e lo sviluppo economico.

In questa prospettiva culturale all’interno della quale interagiscono le aree disciplinari Ambiente costruito, Economia e strategia, Diritto, Scienze umane, Urban design and Planning e Comunicazione si è sviluppato il presente studio, che ha trovato una sua prima fonte nel contributo fornito dalla Tesi di Master Polis-making “Ospitalità diffusa nell’antico borgo minerario amato da Verga” redatta dal dott. Mario Vanni e discussa in occasione del precedente anno accademico.

Nel ritenere che la situazione urbanistica del Comune di Altavilla Irpina sia stata, in buona parte, analizzata nell’ambito di studi pregressi con un approccio prevalentemente limitato localmente, si è ritenuto necessario in primo luogo acquisire:

- gli OBIETTIVI che l’Autorità politica comunale intende perseguire
- le PROBLEMATICHE specifiche alle quali essa intende porre rimedio

tenendo conto dell’ INQUADRAMENTO NEL CONTESTO TERRITORIALE e di riferimenti a BEST PRACTICE A LIVELLO NAZIONALE E INTERNAZIONALE.

Nella misura in cui gli uni e le altre possano essere perseguiti e risolti con gli strumenti dell’Urbanistica, si è cercato di formulare un documento strategico di indirizzo con linee guida e



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



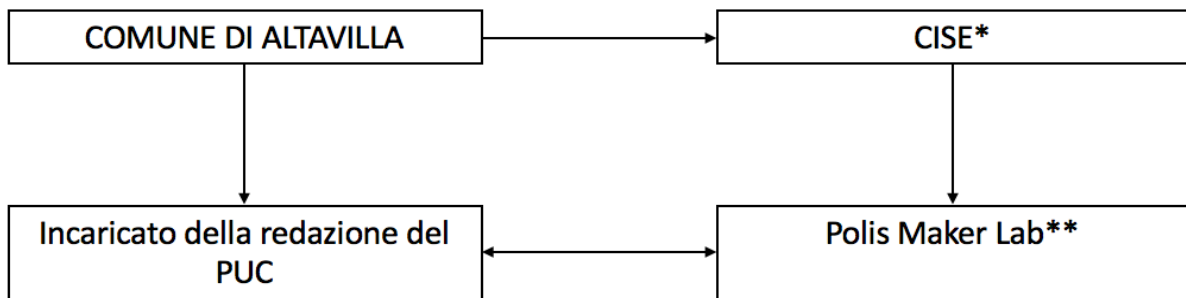
proposte a carattere strategico di accompagnamento al processo partecipato di elaborazione del P.U.C. del Comune di Altavilla.

Il Polis Maker Lab, secondo la filosofia che lo contraddistingue, ha inteso prestare la propria consulenza con un approccio OLISTICO e mediante un gruppo di esperti INTERDISCIPLINARE, con curricula di rilievo in ambito nazionale e internazionale.

Lo svolgimento del compito si è basato, segnatamente, sulla vasta esperienza dei componenti del gruppo interdisciplinare, sulla loro generosità intellettuale nel mettere a disposizione competenze e conoscenze, facendole interagire ciascuno con quelle dei colleghi e mettendole al servizio del processo partecipativo di supporto alle scelte di piano.

In particolare si è svolto un workshop di pianificazione partecipata della durata di una settimana presso il Comune di Altavilla, durante il quale gli allievi e gli esperti (che sono anche docenti del Master) hanno incontrato i cittadini, gli stakeholder, i politici e i tecnici coinvolti nel processo di formulazione del PUC, ascoltandone proposte ed istanze che sono state poi rielaborate interdisciplinarmente ed integrate negli indirizzi strategici del documento proposto.

Schema organizzativo



* Construction Innovation and Sustainable Engineering, partecipato dal Politecnico di Milano, con sede presso il Politecnico di Milano Campus Leonardo, Consorzio che interviene nella convenzione relativa all'affidamento dell'incarico.

** Laboratorio del Dipartimento di Ingegneria Civile e Ambientale del Politecnico di Milano, con sede presso il Polo di Como del Politecnico di Milano a cui appartiene il gruppo di lavoro interdisciplinare.



Composizione del gruppo di lavoro interdisciplinare-Polis maker lab

SOGGETTO	ENTE	DISCIPLINA
Prof. Angelo Caruso di Spaccaforo	Politecnico di Milano. Direttore del Polis Maker Lab Dip. ICA. Professore associato di Estimo	Valutazione economica di piani e progetti
Prof. Benedetto Antonini	Politecnico di Milano/Master Polis Maker. Membro del Consiglio direttivo di Europa Nostra	Urbanistica
Avv. Elisabetta Cicigoi	Membro dell'International Law and Practice Section del New York State Bar Association /Master Polis Maker	Diritto urbanistico e ambientale
Prof. Giovanna Fossa	Politecnico di Milano. Professore Ordinario di Urbanistica/ Master Polis Maker	Urbanistica
Prof. Gabriella Gilli	Università Cattolica del Sacro Cuore / Master Polis Maker. Professore Associato di Psicologia dell'Arte	Psicologia del vivere
Arch. Jacopo Gardella	Architetto/ Master Polis Maker/ Italia Nostra	Architettura
Prof. Santiago Caprio	Visiting Professor Politecnico di Milano/ Master Polis Maker /Universidad de Buenos Aires	Urban design

Il gruppo di lavoro così costituito da docenti del Master Polis-making nel corso di svolgimento dello studio si è inoltre più volte confrontato con l'Arch. Ciriaco Santoro e l'Arch. Plinio Vanni, entrambi docenti al Master, i quali nel seguire le attività di workshop coordinato dal Prof. Santiago Caprio, hanno in particolare in qualità di tutor favorito la presa di contatto e l'interazione con il territorio. Così pure si è verificato un confronto sui risultati emersi nel corso dello svolgimento dello studio con



il Prof. Roberto Gerundo, professore associato di Urbanistica all'Università di Salerno, in occasione di una sua partecipazione in qualità di docente al Master Polis-making.

Le attività si sono così svolte:

PERIODO	ATTIVITA'	RISULTATO
Sett. Ott. '16	Brain storming del GL: • problematiche • dubbi • proposte	Aspetti strategici da approfondire alle diverse scale Selezione best practice di riferimento
Ott. '16	Workshop di pianificazione partecipata degli allievi Master Polis Maker ad Altavilla. Ascolto cittadini e stakeholder pubblici e privati, tecnici e politici. Incontri e Interviste sintesi delle aspettative dell'utenza	Sintesi dei risultati del workshop
Nov. '16	Messa a servizio dei risultati del workshop in interazione con l'impostazione della struttura del PUC. Approfondimenti disciplinari e integrazione interdisciplinare	Brevi report di approfondimento disciplinare mirato. schema di Documento di Indirizzo Strategico
Dic. '16	Seminario di sintesi delle proposte strategiche. Redazione finale del Documento di Indirizzo Strategico	Consegna del Documento di Indirizzo Strategico

I risultati a cui si è pervenuti nello studio, attraverso la presa di coscienza del territorio integrata dal confronto con gli stakeholder e interpretando criticamente studi pregressi in possesso dell'Amministrazione, si configurano pertanto come un documento di indirizzo per



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



l'accompagnamento del Processo di Piano (PUC) a monte della redazione del Piano Strutturale, pur anticipando alcune riflessioni in tema di tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio e in tema di trasformazioni strategiche comportanti effetti di lunga durata.

La finalità di tale studio è stata quella di consentire la partecipazione e l'inserimento del Processo di piano nel dibattito culturale e accademico di respiro nazionale e internazionale di natura interdisciplinare, sviluppando riflessioni propedeutiche a una visione del futuro per Altavilla Irpina in assenza di localismi e pregiudizi.

Ciò è avvenuto attraverso la presa di coscienza del territorio integrata dal confronto con gli stakeholder, ricorrendo anche a studi pregressi in possesso dell'Amministrazione.



2. Osservazioni di inquadramento generale

Desidero esprimere alcune considerazioni a carattere generale nelle quali oltre ai problemi di Altavilla Irpina rientrano anche temi di carattere più ampio, che oggi si direbbero di area più vasta.

- 1) La prima considerazione riguarda la estensione della zona presa in esame. Essa per ora è circoscritta al territorio appartenente al Comune di Altavilla, e ciò per merito del suo attivo e solerte Sindaco Prof. Vanni, che ha voluto ed ha promosso l'attuale lavoro di ricerca urbanistica. E' evidente tuttavia che limitare il nostro studio alla sola Amministrazione Comunale di Altavilla sarebbe riduttivo ed insufficiente. Il problema di Altavilla rientra nel grave drammatico problema del Sud, problema comparso al momento dell'unità d'Italia, 150 anni or sono, e tutt'oggi non ancora risolto. Ciò non significa dover affrontare in questa sede la immane e apparentemente insolubile questione del meridione d'Italia; significa tuttavia che pur restando nell'ambito di Altavilla non dobbiamo dimenticare che il destino di questo centro abitato è legato indissolubilmente al destino del Sud Italia.
- 2) La seconda considerazione porta a vedere quali sono gli attuali problemi del nostro Meridione e come riuscire a risolverli. I problemi principali e più drammatici sono la mancanza di lavoro e la conseguente fuga delle leve più giovani verso i grandi agglomerati metropolitani sia collocati nelle Regioni del Meridione, sia nelle Regioni dell'Italia settentrionale.
- 3) La terza considerazione riguarda la difficoltà di creare centri di lavoro collocati sul posto, cioè in Altavilla e nel circondario: difficoltà dovuta al fatto che mancano le attrezzature produttive necessarie alla creazione di merci e mancano i servizi distributivi necessari alla vendita di quelle merci. Ma mancano anche le ragioni psicologiche, le occasioni di benessere, e i motivi di interesse capaci di indurre a conservare la propria residenza nel luogo di nascita e quindi



di evitare la fuga verso luoghi di maggiore attrattiva e tuttavia non sempre capaci di offrire facili occasioni di lavoro.

- 4) La quarta considerazione si riferisce agli strumenti organizzativi e finanziari adatti a creare per le classi più giovani le condizioni di impiego sul luogo; e conseguentemente ad arrestare la fuga verso mete lontane. Su questa considerazione è opportuno fermarsi e riflettere. Sarebbe auspicabile che lo stesso libero mercato bastasse a creare le condizioni per la ripresa economica di Altavilla e delle città vicine. Non illudiamoci: così non è e non lo sarà mai. Il libero mercato è un sistema adatto a favorire la esplicazione delle doti individuali; ma fallisce clamorosamente quando si devono affrontare drammatiche situazioni sociali. Il libero mercato aiuta i soggetti più abili, più intraprendenti, più dotati ma non fa nulla per risolvere una società in difficoltà in un periodo di crisi, come è appunto la società del Mezzogiorno ed il grave momento che stiamo attraversando. Per risolvere i problemi collettivi occorre una autorità che stia al di sopra dei singoli individui, una autorità di larghi poteri, capace di formulare un piano di sviluppo regionale e disposta a raccogliere i necessari mezzi finanziari che poi saranno anticipati e distribuiti ai singoli operatori pubblici e privati; e da questi in seguito utilizzati conformemente agli indirizzi del piano di sviluppo predisposto.

L'intervento Statale, coadiuvato dalla Regione ed integrato dai Comuni inclusi nella zona da pianificare, è un intervento indispensabile. I primi passi da fare devono essere guidati dai Ministri competenti e devono essere preceduti dalla raccolta dei fondi necessari alla rinascita o meglio alla nascita del Sud Italia. Per tutto ciò è necessaria una specifica legislazione oggi incora inesistente.

- 5) La quinta ed ultima considerazione, dopo quanto detto sopra e soprattutto dopo quanto esposto in quest'ultimo punto, è la comparsa di un problema che in ultima analisi diventa specificatamente politico.

Le risorse per un massiccio investimento nel sud-Italia esistono, ma per ora esse sono dirottate verso altre mete, a vantaggio di altre Regioni. Occorre una azione politica, non facile e non indolore, che si proponga di abolire gli sprechi (che sono ancora altissimi); di ridurre le spese (che sono spesso dirottate verso obiettivi insignificanti e superflui); di contenere l'evasione (che è ancora dilagante);



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



di scegliere con giudizio gli investimenti più urgenti e più necessari; e infine di frenare quanti aspirano ad ottenere concessioni di danaro pubblico per vantaggi esclusivamente privati.

Vi è un precedente ben conosciuto dagli studiosi di Economia: il piano ideato e promosso dal Presidente U.S.A. F.D. Roosevelt per combattere la disoccupazione succeduta alla Grande Crisi degli anni 1928-1930. Il piano prevedeva un massiccio investimento pubblico esteso ad una area di grandi dimensioni ed aveva lo scopo di creare i mezzi produttivi, gli strumenti operativi, le reti di commercializzazione, le domande di consumo per la popolazione residente all'interno del territorio incluso nel Piano. L'operazione, nota con il nome di Tennessee Valley Authority, si basava su una concezione keynesiana dell'economia e prevedeva un aiuto finanziario da assegnare a tassi molto bassi ed a scadenza dilazionata per gli operatori privati presenti sul territorio.

Tornando ad Altavilla ed ai suoi problemi solo alcuni suggerimenti è utile fornire perché considerati capitali per la rinascita della città e dei suoi dintorni.

Un primo suggerimento riguarda le comunicazioni viarie: la rete di strade, di ferrovie, di percorsi autostradali. Le comunicazioni veloci e continue sono indispensabili per collegare i centri minori decentrati e sparsi sull'intero territorio regionale e per unirli al capoluogo della Regione ed alle altre città già attive e popolate. Una rete efficiente e moderna comporta investimenti che i Comuni da soli non possono affrontare, e che la stessa Regione può avere notevoli difficoltà a garantire. Il problema passa perciò a livello governativo-ministeriale e impegna necessariamente lo Stato a provvedervi ed a risolverlo.

Un secondo suggerimento riguarda la valorizzazione a scala internazionale del patrimonio naturalistica e monumentale offerto dalla Regione; ciò comporta una campagna di pubblicità europea ed extraeuropea, campagna notoriamente costosa; e comporta anche una attrezzatura



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



ricettiva che sia alla altezza del livello di comfort richiesto oggi del turismo nazionale ed internazionale.

Sia la modernizzazione ed il potenziamento della viabilità su strada o su ferro, sia l'attrezzatura alberghiera e turistica, sono attività che impegnano mano d'opera locale e creano contatti con il mondo esterno; quindi combattono il desiderio di allontanarsi e riducono la fuga verso mete lontane dai luoghi di origine.

Molte sono le persone, le famiglie, le generazioni di ogni età che si trasferirebbero volentieri in luoghi più accoglienti e sereni di quanto non sia le caotiche e turbolente città, ma non lo fanno fino a quando non sentiranno di potersi collegare facilmente e rapidamente con la metropoli più vicina. L'esodo dalla campagna alla città, dai piccoli centri di provincia alla capitale della Regione, dal territorio del Sud Italia alle città del settentrione, sarà un esito contenibile ed anche eliminabile soltanto quando i servizi di trasporto permetteranno a chi abita nelle zone di periferia di non sentirsi tagliati fuori né dimenticato da chi abita nelle zone di intensa concentrazione lavorativa.

La coltivazione di specialità agricole caratteristiche del luogo, se accompagnate da un rinnovo dei criteri di lavorazione e da un efficace rilancio pubblicitario, potrebbero fare concorrenza a molti prodotti gastronomici per i quali il nostro paese è conosciuto anche all'estero. Indubbiamente la operazione di razionalizzazione della coltivazione e della lavorazione dei frutti della terra richiede investimenti iniziali cospicui che solo un contributo in denaro pubblico può favorire.

Tralascio altri esempi; ciò che interessa far notare è la possibilità concreta di far rinascere la economia di Altavilla; e nello stesso tempo la necessità ineludibile di far ricorso a finanziamenti pubblici.

Il problema di Altavilla è risolvibile soltanto se inquadrato nel più ampio problema del Sud; ed il problema del Sud è affrontabile soltanto mediante un vasto e condiviso intervento di pianificazione statale.



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Desidero inoltre sottolineare l'importanza dell'aspetto economico del problema e le necessità di prospettare una qualche forma di finanziamento utile ad avviare le complesse operazioni programmate.

Qualsiasi attività necessita di un capitale iniziale il quale, attentamente investito, restituisce col tempo il suo ammontare e i relativi interessi.

In una delle schede allegate al fascicolo relativo al questionario rivolto ai cittadini, la scheda domande 15, la maggioranza degli interpellati si è espressa per un intervento pubblico a sostegno del programma di rinascita del Comune di Altavilla. Uso il termine "rinascita" di proposito perché da tutti auspicato e prima di tutti dal solerte Dott. Vanni. E' generale desiderio ridare vita al Comune che oggi è in corso di lento e progressivo spopolamento. Ma ci si domanda, come può avvenire questo intervento pubblico in un momento di generale crisi economica e di scarse risorse disponibili? Come possono gli Enti Pubblici venire in aiuto del Comune? Come può la Regione o lo Stato devolvere quote di denaro per favorire la "rinascita" di Altavilla? Credo che la risposta più realistica sia quella di non attendere dagli Enti Pubblici finanziamenti diretti ma di richiedere finanziamenti indiretti attraverso consistenti riduzioni fiscali, cioè attraverso forti esenzioni dall'ammontare delle tasse che gli operatori dovrebbero pagare.

A questa forma di finanziamento può essere aggiunta una seconda altrettanto efficiente ed utile azione se progettata con lungimiranza. Si tratta di prestiti a lunga scadenza e a tassi moderati elargiti dalle Banche in accordo con il Ministero delle Finanze e garantiti dallo stesso.

Non sono un economista e non conosco bene le procedure da seguire nelle concessioni di prestiti, ma credo indispensabile prevedere una base economica prima di avviare qualsiasi operazione volta alla "rinascita" di Altavilla.

In secondo luogo credo necessario prevedere un mutamento di indirizzo nelle dimensioni imprenditoriali che oggi si stanno affermando. In parole semplici credo sia necessario combattere la tendenza al "gigantismo", cioè arrestare la progressiva crescita dei vari operatori sotto forma di sempre maggiore personale impiegato, di crescente numero di macchine, di immobili via via più

12

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



voluminosi; una tendenza che l'economia di oggi sta imponendo drasticamente alle moderne organizzazioni sia produttive sia commerciali sia di servizio.

Mi riferisco, per fare alcune esempi noti a tutti, ai supermercati che stanno sostituendo i singoli negozi specializzati; ai grandi nosocomi che vengono costruiti al posto dei piccoli ospedali decentrati, agli imponenti centri alberghieri che subentrano alle pensioni di gestione quasi familiare e di contenuta capacità ricettiva.

La corsa verso l'ingrandimento si sa bene è dettata da economia di scala e da evidenti vantaggi organizzativi. Ma ci si può chiedere se il massimo risparmio ed il maggiore utile siano i soli e dominanti parametri da seguire in una civiltà che voglia ancora essere a misura d'uomo. Certamente questi non sono i parametri da seguire in un programma di intervento economico e sociale rivolto alla rinascita del nostro Mezzogiorno ed in particolare alla ripresa di Altavilla e dei comuni circostanti. Occorre rivalutare ed aiutare il ritorno alla piccola dimensione sia nelle attività produttive, sia nei servizi, sia nelle organizzazioni pubblici. Ed occorre quindi accettare una leggera riduzione di efficienza e di guadagno a vantaggio di un maggiore benessere umano ed ambientale per il bene degli abitanti delle regioni montane e lontane dalle metropoli.

Del resto l'insistito e lodevole consiglio del Prof. Caruso come è scaturito dagli studi del Gruppo di ricerca dopo la conclusione della indagine svolta sul luogo, è proprio un consiglio di invito a favorire attività decentrate, articolate, e facilmente controllabili. Mi riferisco alla recettività diffusa, alla attività alberghiera distribuita in piccole sedi, ospitata in strutture risanate ed appartenenti ad edifici preesistenti abitualmente sempre di contenute dimensioni.

La rinuncia al gigantismo oltre a favorire una vita più consona ai bisogni della popolazione e più adeguata alla scala dell'uomo, offre anche il grande vantaggio di incidere con minore violenza sul paesaggio e di snaturare in modo meno grave l'ambiente naturale ed i nuclei edificati, cioè i centri storici.

In terzo luogo, considero di importanza primaria combattere il senso di isolamento e di distacco dal capoluogo. Ci si illude che la città sia pulsante di vita sociale e ci si lamenta che questa vita sia assente

13

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



nei luoghi lontani dalle grandi città. Per sperare che i giovani tornino ad affezionarsi ai paesi di origine occorre togliere a loro la sensazione di sentirsi isolati, lontani, esclusi dai luoghi in cui freme la vita. Non importa domandarsi quale genere di vita sia quella che a loro viene offerta nel cuore (o meglio nelle periferie) delle grandi città: sappiamo tutti che è una vita faticosa, penosa, carica di difficoltà e spesso di miserie. Tuttavia per chi non l'ha sperimentata di persona la vita di città conserva un fascino persistente ed irresistibile.

Come soddisfare questo fascino e nello stesso tempo ostacolare la migrazione verso i grandi centri abitati da parte di chi vive in paesi di campagna, in villaggi di montagna, in luoghi decentrati e sperduti?

La risposta è data dagli straordinari progressi raggiunti dalla ingegneria moderna nel settore dei trasporti; e capaci di ottenere un uso intelligente e razionale dei mezzi di comunicazione.

Occorre studiare una alternanza di mezzi di trasporto lungo uno stesso percorso; così da adattare il mezzo alle infrastrutture attualmente disponibili. In uno stesso viaggio può essere conveniente e più veloce usare il treno dove esiste già una linea ferroviaria; usare l'automobile dove non esiste linea ferroviaria ma si presenta già pronta una rete stradale ed autostradale; usare il pullman dove viene richiesto un trasporto periodico di molti viaggiatori; usare il taxi, a prezzi agevolati ed accessibili alla borsa di persone anche non facoltose, là dove non è conveniente muovere e far viaggiare un intero pullman.

Occorre in conclusione maggiore flessibilità, varietà, e fantasia nell'organizzare una successione di diversi veicoli lungo un medesimo percorso quando quest'ultimo non offre continuità di uguali infrastrutture; occorre utilizzare le attuali reti sia su gomma sia su ferro anche se inizialmente non erano nate in vista delle attuali esigenze oggi aumentate enormemente di numero e di richiesta; strutture e reti che possono ancora soddisfare i bisogni di una mobilità moderna se sottoposte a parziali e non costose migliorie ed adattamenti tecnici.

Il collegamento ferroviario con i centri di Benevento e di Avellino è già in funzione; è sufficiente potenziarlo aumentando la frequenza delle corse e migliorandone la velocità.



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Meno felice è il collegamento con Napoli giacché attualmente esso sembra essere costretto a transitare da Salerno. Basterebbe tuttavia completare il tratto di ferrovia oggi ancora mancante tra la stazione di Baiano e la città di Avellino e la linea di collegamento con Napoli verrebbe sensibilmente migliorata.

Uno studio accurato del sistema di trasporto su ferrovia offrirebbe vantaggi di sicurezza, di minore affaticamento, di recupero dei tempi morti enormemente maggiori di quanto non avvenga nel trasporto su strada.

La politica delle Ferrovie Nazionali ha privilegiato fino ad oggi i treni ad alta velocità e trascurato vergognosamente i trasporti locali e le linee regionali. Occorre imprimere una inversione di tendenza e dare maggiori opportunità alle linee minori: strumento indispensabile se si vogliono collegare le zone del paese più lontane ed isolate dai grandi centri abitati di dimensione urbana.

Infine è bene accennare al concetto di collegamento, di consorzio, di solidarietà; ossia di unificazione e di cooperazione fra vari Comuni di una stessa Regione.

Il problema di Altavilla non si risolverà mai se si rimane chiusi nei confini della stessa Altavilla. La rinascita di un borgo, di una cittadina, di un capoluogo in via di estinzione per effetto della incessante attrattiva verso la metropoli, così come la rigenerazione di un centro abitato minore sempre più disertato dalle giovani generazioni non avverrà mai se condotta in modo isolato ed avulso dal contorno; non potrà mai decollare se a fianco di quel centro abitato non si fanno rinascere anche e contemporaneamente gli altri centri vicini.

Il problema di Altavilla si estende ben oltre i confini comunali di Altavilla; abbraccia tutta la valle del fiume-torrente Sabato; arriva a comprendere una intera porzione della Regione Campania.

Soltanto instaurando un programma di interventi a raggio regionale si possono ottenere le economie di scala che rendono possibile e realistica l'opera di rinascita e di rigenerazione del paese. Una delle operazioni più urgenti, anche se sicuramente più ostiche, è quella di formare un consorzio di Comuni appartenenti ad un'area geografica ben definita o facilmente definibile; e coordinare per tutto il consorzio così costituito i numerosi servizi pubblici indispensabili ed oggi mancanti; nella

15

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



prospettiva di ridare vita e sviluppo non ad una sola Amministrazione ma ad un complesso coordinato di più Amministrazioni vicine.

Il problema si potrà risolvere soltanto se dalla scala comunale si passa e ci si allarga alla scala regionale.



3. Visione strategica

Premesse metodologiche

Chiunque si accinga a redigere un Documento strategico di indirizzo per l'accompagnamento di un Processo di piano di un comune si trova a dover affrontare una realtà molto complessa. Nel caso di Altavilla Irpina, il gruppo di esperti del Polis Maker Lab che ne ha avuto il mandato, ha trovato giovamento ispirandosi, da un canto, alla teoria di Edgar Morin¹ riguardante la gestione della complessità dei sistemi aperti e, d'altro canto, alla tecnica ormai collaudata da decenni, dell'analisi SWOT.

Secondo Morin ogni aggregazione coerente di elementi che forma un sistema è costantemente in evoluzione. Esso deve reagire alle informazioni che gli pervengono dall'ambiente in cui si trova. Il sistema che internalizza tali informazioni e vi si adegua e continua a vivere. Se così non accadesse, il sistema degenererebbe secondo un processo involutivo e, in casi estremi, soccomberebbe.

Per di più, ogni sistema appartiene ad un sistema di grandezza e complessità superiore, di cui è parte costitutiva ed essenziale.

Nel caso che qui ci interessa, un documento strategico per Altavilla Irpina deve partire non solo da una conoscenza approfondita della realtà comunale stessa, ma anche delle sue relazioni con le entità geografiche confinanti, e non solo: dunque delle realtà politico-amministrative dalle quali dipende e con le quali sta in relazione e ha scambi più o meno intensi e frequenti.

E' pacifico per tutti che la qualità del vivere di Altavilla dipende in modo vantaggioso e svantaggioso, non solo dalle norme e dai suoi rapporti provinciali, regionali e nazionali, ma a anche da decisioni politico-economiche prese al livello europeo e internazionale.

¹ Edgar Morin, Introduction à la pensée complexe, ESF Editeur, Parigi 1990-4



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Dall'analisi SWOT² apprendiamo che:

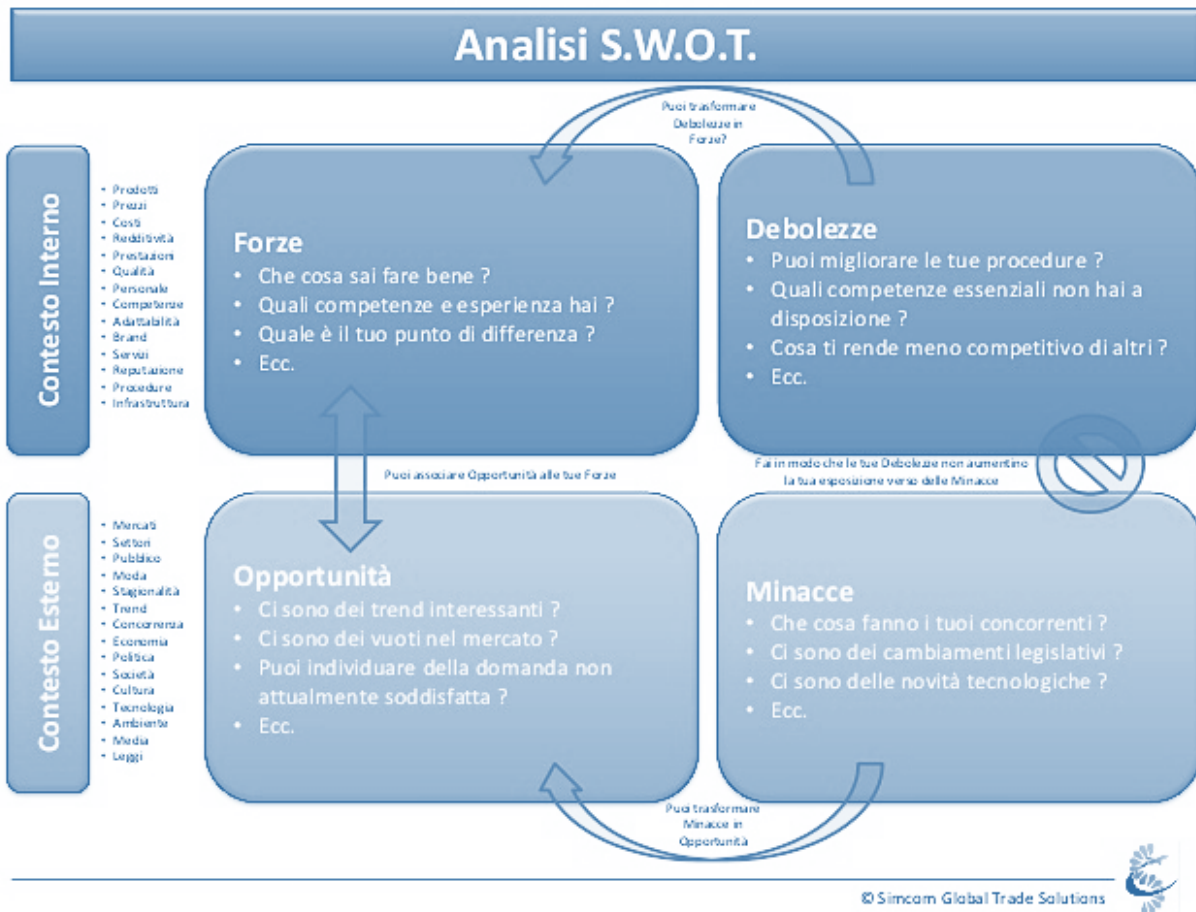
“L'analisi SWOT è uno strumento di pianificazione strategica molto diffuso che permette di sintetizzare i punti di forza e di debolezza e possibilità/minacce esterne di un dato prodotto, territorio, azienda o, più in generale, progetto in un'unica matrice. (...) Essa fornisce una metodologia di lavoro che consente di affiancare alla fase analitica una più progettuale, volta all'identificazione delle AZIONI per sfruttare i punti di forza interni e le possibilità provenienti dal contesto di riferimento ed arginare i punti di debolezza e minacce”.

“Vision without action is merely a dream. Action without vision just passes the time. Vision with action can change the world.”

Joel Arther Barker ORGANIZZARE IL PROPRIO LAVORO – PROGETTARE COME FARE UNA ANALISI SWOT DI QUALITÀ.

La figura seguente rappresenta in estrema sintesi la matrice classica dell'analisi SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats):

² <http://de.slideshare.net/suiteufficio/come-fare-unanalisi-swot-di-qualit>



Non è certo questo il luogo per riprendere per intero trattati sull'analisi SWOT. Giova tuttavia riprendere alcune nozioni-base che permetteranno di capire meglio le proposte operative che ne seguiranno.

³“Ogni sessione di approfondimento (dell'analisi SWOT) dovrebbe sempre avere un **obiettivo chiaramente definito** ed è responsabilità del Project Manager chiarire sia le finalità che le modalità di svolgimento a tutti i partecipanti alla sessione. Essa coinvolgerà tutti i soggetti interessati, ove possibile, e i membri chiave del team di progetto.

³ <http://www.humanwareonline.com/project-management/center/analisi-swot/>



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Se l'analisi SWOT viene eseguita all'inizio di un progetto, l'obiettivo è probabile che sia l'identificazione completa di tutte le attività necessarie e dei potenziali rischi in modo da predisporre un piano. Tuttavia, se è condotta nel corso di un progetto già avviato, l'obiettivo potrebbe essere, ad esempio, quello di rivalutarne il budget e la schedulazione.

Poiché gli obiettivi per cui viene svolta possono variare, anche i quesiti di fondo cui rispondere per far emergere le informazioni necessarie possono essere molto diversificati.

Non c'è quindi un set predefinito di domande e pertanto prima di ogni sessione il Project Manager dovrà produrre e comunicare ai partecipanti lo specifico set di quesiti da utilizzare in modo da focalizzare l'attenzione ed il compito. (Omissis)"

Se ne deduce che la cosa importante e prioritaria ai fini dello svolgimento del compito affidato al Polis Maker Lab era quello di fissare l'obbiettivo.

Questo non può essere che un fatto politico e per questo dev'essere formulato dall'autorità comunale. Il Polis Maker Lab, pertanto, non può essere che il "medium" per il tramite del quale tale volontà politica si traduce in un documento strategico-operativo.

Nella realtà la volontà politica è sintetizzata del mandato di studio.

L'obbiettivo primo dell'attività politica non può essere che quello di agire nell'interesse generale per conservare e, per quanto possibile, migliorare la qualità del vivere sia della comunità, intesa sia come corpo sociale comunale, sia come insieme singole personalità.

E' ovvio che la sola componente dell'azione politica rappresentata dal governo del territorio non può conseguire un sistema di obbiettivi tanto complesso e importante, ma vi può concorrere agendo in modo coordinato con altre componenti dell'attività politica comunale e sovracomunale.

Il sistema degli obbiettivi

1. In base ai documenti disponibili, alle ricerche condotte, alle indagini e ai colloqui tenuti con opinion-leaders di Altavilla, agli autori sembra corretto affermare che l'obbiettivo primario



debba essere supportato da una **politica di rilancio urbano**⁴. Il quale, a sua volta comprende la necessità di:

1.1. Interrompere l'emorragia demografica in corso fin dalla chiusura della cava di zolfo (dimezzamento del numero degli abitanti residenti) e di migliorare la struttura demografica in termini di gruppi di età (popolazione tendente all'invecchiamento)⁵.

Per raggiungere questa meta occorre:

1.1.1. Rilanciare l'offerta di lavoro⁶, in generale, ma soprattutto adeguato ai giovani cresciuti ad Altavilla e nei comuni vicini.

Dove per "adeguato" si intende di natura diversificata e con remunerazioni e sicurezza tali da consentire una progetto di vita⁷.

1.1.2. Disporre di alloggi decorosi, accoglienti e a prezzo accessibile.

1.1.3. Gestire la mobilità delle persone e delle merci, favorendo l'uso del mezzo di trasporto pubblico e la mobilità non motorizzata e quella lenta -pedonale⁸.

⁴ La politica di rilancio urbano deve opportunamente essere esposta e, per quanto possibile, condivisa e coordinata con le Autorità dei comuni vicini.

⁵ Tesi Polis Maker: "Ospitalità diffusa nell'antico borgo amato da Verga. Approccio interdisciplinare alla riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti urbani".

⁶ Per questo oltre ai lavori nel campo dell'edilizia e del turismo, occorre verificare se vi sia la necessità di interventi infrastrutturali tali da incrementare l'attrattività della zona industriale ai piedi della rocca su cui sorge Altavilla.

⁷ I posti di lavoro ai quali si tende devono permettere i giovani di avere l'ambizione di ritornare ad Altavilla dopo gli studi universitari o dopo la formazione professionale e in particolare di formarvi la propria famiglia.

⁸ Per il centro storico è necessario ristudiare la conduzione del traffico privato e regolamentare le sosta degli autoveicoli privati.



1.1.4. Rafforzare il senso di sicurezza mediante un programma concentrato e sistematico di messa in sicurezza antisismica degli edifici sensibili e deboli⁹.

1.2. Rafforzare il sentimento di identificazione dei cittadini nel proprio territorio¹⁰.

Per raggiungere questa meta occorre:

1.2.1. Una politica di cura del paesaggio costruito che comprende la messa in valore del tessuto storico delle epoche successive, controllandone scrupolosamente l'uso e la trasformazione secondo regole precisamente prestabilite, spiegate ed applicate¹¹. In questa prospettiva si colloca anche il progetto di parco minerario, che prima ancora dello sviluppo turistico valorizza l'identità storica di Altavilla e della sua gente.

1.2.2. Una politica di cura del paesaggio rurale che comprende la messa in valore delle colture tradizionali – la vite, il nocciolo, gli ortaggi –, favorendo nuovi impianti controllandone scrupolosamente l'uso e la trasformazione secondo regole precisamente prestabilite, spiegate ed applicate¹².

⁹ Appoggiandosi sulle recenti decisioni del Governo nazionale, appare necessario tendere alla programmazione tecnica e finanziaria di misure d'intervento sugli edifici sensibili e storici che un sisma potrebbe compromettere, secondo un obiettivo di prevenzione.

¹⁰ Secondo Adrian White, professore all'Università di Leicester (GB) l'obiettivo della politica essendo la ricerca della felicità collettiva, occorre superare il concetto di PIL, mediante l'uso di un Indicatore di felicità che deve avere 5 componenti: l'accessibilità all'istruzione e alla cultura, l'accessibilità alle cure mediche, l'accessibilità alle risorse economiche, il grado di identificazione con il proprio habitat, la qualità del paesaggio.

¹¹ E' necessario che il PUC fissi tali regole e che l'amministrazione vi si attenga e le faccia rispettare.

Ad esempio è necessario che il Comuni adotti un abaco dei colori degli edifici ammessi, un elenco di materiali edili non ammessi nelle parti storiche. Le regole per l'uso di dispositivi per la produzione di calore o di energia solare. Regole per la formazione di stalli per il parcheggio di automobili private, per la formazione di autorimesse o di vetrine commerciali.

¹² Per questa misura tanto importante per la cura del paesaggio rurale, è necessario promuovere la valorizzazione in loco dei prodotti, misura d'altronde funzionale anche a quella della promozione del lavoro.



1.2.3. Una politica di salvaguardia del decoro degli spazi pubblici, delle piazze, delle strade e delle loro adiacenze¹³.

1.3. Promuovere il turismo secondo diverse formule, complementari tra di loro.

Per raggiungere questa meta occorre:

1.3.1. Promuovere diverse le forme d'alloggio:

1.3.1.1. Albergo diffuso.

1.3.1.2. B&B

1.3.1.3. Agroturismo

1.3.2. Promuovere diversi tipi di attività:

1.3.2.1. Turismo religioso

1.3.2.2. Visita dei luoghi storici/ Archeologia industriale

1.3.2.3. Walking/ Trekking

1.3.2.4. Biking

2. Un programma tanto ambizioso con grande probabilità non può essere attuato dalla sola amministrazione comunale, ma va ricercata la sinergia pubblico-privato.

Per questo si consiglia la costituzione di un'Agenzia facilitatrice, mirata ad uno o più obiettivi, con l'attenzione che non appesantisca ma snellisca costi e procedure e ricerchi la collaborazione pubblico-privato.

Essa avrebbe il compito di stimolare l'iniziativa privata, di consigliare tecnicamente chi volesse intraprendere una o l'altra delle attività summenzionata, di controllare l'efficacia e l'efficienza delle misure intraprese.

¹³ E' importante procedere ad una ripulitura degli spazi e cercare la collaborazione dei proprietari fondiari affinché collaborino al mantenimento del decoro segnatamente allontanando i rovi e evitando l'abbandono di rifiuti.



L’Agenzia inoltre, in accordo con l’amministrazione comunale dovrebbe occuparsi di raccogliere e di gestire fondi per sostenere la realizzazione di dette iniziative.

Raccomandazioni e considerazioni pratiche

1. In materia di protezione del paesaggio e del patrimonio culturale immobiliare, si raccomanda pure che vengano disposte le **norme edilizie più opportune per la tutela dell’esistente e dei relativi valori storico-architettonici.**

Queste norme dovranno opportunamente fondarsi su un’attenta lettura delle successive fasi della formazione del tessuto urbano (un valido approccio è già contenuto nella già citata tesi di master di Mario Vanni. Cfr. Nota n.5) da tradurre in una perimetrazione/catalogazione di ambiti di tessuto urbano consolidato e/o di singoli manufatti urbani e periurbani di particolare valore architettonico e storico-ambientale, da sottoporre a tutela ai sensi e per gli effetti delle normative nazionali vigenti (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.), o più semplicemente a vincoli derivanti dalla normativa comunale di piano.

2. Nell’uno e nell’altro caso, a seconda del pregio del singolo o del gruppo di manufatti considerati, le autorizzazioni da richiedere andrebbero sottoposte al parere preventivo della **Commissione Locale per il Paesaggio** istituita presso il Comune di Altavilla Irpina. Le intenzioni progettuali d’intervento dovranno pertanto essere sottoposte preliminarmente all’inizio delle varie operazioni di trasformazione e/o restauro-manutenzione.

Tale Commissione, di cui si raccomanda il mantenimento, è vista come una necessità operativa al fine, non solo, di integrare con competenze specifiche le conoscenze dei funzionari dell’Ufficio Tecnico Comunale, ma soprattutto per offrire una consulenza di alto livello agli operatori e **assicurare continuità a coerenza** al processo di rivalutazione della Città.

I vari progetti riguardanti immobili ed ambiti del territorio altavillese di particolare pregio ed interesse per la conservazione dell’identità locale (e qui si allude non solo agli edifici privati



e pubblici., bensì anche agli spazi pubblici con il relativo arredo e alle alberature) dovranno pertanto beneficiare di particolare attenzione e cura.

3. Un capitolo particolare di questa attenzione andrà dedicata ai materiali di costruzione e di rivestimento esterno come pure all'uso dei colori.

Per questo si raccomanda l'elaborazione specialistica di un **abaco dei colori** ammessi negli ambiti pregiati. Citiamo, tra gli esempi adducibili, quello della città di Tortona, il cui pieghevole riproduciamo in calce al presente capitolo come allegato.

4. Si raccomanda di regolare nell'ambito normativo del Piano anche la possibilità di concedere piccoli ampliamenti delle volumetrie esistenti, condizionando l'ottenimento del **supplemento volumetrico a condizioni precise**.

Centro storico

Sarebbe opportuno agevolare e promuovere la manutenzione, restauro, ristrutturazione degli edifici del centro storico ai fini della sua sicurezza antisismica e della sua vitalità, con flessibilità nella destinazione d'uso, agevolazioni fiscali e regolamentazione edilizia e di igiene mirata alla complessità del riuso o del mantenimento in uso degli edifici del centro storico. Gli incrementi di volume e i cambiamenti della sagoma esterna sarebbero da evitare salvo minime variazioni subordinate alla messa in sicurezza antisismica e al mantenimento in uso (esempio eliminazione di barriere architettoniche, servizi igienici, riuso sottotetti o sottoscale, un locale in più per una giovane famiglia con prole) e soprattutto ad una valutazione paesaggistica della sagoma risultante rispetto all'intorno.

Ovviamente tali minimali aumenti delle volumetrie dovranno essere studiati caso per caso con ocularità, in modo tale da non mettere a repentaglio le qualità dell'insieme urbanistico di pregio e in stretta osservanza dei criteri di tutela espressi dai vincoli e dal piano comunale stesso per singoli edifici o per ambiti e tessuti di pregio.



Ambiti periurbani

Pur garantendo indirizzi che privilegiano il recupero del centro storico, evitando il consumo di ulteriore suolo in ambiti a campo aperto, con relativo incremento di un diffuso fenomeno di sprawl, si potrebbero pensare forme alternative di premialità nei confronti di soggetti aventi titolo su immobili esistenti in ambito peri-urbano, al fine di garantire una forma di coerenza fra le azioni di recupero ed incentivo al riutilizzo di immobili urbani ed extraurbani, oltre che lasciare margini di attività economica agli operatori del settore che non si occupano direttamente o esclusivamente di lavori di restauro. L'idea è quella di prevedere forme di premialità volumetrica e/o di superfici utili realizzabili, là dove si decidesse di intervenire su immobili di scarso valore formale-architettonico e tecnologico-prestazionale. Edifici rurali realizzati dal dopoguerra ad oggi che potrebbero essere oggetto di lavori di adeguamento statico/antisismico, energetico ed, ovviamente, estetico architettonico, al fine di mitigare il proprio impatto sul contesto ambientale in cui sorgono ed armonizzarsi maggiormente con il paesaggio ed i suoi caratteri identitari (si pensi, a titolo esemplificativo, a progetti che ricerchino forme di reinterpretazione in chiave contemporanea di elementi, tecniche e materiali costruttivi propri della tradizione). Parallelamente, tali premialità dovrebbero essere fortemente incentivate per quanti vogliono recuperare e riutilizzare vecchi casolari abbandonati e/o collabenti, che costellano le contrade rurali. Tali architetture, in molti casi frutto di azioni costruttive spontanee e diacroniche, costituiscono la memoria storica di una civiltà contadina ormai perduta ed i loro caratteri morfotipologici improntati a grande semplicità, devono essere considerati un patrimonio da tutelare e valorizzare anche quale esempio per la prosecuzione del "racconto della città" intesa come incessante palinsesto. (Si consideri come esempio fra i più autorevoli in tal senso, la pubblicazione del 1936 curata da Giuseppe Pagano e Guarniero Daniel: "Architettura rurale italiana").

5. Gli autori sono consapevoli della complessità del sistema di obiettivi proposto e sono pure consci che i medesimi, d'un canto, sono solo in parte attinenti alla disciplina strettamente



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



urbanistica e, d'altro canto necessitano di importanti risorse tanto economico-finanziarie quanto umane, non tutte reperibili in loco.

Occorrerà pertanto agire coralmemente a livello comunale e sovracomunale per suscitare l'entusiasmo per il progetto mediante tecniche di partecipazione.

Sarà pure tatticamente necessario puntare sul raggiungimento di piccoli, ma concreti risultati a breve termine, onde beneficiare del consenso per raggiungere mete più ambiziose di medio e lungo termine.

6. Da ultimo, restando nella logica della teoria dei sistemi, è assai probabile che la struttura degli obiettivi qui per ragioni contingenti descritta in forma piramidale nella prassi attuativa debba venir progressivamente adeguata alla realtà interna e alle mutate condizioni dell'ambiente esterno, ragione per cui la linearità del pensiero subirà gli effetti delle verifiche secondo il **metodo euristico** ovvero ciclico.

Allegato

Piano del Colore del Centro storico di Tortona

Estratto da Il nostro Paese, Bollettino N. 321/2014,
organo della Società Ticinese per l'Arte e la Natura –STAN-
Sezione di Heimatschutz Svizzera

27

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Piano del colore del Centro storico della Città di Tortona

Principi tecnici

Il Piano del Colore adottato nel maggio del 1999 dall'Amministrazione comunale risulta uno strumento di coordinamento degli interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione che interessano i paramenti murari esterni dei fabbricati, comprendendo tutto l'insieme degli elementi che concorrono a formare la percezione cromatica delle unità edilizie.

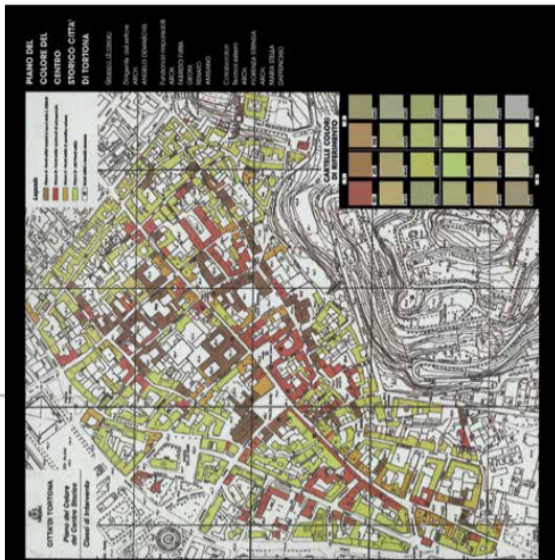
Per acquisire i necessari elementi fondanti del Piano, si è proceduto dapprima ad effettuare una indagine conoscitiva su tutti i fronti edilizi del centro storico; parallelamente è stata condotta una ricerca archivistica, sia documentale che fotografica, ed un'indagine stratigrafica, condotta su alcuni edifici del centro storico che, per la condizione di degrado piuttosto avanzato dell'intonaco, presentavano diversi strati di colore, non compromessi dai rifacimenti degli ultimi anni e facilmente ispezionabili.

Dai dati acquisiti si sono tratte le indicazioni necessarie all'impostazione del piano, in particolare per ciò che riguarda lo stato di conservazione dei fronti, valutato buono per oltre il 60% dei fabbricati ubicati nel centro storico, tinteggiati secondo il gusto che in qualche modo si era quindi consolidato negli ultimi trent'anni; sono state focalizzate alcune problematiche di fondo, quali ad esempio: la volontà di perseguire l'obiettivo di ottenere risultati cromatici pari a quelli ottenuti con le tecniche della tradizione ed ai materiali utilizzati, appaie evidenti che le tinte ottenute in questa maniera e con i prodotti citati non potevano essere che tinte tenui e sfumate, le quali punteggiavano l'ambito urbano di una tessitura colorata ma sordida che non conosceva arditezze cromatiche sia per intensità che per saturazione.

Questa considerazione riduce la gamma dei possibili colori, eliminando le punte eccessive a favore di una moderazione che si presumesse come un tempo la scena urbana tortonese.

• Indipendentemente dalla gamma dei colori, un problema fondamentale è rappresentato dalla qualità del supporto pittorico, che ne determina in maniera significativa la resa; la composizione di gran parte degli intonaci oggi è a base di cemento, materiale non ottimale a fungere da protezione muraria per la scarsa coesione con la muratura e la sua scarsa traspirabilità, ed incapace di interagire con i colori tradizionali, costringendo quindi all'utilizzo di nuove tecniche di colorazione.

• L'ultima considerazione riguarda le reti tecnologiche, che nell'immagine dei fronti urbani hanno purtroppo un impatto considerevole. Luce, acqua, gas e telefono si segnalano attraverso tubi e nicchie che interrompono e lacerano le murature ed i materiali di rivestimento.



PIANO DEL COLORE DEL CENTRO STORICO DI TORTONA



nella gestione ed attuazione del Piano del Colore sarà quindi quello di promuovere e coordinare gli interventi di restauro, ripristino e tinteggiatura delle facciate del centro storico, attraverso:

1. L'assistenza e la consulenza dell'ufficio preposto, sia attraverso la gestione delle normali attività edilizie, sia mediante l'attivazione di appositi cantieri guida, in cui applicare direttamente i criteri e le scelte espressi dal Piano.
2. L'agevolazione degli interventi privati: mediante incentivi con contributi di spesa per l'esecuzione dei lavori, tramite convenzioni ed accordi con istituti di credito.
3. Il finanziamento diretto di interventi di salvaguardia di facciate di particolare pregio (restauro degli affreschi).
4. La promozione di corsi di aggiornamento e sensibilizzazione culturale sul tema del colore in un processo di coinvolgimento di tutte le forze interessate: cittadini, amministratori, tecnici ed imprenditori, in modo da definire le modalità operative del progetto e far comprendere le finalità fondamentali del Piano.

Il nostro Paese, n. 321, novembre 2014

Il nostro Paese, n. 321, novembre 2014

di una regolamentazione degli aspetti cromatici, attraverso un approccio propositivo alla problematica, mediante strumenti di controllo e coordinamento dei colori e delle finiture dei fabbricati che interagiscono con il Piano Regolatore Generale e con il Regolamento Edilizio, sviluppando una cultura progettuale improntata ad affrontare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in termini di compatibilità e qualità ambientale.

Coerentemente con l'impostazione "propositiva" del Piano, le indicazioni progettuali fornite, anche le più specifiche e puntuali in determinati ambiti, non dovranno mai essere intese come tassativamente vincolanti, ma potranno sempre essere oggetto di differenti soluzioni alternative, purché formulate sulla base di oggettive motivazioni tecniche ed estetiche che ne giustifichino inequivocabilmente la sostenibilità tecnica ed ambientale e la coerenza con i principi del Piano.

Il Piano del Colore esplicita i suoi effetti prevalenti in concomitanza con le iniziative di intervento dei privati o degli Enti sui fabbricati di loro proprietà. Eccezionali sono infatti i casi in cui, per particolari situazioni di degrado ambientale, l'Amministrazione Comunale si vedrà obbligata ad imporre per ordinanza il rifacimento di un fronte sulla pubblica via, o ad effettuare i necessari interventi sostitutivi, in caso di inerzia dei proprietari. Il ruolo dell'Amministrazione Pubblica

Piano del colore del Centro storico della Città di Tortona

Introduzione

Il tema della riqualificazione urbana rappresenta un aspetto fondamentale nell'insieme degli interventi di pianificazione della città, in particolare per quanto concerne le parti di più antica costruzione del nucleo urbano. In questo caso gli interventi progettuali sono volti a ricomporre tra loro i volumi costruiti e gli spazi urbani, recuperando quell'immagine della città fatta di permanenze culturali ed ambientali che sono andate spesso smarrite a favore di soluzioni estemporanee, legate a gusti ed esigenze non supportate da una linea di coerenza e rigore che il tessuto urbano di un centro storico richiederebbe. In questo ambito il colore risulta un elemento fondamentale per la lettura e la definizione di una nuova qualità ambientale secondo i criteri suddetti, per quanto alla situazione di degrado dello spazio urbano delle città contribuiscono, in maniera spesso rilevante, le inopportune colorazioni dell'ambiente costruito dovute all'introduzione di gamme cromatiche e tecniche, anche di per sé innovative, che però non si adattano alla cultura del colore tradizionale delle città storiche.

Da ciò è derivata, anche per Tortona, la necessità



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING

PM
POLISMAKER LAB
POLITECNICO DI MILANO

Si avverte quindi l'esigenza di dare ordine a tali componenti, riunendoli in possibili tracciati, intendendoli se possibile o comunque uniformando gli elementi visibili.

Sulla base di quanto rilevato mediante l'indagine visiva, è stata innanzitutto eseguita una prima selezione dei colori esistenti, unificando quelli pressoché identici ma con codice differente (ed arrivando così ad una tavolozza intermedia di 94 tonalità); la cartella così ottenuta è stata ulteriormente semplificata privilegiando le tinte più tenui ed eliminando quelle dalle composizioni più pure, tenendo conto dell'impossibilità tecnica di raggiungere una forte saturazione adottando la tecnica a calce tipica dell'edilizia storica; successivamente sono stati inseriti i colori desunti dall'indagine storico-icnografica e dalle stratigrafie condotte; la gamma dei colori così ottenuta è stata ulteriormente controllata e verificata, eliminando le tinte dalle tonalità molto simili per lumi-nosità e saturazione. La cartella risultante, composta da 56 colori, è la Cartella Colore del Centro Storico della Città di Tortona, rappresentativa della filosofia di progetto attenta ai colori storici ma anche saldamente consapevole della realtà odierna. Un analogo procedimento di sintesi è stato effettuato sui colori rilevati dei serramenti e degli elementi in ferro.

Definita la cartella generale dei colori per i fondi, i legni ed i ferri del centro storico.

Gli abbinamenti e le decorazioni

Più laboriosa è stata la scelta di una serie di modelli cromatici da applicare, una volta stabiliti i fondi, alle relative decorazioni; infatti, partendo dalla cartella colore principale, ad ogni fondo non è sempre possibile abbinare indifferente-mente i restanti colori ed ottenere un risultato accettabile; inoltre non tutti i colori si prestano in modo ottimale per le decorazioni; quindi è stata elaborata una serie di tabelle su cui sono riportati, per ogni tinta della cartella utilizzata come fondo, i possibili abbinamenti per le decorazioni, con ampissimi facoltà di scelta per i proponenti all'interno di tali possibilità.

Proprio per l'impostazione "propositiva" e non "impositiva" del Piano, è comunque sempre possibile, se l'esigenza è tecnicamente supportata da valide motivazioni oggettive, proporre abbinamenti con colori diversi da quelli indicati, purché ricadenti tra i 56 della Cartella principale.

In realtà, così come le stesse procedure di indagine avevano suggerito, si è manifestata l'opportunità di un approccio graduale alla problematica, per effetto del quale, dopo aver definito i criteri generali di intervento, si sono potute valutare, con spirito più progettuale, ambiti o situazioni puntuali che per comorazione storica, posizione strategica o valore di contesto risultano particolarmente significativi, definendo in modo più dettagliato le modalità di intervento su di essi.

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING

PM
POLISMAKER LAB
POLITECNICO DI MILANO

L'intero patrimonio edilizio esistente e ricompreso nel centro storico è stato così suddiviso in classi, così individuate:

- Classe A: edifici soggetti a tutela ai sensi della L. 1089/39.
- Classe B: edifici comunque meritevoli di salvaguardia.
- Classe C: edifici di specifica valenza per fattore posizionale e comunque caratterizzati, in positivo od in negativo, il contesto urbano circostante.
- Classe D: i rimanenti edifici del centro storico non compresi nelle classi precedenti.

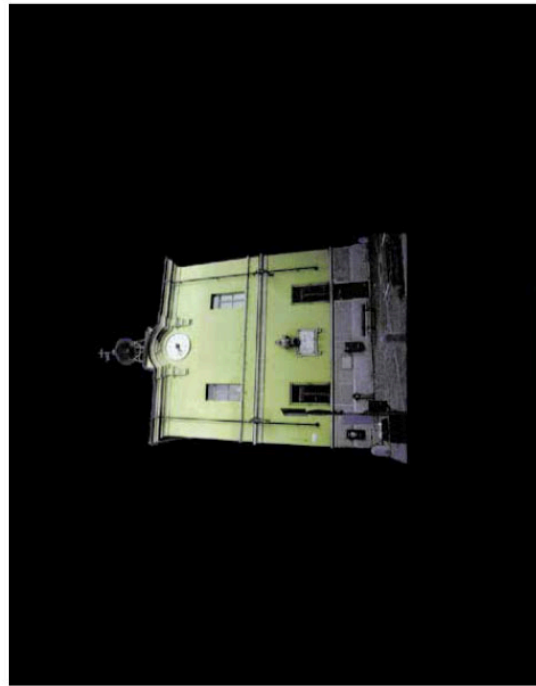
Il lavoro progettuale è stato rivolto alla valutazione di quelle situazioni che, per vari motivi, risultavano essere particolarmente significative, e pertanto su di esse è stato elaborato un ulteriore approfondimento.

Tale operazione è stata ritenuta indispensabile, non ritenendosi sufficiente limitare la proposta di piano all'individuazione di una serie di colori e delle norme per l'utilizzo di questi, aspetto già comunque di per se importante ed innovativo rispetto alla situazione attuale.

Il Piano del Colore, nell'ambito del Centro Storico, prevede quindi una diversificazione dei gradi di vincolo all'intervento di ripristino delle facciate, organizzata secondo classi di intervento, definite per tutti i fabbricati del centro storico, e cartelle colori di riferimento.

In particolare, esistono alcuni fabbricati, tutti prospicienti la via Emilia, da piazza Malaspina a piazza Arzano, per i quali il Piano del Colore prevede, sulla base di uno specifico lavoro condotto nell'ambito dell'elaborazione dello stesso, una tonalità vincolata; la scelta condotta dal gruppo di progettazione deriva da una valutazione complessiva del contesto, per cui il colore assegnato ad un edificio risulta essere il frutto di un ragionamento che tenga conto di tutto il fronte edilizio in cui lo stesso è inserito, della posizione che detiene nell'ambito della via, del rapporto che ha con i fabbricati adiacenti, in particolare di tipo dimensionale, del rapporto che ha con il punto della via in cui è ubicato, in particolare delle condizioni di illuminamento della strada stessa.

La corretta attuazione del Piano del Colore comporta necessariamente un rapporto diretto e reciproco tra cittadini e Pubblica Amministrazione, che viene quindi ad assumere un ruolo guida, in quanto solo occasionalmente gli interventi avvertiti efferati sul colore dei fabbricati vengono realizzati attraverso iniziative pubbliche; quasi tutto è demandato infatti all'iniziativa dei privati, che inter-vengono attraverso le proprie scelte o quelle dei propri progettisti ed imprese, secondo i tempi e le modalità che più ritengono opportuni.



Il nostro Paese, n. 321, novembre 2014

Il nostro Paese, n. 321, novembre 2014



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



4. Sistema di obiettivi e strategie

4.1 Valorizzazione del paesaggio

Prospettiva di grande campo (Figg. 1 e 2)

Altavilla possiede un'identità di paesaggio unica nel contesto irpino.

In posizione elevata a sbalzo sulla media valle del fiume Sabato, domina le terre del Greco di Tufo e delle nocciole: la sua posizione offre panorami di ampio respiro che verso sud e ovest abbracciano i colli irpini fino ai rilievi della costiera amalfitana e alle quinte del Monte Partenio e dei Monti Picentini (due parchi regionali oltre i quali si intuisce l'estendersi rispettivamente dei golfi di Napoli e Salerno); verso nord il corso del fiume Sabato è segnato dall'archeologia industriale delle miniere di zolfo e, circondato il piede dei colli di Altavilla, si insinua in una gola ("Stretto di Barba") per allargarsi subito dopo nella piana coltivata di Benevento verso la confluenza col fiume Calore; a nord-est lo sguardo segue antichi tracciati che superando dolci dislivelli scendono poi verso il tavoliere pugliese.

Le pendici del Monte Toro (m 566) alle spalle di Altavilla (m 334) la separano dall'asse conurbativo industriale/commerciale che si estende a est lungo il fascio di infrastrutture da Prata di P.U. fino ad Avellino, preservandone il pregio panoramico.

Spunti progettuali

- Valorizzazione ai fini di fruizione paesaggistica delle strade di ronda a mezza costa sotto il centro storico
- Valorizzazione ai fini di fruizione paesaggistico/ambientale della strada che segue il fiume Sabato lungo le miniere di zolfo (interessate dal progetto di parco minerario) e verso lo Stretto di Barba (luogo della leggenda delle streghe di Benevento), in abbinamento a piste o percorsi ciclabili



- Valorizzazione delle strade di costa lungo le pendici del monte Toro verso Grottolella e Prata P.U., con possibile abbinamento di piste ciclabili; si suggerisce in particolare di valorizzare un itinerario di collegamento con l'antica Basilica dell'Annunziata, di età longobarda, alle porte di Prata P.U.

Prospettiva alla scala urbana (Figg. 3, 4 e 5)

Il centro storico di Altavilla è il più esteso ed importante del contesto irpino (ad eccezione di Benevento, del quale riproduce in scala minore l'attrattiva della passeggiata lungo il corso); si articola su un terrazzo collinare del Monte Toro con un paesaggio definito dai tre colli disegnati nello stemma di Altavilla (colli Torone, Ripa e Foresta).

La parte medioevale si arrocca sul colle centrale intorno al Santuario dei Santi Pellegrino e Alberico ed al palazzo comitale che ne occupa la sommità, offrendo un belvedere panoramico eccezionale. Controcanto verde al colle del borgo medioevale è il colle Torone, con la chiesa della Madonna del Carmine, che lo fronteggia verso nord-est. In direzione sud invece il centro storico risale il terzo colle con gli assi paralleli dell'estensione settecentesca (lungo via Mazzini-di Noia, con la cortina edificata esterna affacciata a sbalzo sulla valle) e ottocentesca (lungo corso Garibaldi). Tale famoso corso, di ampia sezione, pavimentato con pietra di lava e alberato con lecci, presenta un carattere monumentale enfatizzato dalla scenografica discesa con la quale si innesta sul centro medioevale, verso il Santuario.

Mentre verso monte il contorno del centro storico si slabbra in più recenti estensioni urbane, verso valle il margine dell'edificato storico è rimasto salvaguardato dallo sbalzo sul ripido pendio ed è caratterizzato dalla sequenza di tracciati storici di discesa a valle, ciascuno dei quali apre uno scorcio panoramico dal centro verso la vallata; segnati spesso da gradini, collegavano il centro abitato agli orti e alla campagna sottostante ma soprattutto alla storica miniera di zolfo che si trova nel fondovalle ai piedi del colle Torone. Alcuni di questi tracciati sono stati ben valorizzati di recente, come il sentiero di San Pellegrino con la pietra impressa dall'orma del Santo e la fontana Pie di



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Castello, realizzata da giovani architetti con disegno e materiali consapevoli della potenzialità paesaggistica dell'intervento.

Spunti progettuali

- Inserimento dei recenti interventi di valorizzazione citati in un programma incrementale di risistemazione e di messa a sistema degli storici tracciati di collegamento fra il borgo storico di Altavilla e il fondovalle del torrente Vellola e del fiume Sabato (con orti e coltivi, miniera e stazione, vedi Fig. 5).
- In abbinamento col progetto di parco minerario, ipotesi di realizzazione di una funivia di collegamento fra lo stesso e il centro storico, a partire dalla storica stazione ferroviaria che serviva la miniera
- Promozione e programma coordinato di interventi di riqualificazione del centro storico, con obiettivi di rivitalizzazione per abitanti e turisti e di ospitalità diffusa
- Valorizzazione ed apertura al pubblico della terrazza belvedere sulla sommità del palazzo comitale;
- Valorizzazione dei portali degli edifici del centro storico, coordinamento del disegno degli arredi urbani e introduzione di un piano del colore per la tinteggiatura delle facciate
- Valorizzazione dei luoghi citati dal Verga nel romanzo "Il Marito di Elena" e delle presenze museali
- Valorizzazione di piazza Fratelli Severini, ridisegno del preesistente tessuto storico in via Capone tramite introduzione di un filare alberato a segnare l'antico margine dell'isolato, abbinato a differente pavimentazione.



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



La miniera di zolfo

La miniera di zolfo che si estende ai piedi dei colli di Altavilla è inscindibile dalla sua identità: Altavilla deve proprio alla miniera il suo storico sviluppo che l'ha resa più importante dei vari borghi storici agricoli del circondario. Anche la ferrovia giunge ad Altavilla per servire la miniera.

Il complesso di archeologia industriale della miniera di zolfo di Altavilla è connesso a quello di Tufo dai cunicoli sotterranei di scavo ed in superficie dalla ferrovia; si tratta di un sistema storico di interesse paesaggistico che disegna il fondovalle lungo il corso del fiume Sabato.

Spunti progettuali

Il progetto avanzato dall'Amministrazione di parco minerario valorizza tutta la storia che ha segnato Altavilla e toccato direttamente la vita delle sue famiglie: ha quindi un alto valore semantico, oltre che sotto il profilo della storia della popolazione locale, della storia industriale e della storia dell'architettura. Suggerisce inoltre una riscoperta delle connessioni fisiche fra miniera e centro storico.

Il progetto auspica una collaborazione col comune di Tufo per il carattere intercomunale dello sviluppo del complesso minerario; si pone comunque come un progetto di rilievo regionale in coerenza con l'importanza storica e con la consistenza paesaggistica della miniera; la valorizzazione dell'archeologia industriale proposta dal progetto di parco minerario si abbina inoltre alla riscoperta ambientale dell'asta del fiume Sabato e allo sviluppo di mobilità lenta di scala regionale.

Il Santuario

L'unica parrocchia di Altavilla è anche santuario diocesano dedicato ai Santi Pellegrino e Alberico, tradizionale meta del turismo religioso annuale in abbinamento col santuario di Montevergine sul Partenio e con Pietrelcina, luogo natale di Padre Pio. Tale meta richiama visitatori soprattutto in agosto in corrispondenza della festa patronale (San Pellegrino); la dimensione di tale turismo è internazionale richiamando da ogni parte del mondo emigrati e loro discendenti che mantengono e



coltivano le loro radici e la propria identità originaria soprattutto attraverso il legame col santuario. E' indicativo ad esempio il periodico trimestrale del santuario che vanta ormai cento anni di edizione, sostenuto dagli abbonamenti degli emigrati.

Spunti progettuali

- Promuovere e valorizzare il percorso del pellegrino in rete col santuario di Montevergine e con Pietrelcina, studiandone anche versioni di mobilità lenta in analogia ad altri storici cammini dei pellegrini
- Cercare e promuovere possibili sinergie fra il turismo religioso e la riqualificazione del centro storico, coinvolgendo anche le risorse di emigrati con disponibilità economiche e concittadini illustri (anche in termini di identità culturale, di senso di appartenenza che genera “give back initiatives”)

La campagna

Altavilla è il comune più importante fra gli otto che godono del DPCG Greco di Tufo (Tufo, Altavilla Irpina, Prata Principato Ultra, Torrioni, Chianche, Santa Paolina, Montefusco, Petruro Irpino) e paesaggisticamente ne rappresenta la “Porta”, arrivando a quelle terre dal mare. La campagna che circonda l'abitato di Altavilla è caratterizzata dall'alternanza di vigneti e nocioleti e dalla presenza diffusa di noci e castagni. E' un paesaggio caratterizzato da alberi fruttiferi, come nei dipinti del gotico internazionale. Il paesaggio delle coline coltivate acquista fascino anche per la dissolvenza delle nebbie mattutine, legate all'umidità dei luoghi, all'avanzare dei raggi del sole, per cui alcune emergenze collinari appaiono come isole sulle nubi di fondovalle.

Spunti progettuali

- Sviluppo di percorsi pedonali, escursionistici e fast walking attraverso nocioleti e vigneti



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



- Promozione dell'agriturismo e della produzione locale enogastronomica legata a uva e nocciole
- Promozione di una denominazione di origine per la nocciola di Altavilla.

Place branding

Il paesaggio di Altavilla e della sua campagna è un paesaggio che offre ancora un carattere di integrazione e di autenticità tipico dei paesaggi storici del Grand Tour. E' un paesaggio identitario capace di mantenere e coltivare radici. E' un paesaggio vivo, produttivo (uva-nocciole-zolfo) capace di raccontare storie (story-telling landscape) ai visitatori e di meravigliarli con scoperte inattese. Presenta dunque le potenzialità adatte allo sviluppo delle tendenze contemporanee verso un turismo "esperienziale" in luoghi minori ma autentici, dove ancora è possibile un incontro vero col territorio, i suoi abitanti e i suoi prodotti, in abbinamento a destinazioni affermate a livello internazionale come Napoli, Pompei e la costiera amalfitana.

Spunti progettuali

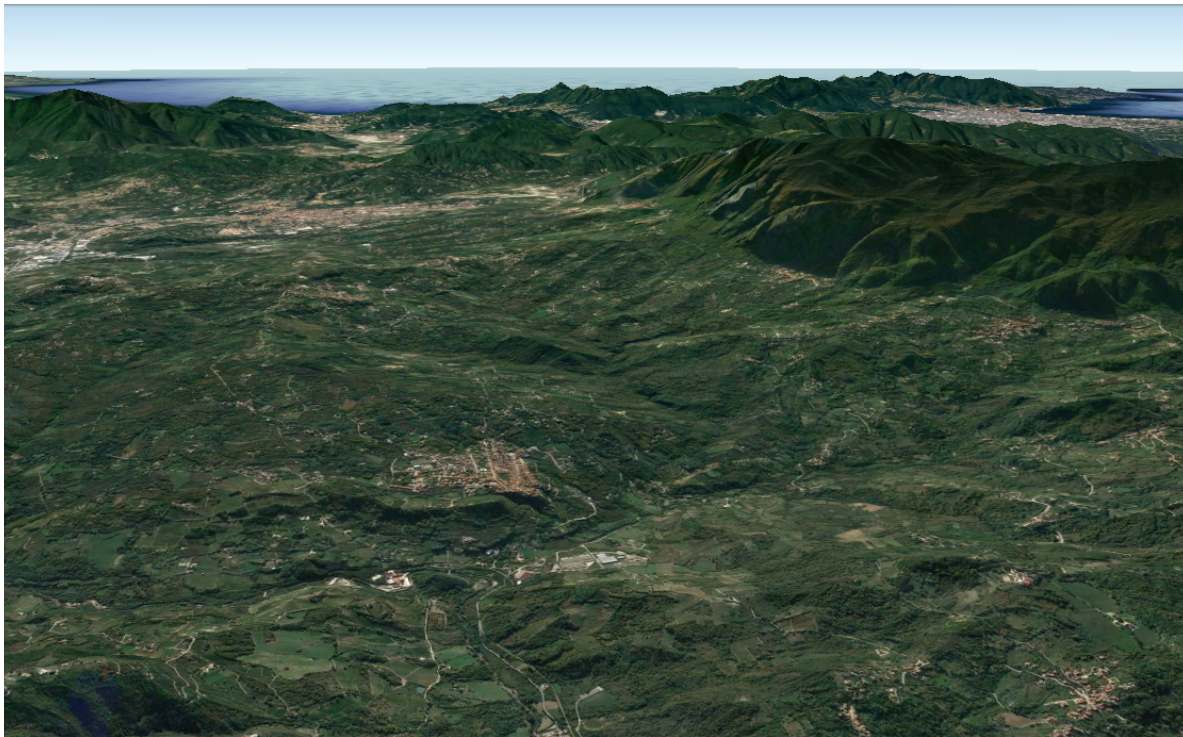
- Aumento della consapevolezza del valore del paesaggio di Altavilla (nel senso più lato del termine, come orgoglio identitario di chi ci abita e valore dell'offerta esperienziale per il visitatore) e della capacità di accoglienza
- Riscoperta del valore identitario dello stemma di Altavilla (con i 3 colli e le nocciole) come sintesi del valore del suo paesaggio
- Legame del Santuario e dei prodotti identitari locali (zolfo-uva-nocciole) al nome Altavilla, con potenziale di brand
- Sviluppo del potenziale di place branding del progetto di parco minerario.



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING

PM
POLISMAKER LAB
POLITECNICO DI MILANO

Fig. 1. Altavilla in mezzo alla campagna nella prospettiva di grande campo verso sud: si notano, in asse, l'urbanizzato di Avellino e il golfo di Salerno; verso ovest, oltre il Monte Partenio, il golfo di Napoli.





CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Fig. 2. Altavilla nella prospettiva verso nord: si nota la confluenza del torrente Vellola nel fiume Sabato (ai piedi di Altavilla, nei pressi della miniera) e la gola del fiume che si allarga verso l'urbanizzato di Benevento, sullo sfondo.





CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Fig. 3. I tre colli del centro storico di Altavilla visti da nord. In primo piano il verde colle Torone, in secondo piano il colle Ripa col borgo medievale, da quale si sviluppano verso sud gli assi dell'estensione ottocentesca e settecentesca sul colle Foresta.





CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING

PM
POLISMAKER LAB
POLITECNICO DI MILANO

Fig. 4. La miniera di zolfo lungo il fiume Sabato, ai piedi dei colli di Altavilla.





CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Fig. 5. Suggerzione progettuale per la valorizzazione degli antichi percorsi di collegamento fra il borgo storico di Altavilla e il fondovalle del torrente Vellola e del fiume Sabato (con orti e coltivi, miniera e stazione). (schizzo progettuale arch. Santiago Caprio, Planning Workshop Altavilla, ottobre 2016).





4.2. Valorizzazione del centro storico e del territorio rurale. Aspetti economico – estimativi

4.2.1. Introduzione

Gli effetti positivi in tema di valorizzazione di un insediamento urbano e così pure di un territorio rurale generati dall’attuazione di un Piano in sede previsionale vengono determinati attraverso la valutazione dell’indotto economico, da confrontarsi con i costi di intervento che esso comporta.

Nell’ottica di un’Analisi Costi/benefici, considerando pertanto anche il Valore sociale degli interventi previsti in relazione ai vantaggi ottenuti dalla collettività, si perviene alla misura dell’efficienza e dell’efficacia della visione strategica del Piano.

Premesso ciò, nell’attuale fase in cui ci si trova a monte del processo di Piano, si perviene a sviluppare i seguenti punti:

- Principali ambiti a cui ricondurre i benefici procurati dalla riqualificazione e dalla valorizzazione dei piccoli borghi.
- Albergo diffuso, nuova modalità di ospitalità turistica, quale motore di un processo di riqualificazione e valorizzazione dei piccoli borghi.
- Prime valutazioni di scenario nel quadro degli obiettivi di rinascita del borgo paese di Altavilla Irpina.
- Aspetti metodologici relativi alla stima delle plusvalenze del mercato immobiliare nel quadro dell’indotto economico generato dalle previsioni di Piano.
- Anticipazioni valutative di orientamento da svilupparsi nel corso dello svolgimento del processo di Piano.



4.2.2. Principali ambiti a cui ricondurre i benefici procurati dalla riqualificazione e dalla valorizzazione dei piccoli borghi

La riqualificazione e valorizzazione dei piccoli borghi di interesse storico-artistico, culturale e ambientale, è oggi un tema di grande attualità per il nostro Paese. Sono soprattutto le comunità locali a dover promuovere la loro rinascita.

I benefici generati dalla riqualificazione e valorizzazione dei piccoli borghi sono così riassumibili:

- La tutela di un patrimonio di interesse storico e ambientale anche se minore, tuttavia diffuso, strettamente legato alla memoria storica dei luoghi.
- La contestuale riscoperta di un turismo cosiddetto lento di cui attualmente si avverte una domanda a fianco di quello sino ad oggi maggiormente praticato di lunga distanza.
- Il collegamento tra turismo lento e turismo cosiddetto culturale, in grado di consentire la lettura del paesaggio in chiave antropologica, estranea spesso all'approccio proprio del turismo di lunga distanza, particolarmente caratterizzato da una lettura del paesaggio ancora in chiave romantica.
- Lo sviluppo di attività turistico – ricettive e più in generale commerciali in grado di contenere il fenomeno dello spopolamento in atto dei piccoli borghi, con ricadute sul livello occupazionale specie dei giovani residenti in luogo.
- La conseguente valorizzazione patrimoniale dei beni immobili di incentivo per la proprietà edilizia per quanto riguarda l'innescò di un processo di manutenzione, ristrutturazione, restauro e trasformazione degli edifici.
- L'incremento per le attività produttive collegate al settore edilizio, in un momento di congiuntura negativa per tale comparto.
- L'affacciarsi di un nuovo mercato della seconda casa a portata di un ceto medio nell'attuale momento storico impossibilitato ad accedere all'acquisto in località turistiche inserite nei circuiti tradizionali.



- Il decongestionamento di località turistiche tradizionali nei periodi di maggior frequentazione a favore dei piccoli borghi, con la conseguente valorizzazione di una viabilità secondaria alla riscoperta di paesaggi altrimenti suscettivi di una mancata tutela.
- La valorizzazione dei prodotti tipici dei luoghi attraverso l'individuazione di marchi di denominazione di origine controllata.
- L'allineamento del nostro Paese a una politica di valorizzazione ambientale di quella parte di territorio, estranea ai grandi assi di sviluppo turistico, diversamente praticata in altri Paesi come la Francia, l'Austria e la Svizzera.
- Il recupero dell'antropizzazione di aree in fase di abbandono finalizzato ad incrementare e controllare le conoscenze a disposizione in tema di sicurezza geologica dei siti contenendo e prevenendo così fenomeni calamitosi attraverso un'attività di presidio.
- L'incremento attraverso interventi sul costruito apportato al PIL con riferimento allo specifico comparto delle costruzioni, oggi per quanto riguarda le nuove opere in forte declino.

4.2.3. Albergo diffuso, nuova modalità di ospitalità turistica, quale motore di un processo di riqualificazione e valorizzazione dei piccoli borghi

L'Albergo diffuso, nel caso dei piccoli borghi, rappresenta una tipologia nel settore dell'hôtellerie caratterizzata da una particolare sostenibilità.

La sostenibilità dell'Albergo diffuso nei piccoli borghi deve essere considerata in una chiave olistica e interdisciplinare nella quale l'Economia viene considerata come la Scienza delle scelte e non la Scienza del minimo mezzo.

La sostenibilità si riferisce alle risorse a disposizione, allo sviluppo economico nell'accezione più ampia e alla tutela dell'ambiente sotto il profilo fisico, antropologico e paesaggistico.

La valutazione della convenienza a realizzare un Albergo diffuso all'interno di un insediamento di interesse storico e ambientale deve pertanto essere affrontata nella duplice ottica di Analisi



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Costi/ricavi e di Analisi Costi/benefici. Sotto il profilo estimativo ci si rivolge da un lato alla stima del Valore di costo e del Valore di mercato per quanto riguarda il promotore dell'Albergo diffuso, dall'altro alla stima del Valore Sociale di interesse della Pubblica Amministrazione interprete dei bisogni della collettività.

Premesso quanto sopra, si osserva come da un punto di vista fattuale in taluni tessuti edilizi a carattere storico e ambientale di piccoli borghi, non essendo presenti singoli edifici di dimensioni sufficienti ad ospitare una struttura ricettiva, non resta che ricorrere alla tipologia dell'Albergo diffuso se si vuole soddisfare una domanda di ospitalità.

L'Albergo diffuso, caratterizzato da più unità abitative diversamente localizzate all'interno di una rete basata su una polarità comune destinata alla reception, a servizi di caffetteria e ristorazione, a sale di meeting, si presta di fatto a coinvolgere proprio le unità immobiliari considerate dal mercato specie della seconda casa meno appetibili. Si tratta di alloggi di modeste caratteristiche estrinseche, maggiormente presenti nei piccoli borghi, nell'ambito dei quali le localizzazioni privilegiate per quanto riguarda il soleggiamento e la panoramicità risultano rare.

Dalla presenza dell'Albergo diffuso deriva così un vantaggio in termini di plusvalenza per la stessa proprietà immobiliare d'origine, sia nel caso di vendita che nel caso di locazione da parte di quest'ultima di unità abitative finalizzate alla realizzazione dell'operazione.

A riguardo occorre osservare che, secondo quanto emerge nell'ordinarietà, il più probabile valore locativo di un immobile destinato a ospitare un'attività turistico-ricettiva, viene determinato in ragione del 10% - 15%, del fatturato prodotto da quest'ultima.

Ne consegue che la stima del valore di mercato di una determinata unità immobiliare compresa all'interno di un Albergo diffuso, attraverso la capitalizzazione del canone locativo, condurrebbe a un risultato specie per un alloggio marginale situato in un piccolo borgo, maggiore dell'originario valore di mercato riferito alla destinazione d'uso abitativa.

A un vantaggio patrimoniale per gli immobili interessati da un progetto di Albergo diffuso corrisponde, come si è detto, un vantaggio per la collettività. In tal caso sotto il profilo strettamente estimativo è la stima del cosiddetto Valore sociale a determinare il risultato. Si tratta così da un lato

45

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



di valutare con la Tecnica del Prezzo edonico l'incremento del Valore di mercato dei beni immobili al contorno dell'Albergo diffuso, che, seppur di stretto interesse per i relativi proprietari, in ogni caso esprime un miglioramento della qualità urbana, percepito dalla collettività.

Dall'altro lato si tratta, mediante il ricorso alla cosiddetta Tecnica dei Costi di trasporto, di valutare i costi di trasporto e del tempo libero sostenuti dai clienti dell'Albergo diffuso per raggiungere e soggiornare presso lo stesso, espressione questi del contributo che l'Albergo diffuso è in grado di fornire all'attrattività del borgo in cui si inserisce. Un confronto tra il Valore sociale di più Alberghi diffusi all'interno di uno stesso borgo o di Alberghi diffusi in differenti borghi costituirebbe un utile contributo ad analisi economiche strategiche in grado di interrelare Analisi costi/ricavi con Analisi costi/benefici per localizzazioni territoriali alternative.

Interessante è poi osservare come l'Albergo diffuso sotto il profilo imprenditoriale possa presentarsi come un modello di investimento strettamente flessibile, in un momento congiunturale negativo come l'attuale caratterizzato da una forte volatilità del mercato immobiliare. Sarebbe a dire che il promotore di un Albergo diffuso potrebbe acquistare un certo numero di unità abitative, alcune delle quali oggetto di vendita in una fase successiva di valorizzazione del borgo, oppure locarne altre, se collocate in un mercato all'origine già caratterizzato da fenomeni di crescita.

Sempre sotto il profilo valutativo è possibile, a mio avviso, così distinguere tre tipologie di Albergo diffuso, anche se le rispettive denominazioni oggi vengono indifferentemente utilizzate spesso senza distinzione nel loro significato:

- Il Paese albergo;
- L'Ospitalità diffusa;
- L'Albergo diffuso propriamente detto.

A caratterizzare il Paese albergo è la presenza di una struttura ricettiva che di fatto coinvolge un intero piccolo borgo, per lo più caratterizzato dal fenomeno dello spopolamento e pertanto suscettivo di una possibile acquisizione da parte di un singolo promotore.



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Per l’Ospitalità diffusa, si considera una struttura ricettiva che, nell’ottica di soddisfare una domanda a carattere sociale in un Comune di originaria scarsa attrattività turistica, affianca la presenza di un’emergenza storico ambientale preesistente rivolta alla formazione, al turismo religioso, allo slow food. Grazie all’introduzione di tali nuovi servizi ricettivi si viene così a garantire il mantenimento della “place identity” e della “place attachment”. Si tratta proprio del caso di Altavilla Irpina.

Nel caso dell’Albergo diffuso propriamente detto, si tratta di consentire, in località di particolare attrattività turistica ma prive di strutture ricettive, il pernottamento e il soggiorno prolungato, evitando la sola frequentazione diurna del turista, innescando il volano necessario ad uno sviluppo di un’offerta commerciale, ricreativa e culturale a supporto di nuove forme di turismo lento e culturale.

Si vengono così a creare le condizioni favorevoli per il mantenimento della “place identity” e della “place attachment”, in quanto si genera un incremento occupazionale che contribuisce a evitare il fenomeno dello spopolamento. Per quanto riguarda altresì la “place identity” questa va tuttavia presidiata per il rischio successivo di essere compromessa dall’eccessiva pressione turistica, qualora non sia opportunamente controllata e indirizzata.

Interessante è poi osservare come l’investimento collegato alla creazione di un Albergo diffuso riguardi in particolar modo un promotore locale, per la sua capacità di dialogo con il tessuto sociale e l’asset della proprietà immobiliare del luogo e non diversamente un operatore del real estate il più delle volte straniero.

Si genera così una condizione favorevole in grado di bilanciare gli effetti negativi procurati dalla globalizzazione, in corrispondenza della quale la finanza immobiliare, spesso partecipata da fondi immobiliari esteri, ha negli ultimi anni conquistato il mercato del real estate italiano.

In questo scenario allo scopo di coniugare globalizzazione e glocalizzazione si pone la necessità, in un’ottica fuori dal coro, di integrare una politica nazionale e comunitaria rivolta allo sviluppo delle Smart city con una politica rivolta allo sviluppo degli Smart village in una più ampia visione collegata alle Smart land. Si ritiene così che l’Albergo diffuso sia una delle componenti che si inquadra all’interno della valorizzazione dei piccoli borghi, per i quali la sopravvivenza del *genius loci* dipende

47

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



anche dal divenire telematico del borgo stesso: si contribuisce così al contenimento del fenomeno dello spopolamento, evitando l'isolamento dalla rete di comunicazione oggi divenuta multimediale. Un'ultima considerazione ci riconduce al passato, allorché la nascita dei piccoli borghi si collegava alla nascita della borghesia del nostro Paese.

Il recupero e la valorizzazione dei piccoli borghi, oltre ad apportare un contributo al PIL, difatti favoriscono l'accesso alla proprietà e alla locazione da parte della cosiddetta classe media così poco favorita nel soddisfacimento dei propri bisogni, non solo materiali ma anche immateriali. Tale situazione si verifica a causa di una politica della casa orientata a premiare fiscalmente la finanza immobiliare, i cui prodotti non sono per lo più rivolti alla capacità ordinaria di spesa del cittadino italiano.

4.2.4. Prime valutazioni di scenario nel quadro degli obiettivi di rinascita del borgo paese di

Altavilla Irpina

Il borgo paese di Altavilla Irpina si distingue tra i comuni limitrofi appartenenti ad una medesima area territoriale omogenea in quanto:

- emergenza sotto il profilo paesaggistico,
- di maggior rango insediativo caratterizzato peraltro da un corso principale a scala urbana,
- dotato di un centro storico di più ampia estensione rispetto ai Comuni limitrofi all'interno del quale sono presenti due significativi segni: il Palazzo comitale e la chiesa di S. Maria Assunta,
- sede di istruzione secondaria superiore,
- interessato dalla presenza di un'importante archeologia industriale rappresentata dal complesso delle miniere di zolfo, che condivide con il Comune di Tufo.

Nei suoi abitanti si riscontra un significativo attaccamento al luogo e in particolare al borgo medievale, nonostante il livello di degrado di quest'ultimo, in assenza tuttavia di una volontà a partecipare in prima persona ad azioni di valorizzazione, confidando per lo più in un aiuto pubblico.



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Un qualsiasi centro storico, allorché contestualizzato nell'originario paesaggio rimasto per lo più incontaminato, nonostante la numerosità dei centri storici del nostro Paese, è suscettivo di frequentazione se riqualificato e caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di strutture di ospitalità strettamente legate alle tipicità dei luoghi. Tale aspetto risulta peraltro tenuto in considerazione nell'individuazione dei criteri attraverso cui viene attribuita a un piccolo borgo l'appartenenza al "Club dei cento borghi più belli d'Italia". In sostanza non è prioritaria la valenza storica artistica del borgo quanto la qualità del borgo percepita olisticamente (v. Carta di Qualità dell'ANCI¹⁴). Questo certamente vale per Altavilla Irpina ma naturalmente tale condizione si verifica soltanto in concomitanza con la presenza di uno o più punti di forza per la singola località, in riferimento a cui l'Amministrazione e la comunità sappiano investire le proprie energie.

Per Altavilla, presidio del Greco di Tufo e appartenente all'Associazione nazionale Città della Nocciola, ciò è possibile in stretto rapporto con lo sviluppo dell'agriturismo. Altro punto di forza inoltre va ricercato nel recupero dell'antica miniera di zolfo, la quale, se collegata unitamente alla stazione a valle del paese mediante in ipotesi una funivia al borgo medievale, concorrerebbe alla rivitalizzazione dello stesso. In questo caso tuttavia andrebbe incrementata la frequenza dei treni lungo la tratta Avellino - Benevento, rispetto ai cui due capoluoghi Altavilla Irpina risulta equidistante in ragione di circa soli 15 km.

Si verrebbero così a creare le condizioni per una rinascita del borgo medievale grazie anche alla creazione di un albergo diffuso/ospitalità diffusa, all'inizio strettamente coincidente con le sole unità immobiliari di proprietà comunale prossime al Palazzo comitale, successivamente esteso a una molteplicità di altre unità immobiliari.

In sostanza l'albergo diffuso fungerebbe da volano nell'avviare un processo di recupero dell'intero borgo medievale trovando il suo bacino di utenti oltre che nel turismo di ritorno rappresentato dagli emigrati e nel turismo religioso, che oggi non dispone di strutture ricettive, anche nel turismo lento e culturale legato alla tipicità dei prodotti del luogo.

Si genererebbe così di conseguenza una dinamicità del mercato immobiliare in grado di coinvolgere in special modo, ma non soltanto, le zone di maggior pregio localizzativo coincidenti con il corso



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Garibaldi, in grado di incentivare operazioni di trasformazione immobiliare, grazie a una lievitazione dei valori di mercato, senza necessariamente occupare nuovo suolo per l'edificazione, puntando così sulla rigenerazione urbana.

Per quanto riguarda diversamente le aree agricole, nell'ottica dello sviluppo dell'agriturismo, si potrebbe da parte dell'Amministrazione Comunale rilasciare premi di cubatura sino a raggiungere al massimo un indice di edificabilità, per quanto riguarda la componente abitativa, pari a 0.06 mc/mq (il doppio di quanto oggi previsto dalla legislazione vigente). Tale suscettività di incremento volumetrico, tuttavia, strettamente legata all'aumento della ricettività connessa all'agriturismo, andrebbe ampiamente documentata sotto il profilo progettuale in sede di richiesta del permesso di costruire. La cubatura complessivamente edificabile, comprensiva anche della quota parte da destinarsi agli impianti e alle attrezzature adibite all'agriturismo, andrebbe così di volta in volta sottoposta a un giudizio di sostenibilità ambientale da parte dell'Amministrazione in relazione alla sua consistenza.

Nel Comune di Altavilla non esistono masserie di grandi dimensioni, come in altre località del nostro Paese, bensì sono presenti singoli corpi di fabbrica destinati alla sola abitazione della famiglia contadina, al ricovero degli attrezzi e all'eventuale stalla, o singoli corpi di fabbrica tipologicamente riconducibili al casino di caccia.

In ogni caso l'attività di vendita dei prodotti delle aziende agricole, per ciascuna delle quali si dovrebbe prevedere almeno una superficie di 4/5 ettari al fine di consentire una propria autonomia produttiva, avverrebbe all'interno del borgo medievale restituendo così alla comunità attraverso la presenza di botteghe una condizione favorevole di spazio esistenziale e non soltanto percettivo in stretto collegamento con la presenza dell'Albergo diffuso.

Per raggiungere tali obiettivi occorrerebbe costituire un'agenzia ad hoc gestita con ogni probabilità dall'Amministrazione Comunale o per lo meno guidata dalla stessa atta a fornire informazioni e strumenti ai cittadini per intraprendere tali iniziative in ambito urbano e periurbano.

In Altavilla Irpina, come in altri Comuni dell'Irpinia, in special modo in zone interne, manca tuttavia una tradizione nell'hotellerie e più in generale nella promozione di esercizi commerciali di diversa

50

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



merceologia (si pensi anche alla qualità delle insegne, del design degli arredi), a causa in parte del retaggio di una cultura legata al mondo agricolo, nel mentre oggi occorre rivolgersi a una più articolata domanda turistica. Di qui la necessità di approfondire la ricerca di un brand per Altavilla (il greco di Tufo oppure la nocciola o altro, a parte lo zolfo).

Ma per perseguire tali obiettivi occorre coinvolgere anche i comuni limitrofi in un progetto condiviso di valorizzazione territoriale, trovando centralità in Altavilla la futura sede del Parco Regionale Fluviale e Minerario e inoltre cogliere le opportunità di recenti provvedimenti legislativi che da un lato consentono di accedere a fondi destinati alla valorizzazione dei piccoli borghi, dall'altro di ricorrere a nuove e inedite modalità di partecipazione pubblico-privato attraverso forme di sponsorizzazione defiscalizzate.

L'attività di sensibilizzazione al rilancio di Altavilla svolta da un'agenzia guidata dall'Amministrazione Comunale, a cui si è fatto cenno, andrebbe comunque accompagnata da un piano strategico comprendente un progetto di comunicazione, nella consapevolezza che ci si debba rivolgere almeno in una prima fase a promotori appartenenti al territorio, anche più in generale alla Regione Campania. Il settore del real estate nazionale e internazionale difatti non intravede ancora nella riqualificazione dei piccoli borghi i margini di profitto riscontrabili, pur nell'attuale momento congiunturale, nelle aree metropolitane, vivendo attraverso la finanza immobiliare, una condizione favorevole di mercato per grandi building, a fronte di una generalizzata crisi del mercato immobiliare.

Alla luce di tali considerazioni, entrando nel merito di una valutazione economico-estimativa a carattere preliminare legata alla *vision* su Altavilla così delineata emerge quanto segue:

- Il borgo medievale oggi in buona parte disabitato sarebbe in grado, se riqualificato, di ospitare circa il 10% dell'attuale popolazione del paese e pertanto circa 400 abitanti. E' stata tuttavia dal nostro gruppo di lavoro ipotizzata una sua diversa destinazione d'uso ad albergo diffuso e a seconde case a causa anche della presenza di tipologie abitative inidonee ad ospitare abitazioni a carattere stanziale. Un costo presunto di intervento risulta pari a circa 7 milioni di Euro comprensivo del recupero urbano.

51

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



- Il parco edifici di corso Garibaldi con una certa approssimazione risulta diversamente abitato da circa un 15% dell'intera popolazione del paese.

Il costo per una sua riqualificazione complessiva degli edifici potrebbe prudenzialmente attestarsi con una certa approssimazione in altrettanti circa 4 milioni di Euro, tenendo presente da un lato la presenza di una maggior parte delle unità abitative già riqualificate, dall'altro la necessità di provvedere alla riqualificazione delle superfici commerciali al piano terreno caratterizzate da una certa obsolescenza.

- Per quanto riguarda infine ipotesi insediative su aree di espansione provvisoriamente individuate in studi precedentemente condotti su Altavilla con una certa approssimazione in 15 ettari a sud del paese e 5 ettari a nord del paese, in assenza di previsioni in essi formulate al riguardo degli indici di edificabilità, è possibile ritenere che sulla base di un indice territoriale di 0.6 mc/mq per le aree situate a nord del paese e di un indice di 0.06 mc/mq per le aree situate a sud del paese a causa dell'acclività di queste ultime, alla cubatura così risultante corrisponderebbe un numero di circa 400 abitanti, guarda caso prossimo al numero di abitanti eventualmente insediabili nel borgo medievale qualora fosse riqualificato.

In presenza di una mancata previsione in tali studi di una riqualificazione del borgo medievale attraverso l'Albergo diffuso, tali scelte sarebbero state effettuate pertanto in assenza di un approccio rivolto alla rigenerazione urbana. Qualora poi si fosse adottato un indice di 0.3mc/mq per le aree poste a sud del paese complessivamente gli abitanti insediabili nelle due zone di espansione sarebbero stati pari a 750 corrispondenti a circa il 20% del totale della popolazione del Comune, al netto degli abitanti teorici insediabili nel borgo medievale e in corrispondenza del corso Garibaldi. Ciò induce a pensare che l'edificabilità di espansione avrebbe soddisfatto la potenziale domanda espressa dagli abitanti corrispondenti agli alloggi dismessi nell'intero Comune, in assenza pertanto di una politica di rigenerazione urbana.



4.2.5. Aspetti metodologici relativi alla stima delle plusvalenze del mercato immobiliare nel quadro dell'indotto economico generato dalle previsioni di Piano

Il mercato immobiliare di Altavilla Irpina versa in uno stato di sensibile contrazione a causa della attuale congiuntura economica negativa, avvertita in modo particolare nel Sud Italia e specialmente nelle Aree interne, anche se si riscontrano talvolta valori straordinari in presenza di un mercato poco trasparente.

Premesso ciò nello stimare oggi il più probabile valore di mercato degli immobili (fabbricati e terreni) considerati nello stato di fatto, in assenza tuttavia dei progetti di trasformazione così come prefigurati nel corso del presente studio occorrerebbe fare ricorso ai seguenti procedimenti:

- Al procedimento per punti di merito¹⁵ piuttosto che al procedimento comparativo diretto¹⁶ per gli immobili soprattutto collocati in corrispondenza del Corso Garibaldi e di zone limitrofe comunque appartenenti al tessuto ottocento-novecentesco.

In tal caso le peculiarità di ciascuna unità immobiliare simile a quella oggetto di stima (si pensi ad esempio alla possibilità di installare un impianto di ascensore nel vano scale) inducono a considerare tra gli alloggi simili presi a confronto quello dal maggior valore di mercato a cui applicare coefficienti riduttivi in relazione alle minori caratteristiche qualitative dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- Al procedimento del valore di riproduzione¹⁷ per gli immobili invece presenti nel centro storico di origine medioevale in prossimità del Castello comitale. Per tali immobili difatti in assenza di un mercato in cui effettuare una comparazione, il loro valore di mercato al massimo coincide con la sommatoria del valore di mercato del sedime e del costo tecnico di ricostruzione deprezzato in relazione al degrado fisico ed economico. Il valore del sedime può essere determinato attraverso l'attribuzione di una percentuale relativa all'incidenza del valore del terreno sul valore di mercato dell'immobile da considerarsi nell'ordinarietà in un confronto con immobili simili recuperati in centri storici in Comuni anche limitrofi



appartenenti al medesimo contesto territoriale ed ambientale (potrebbe attestarsi tra il 20 e il 25%).

- Al procedimento del Valore di trasformazione per eventuali terreni oggi considerati edificabili¹⁸, con ogni probabilità pervenendo a risultati valutativi o negativi o comunque minori del valore di mercato del terreno se considerato agricolo, destinato in particolare a vigneti o in ogni caso a una coltura ritenuta redditizia.

Diversamente qualora si dovesse stimare oggi il più probabile valore di mercato degli immobili in Altavilla Irpina alla luce di nuovi scenari di trasformazione del borgo-paese delineati in occasione del presente studio, occorrerebbe fare ricorso ad altri procedimenti di stima qui di seguito descritti maggiormente adatti a interpretare l'evoluzione e la valorizzazione del mercato immobiliare che verrebbe così a generarsi nonostante l'attuale condizione di congiuntura economica negativa.

A tal proposito si osserva come la valorizzazione del borgo-paese, così come delineata in occasione del presente studio troverebbe origine in particolare nella promozione di un Albergo diffuso o meglio di un organismo destinato all'Ospitalità diffusa a partire da un primo coinvolgimento di unità immobiliari già di proprietà comunale prospicienti il Castello comitale. Ciò necessariamente dovrebbe essere preceduto da alcune azioni di recupero urbano relative ai percorsi pedonali e alle relative sotto strutture relative alle reti urbanizzative nel centro storico di più antica data.

In questo scenario pertanto dal punto di vista estimativo la valutazione degli immobili nello stato di fatto si dovrebbe determinare attraverso i seguenti procedimenti:

- Al procedimento del valore di trasformazione¹⁹ per gli immobili presenti nel centro storico di più antica data, per i quali all'interno dell' algoritmo relativo al valore di trasformazione si tratterebbe di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile una volta trasformato da determinarsi attraverso il procedimento della capitalizzazione dei redditi sulla base di un ipotizzato livello di occupazione dell'unità immobiliare cui consegue la stima della redditività prodotta in quanto appartenente all'Albergo diffuso.



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



In tal caso l'operazione di sconto andrebbe condotta considerando un numero di anni piuttosto elevati, almeno pari ad esempio a 4/5, maggiore rispetto al tempo necessario alla vera e propria ristrutturazione edilizia.

- Al procedimento del valore di trasformazione così pure per gli immobili in prossimità del Corso Garibaldi. In tal caso il valore di mercato degli immobili una volta trasformati, non essendo coinvolti nel progetto di Albergo diffuso, andrebbe diversamente determinato ipotizzando rispetto all'attuale valore di mercato una plusvalenza generata dalla valorizzazione del borgo di origine medioevale.

Potrebbe essere di ausilio una comparazione con immobili analogamente presenti in borghi riqualificati situati nel territorio Irpino e più in generale in Campania sempre con riferimento ad aree interne.

Premesso tutto ciò seguono alcune considerazioni sul progetto dell'Albergo diffuso nello specifico caso di Altavilla Irpina, rappresentando questo difatti il volano di un processo di rilancio del mercato immobiliare compatibile con la tutela dell'ambiente e artefice nel contempo di un incremento occupazionale non solo per le imprese artigianali del settore edilizio ma anche per le attività commerciali strettamente legate ai prodotti tipici e alle stesse maestrie del luogo (si pensi al presidio del Greco di Tufo e al brand legato alla nocciola avellana).

Il modello dell'Albergo o Ospitalità diffusa dovrebbe in questo caso strutturarsi attraverso la costituzione di un consorzio o organismo dal punto di vista giuridico più propriamente da individuarsi, partecipato in primo luogo dal Comune attraverso le sue unità immobiliari destinate ad Albergo diffuso e da una molteplicità di proprietari delle singole unità immobiliari presenti nel borgo di origine medioevale, conservando la proprietà individuale, quasi si trattasse di un "condominio diffuso".

La peculiarità tuttavia rispetto a un "condominio diffuso" consisterebbe oltre che nella suddivisione delle spese pro quota e nella presenza di un regolamento che garantisca l'uniformità di determinate caratteristiche tipologiche, funzionali e decorative anche nell'eventuale partizione degli utili

55

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



generati dalla fruizione di alcune unità immobiliari appartenenti alla rete degli immobili tra tutti i consorziati indipendentemente dall'occupazione della loro specifica unità immobiliare.

In questo consisterebbe il vero e proprio motore della valorizzazione del borgo. Sul medio periodo difatti verrebbe a generarsi una redditività per gli immobili aderenti alla rete che, una volta divenuta ordinaria, attraverso una sua capitalizzazione genererebbe un valore di mercato per ciascuna unità immobiliare ben maggiore di quello attualmente oggi apprezzato in assenza della previsione di un Albergo diffuso.

Di qui l'opportunità pertanto per alcuni proprietari di vendere la propria unità immobiliare, uscendo dalla rete e dal consorzio. In questo frangente il consorzio dell'Albergo diffuso si troverebbe nella necessità di acquisire pertanto nuove unità immobiliari. Ne consegue l'insorgere di un processo virtuoso che porterebbe a estendere nel tempo la valorizzazione ad altre unità immobiliari. La stima del valore di mercato di queste ultime avverrebbe sempre ricorrendo al procedimento del valore di trasformazione, considerando tuttavia all'interno dell'algoritmo relativo al valore di trasformazione, il valore di mercato dell'immobile una volta trasformato alla luce del procedimento del valore di capitalizzazione, come dianzi richiamato. Si comprende così come il valore di trasformazione V_t espressione del valore di mercato dell'immobile considerato nello stato di fatto risulterebbe ben maggiore di quanto lo sarebbe in assenza del processo virtuoso generato dall'Albergo diffuso. L'apertura diversamente di B&B potrebbe rivestire un certo interesse in quei soli casi in cui proprietari di immobili di una certa dimensione si trovassero a fronte della presenza di propri familiari in soli specifici periodi dell'anno, a disporre di ampie superfici da destinare alla ricettività turistica stagionale.

A differenza dell'Albergo diffuso tale ricettività potrebbe dispiegarsi con carattere di residenza temporanea.

Lo scenario così delineato tuttavia sarebbe destinato a un insuccesso se non si potesse contare su un progetto adeguato di comunicazione, in grado di raccogliere il consenso dei cittadini e più in generale degli stakeholder nel diffondere l'idea che la ricerca del bene comune coincida con il vantaggio dei singoli.

56

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Tali riflessioni riguardano la valorizzazione del mercato immobiliare, anche se i vantaggi generati dalla presenza dell'Albergo diffuso sono collegati intrinsecamente al mantenimento della "place identity" e della "place attachment" consentendo al cittadino di vivere il loro ambiente pur attraverso nuove modalità di fruizione, creando tra l'altro occasioni di contatto con portatori di altre culture ed esperienze, difficilmente oggi riscontrato nelle aree interne.

Per quanto riguarda infine le aree eventualmente da destinarsi all'edificabilità, si ritiene che la valorizzazione del costruito nel centro storico di origine medievale non renda più significativamente appetibile abitare in zone di espansione.

La stima del valore di trasformazione di tali aree potrebbe evidenziare nel migliore dei casi una minima plusvalenza rispetto all'attuale condizione di mercato, in relazione alla valorizzazione in generale dell'intero borgo. Diversamente cubature integrative a quelle esistenti per lo sviluppo di agriturismi consentirebbero di apportare agli stessi una plusvalenza della proprietà immobiliare legata all'esercizio di attività ricettiva, congiuntamente all'apertura di botteghe destinate alla vendita dei propri prodotti nel centro storico riqualificato ad Albergo diffuso.

4.2.6. Annotazioni in ambito valutativo riguardanti la verifica di fattibilità "costi-benefici" di alcune ipotesi di Piano oggetto di possibile approfondimento

Nell'analisi della sostenibilità economica delle scelte di Piano (tra cui vi sono i fondamentali temi dell'insediamento di un "albergo diffuso" e la valorizzazione del parco minerario), in sede di approfondimento del Piano Strutturale si potrà ricorrere alla stima del criterio del "valore d'uso" (o "valore sociale") il cui scopo principale sarà quello di stimare i benefici (e indirettamente) l'indotto economico) che verranno prodotti in favore della collettività a seguito dell'attuazione delle azioni e previsioni del Piano Strutturale: in occasione, pertanto, di studio e redazione del Piano Strutturale si potranno prevedere suddette valutazioni da affiancare alle valutazioni parametriche dei costi derivanti dall'attuazione delle politiche e scelte di Piano. Le valutazioni potranno, dunque, essere



suddivise tra stime degli effetti (benefici e costi) nel breve termine e nel lungo termine, posto che le azioni intraprese possano produrre risultati sinergici per lo più a lungo termine.

Il valore d'uso, definito in letteratura anche come "valore sociale composto complesso" per la stima dei benefici di utenti "diretti, indiretti, potenziali e futuri", è dato dalla sommatoria di più componenti che nel caso in esame possono essere così definite:

- l'utilità/beneficio fruibile direttamente da parte della collettività ("valore d'uso reale" o anche "valore di consumo" - V_{ur}): si pensi al "valore" della rigenerazione urbana che l'albergo diffuso potrà favorire, al beneficio derivante dalla valorizzazione del parco minerario, alla tutela del patrimonio di interesse storico e ambientale, al recupero delle aree in fase di abbandono, al valore della "memoria" dei luoghi, al valore della tutela ambientale e delle tipicità locali, al beneficio derivante dalla valorizzazione dei prodotti tipici locali, ecc.;
- la quota di indotto economico generato nel territorio di modo che, com'è auspicabile, ad ogni euro speso corrisponda, nel lungo periodo, un arricchimento nell'economia reale locale di un euro o più;
- il beneficio potenziale generato in assenza di un utilizzo attuale ("valore d'opzione" - V_o): si pensi in tal caso all'attaccamento ai luoghi e alle tradizioni manifestato dagli abitanti altavillesi il cui valore è indipendente da un beneficio ritraibile nell'immediatezza o lo stesso attaccamento ai luoghi manifestato dagli altavillesi emigrati all'estero che, pur non godendo dei luoghi, manifestano l'intento di garantire una continuità all'identità locale;
- l'utilità/beneficio dati dalla consapevolezza della pura esistenza di una politica di rigenerazione e conservazione indipendentemente dal suo utilizzo presente ("valore d'esistenza" o "valore di non consumo" - V_e): si pensi in questo caso a chi, altavillese (anche solo di origine), si trovi nell'impossibilità



di recarsi in loco senza per questo disinteressarsi delle tradizioni e dei legami con le famiglie di origine e quindi delle proprie radici, manifestando il desiderio del mantenimento del senso di comunità;

- a tali componenti estimative possono (o devono) essere associate quelle di carattere immobiliare cui si è ampiamente discusso più sopra tali da fornire un quadro completo dell'indotto economico nell'economia reale del luogo assommato all'insieme dei benefici collettivi.

Il valore d'uso (sommato ai risultati delle analisi estimative incentrate sul mercato immobiliare) così ottenuto dovrà essere confrontato con i costi, nel lungo periodo, degli interventi da prevedere (sia di carattere immobiliare/edificatorio/urbanistico sia di carattere puramente economico/sociale) per generare il circolo virtuoso di carattere economico/sociale sperato.

Nelle prime fasi di intervento, anche a medio termine, affinché si inneschi il circolo virtuoso sperato, i costi necessari all'attuazione delle politiche di piano potranno essere coperti da fondi pubblici destinati alla rivitalizzazione dei borghi antichi, da eventuali fondi della Comunità europea per riqualificazioni e valorizzazioni ambientali, da sponsor locali o nazionali o internazionali, da politiche fiscali ad hoc finalizzate a ridurre i costi fissi iniziali di aziende ed attività produttive e commerciali.

Le tecniche di stima del "valore sociale" (nelle componenti appena delineate) che si potranno efficacemente applicare sono:

- la "tecnica del prezzo edonico" con la quale si misurerà l'innalzamento del valore economico dei beni immobili a seguito dell'attuazione delle previsioni di Piano, come anche già detto in precedenza. In tal caso si misurerà l'indotto economico di cui si avvantaggerà il territorio per quanto attiene la sola componente immobiliare (*fall-out* generato dall'albergo diffuso e dalle scelte pianificatorie in tema di espansione edilizia o di recupero del patrimonio abitativo esistente). Per evitare inutili ripetizioni, ma a solo



titolo riepilogativo, le tecniche estimative da utilizzare per la valutazione del “prezzo edonico” potranno essere:

- procedimento per punti di merito;
- procedimento del valore di riproduzione;
- procedimento del valore di trasformazione;
- procedimento del valore di capitalizzazione,

con le accezioni a cui si è fatto approfonditamente cenno nelle pagine che precedono.

Volendo qui accennare alcuni dei temi già trattati (possibile oggetto di approfondimento nel documento di Piano) il cui indotto economico è efficacemente valutabile con la tecnica del prezzo edonico, si citano:

- la tutela del patrimonio di interesse storico e ambientale minore, tuttavia diffuso, strettamente legato alla memoria storica dei luoghi;
- l’impatto nel territorio dello sviluppo di attività turistico-ricettive con il modello dell’ “albergo diffuso” e di attività commerciali in grado di contenere il fenomeno di spopolamento, con ricadute sul livello occupazionale specie per i giovani residenti in luogo;
- il recupero dell’antropizzazione di aree in fase di abbandono e lo sviluppo di attività di presidio del territorio;
- la valorizzazione patrimoniale dei beni immobili di incentivo per la proprietà edilizia per quanto riguarda l’innesco di un processo di ristrutturazione e restauro degli edifici;



- lo sviluppo di un nuovo mercato della seconda casa a portata di un ceto medio nell'attuale momento di congiuntura impossibilitato ad accedere all'acquisto in località turistiche inserite nei circuiti tradizionali;
- il decongestionamento di località turistiche tradizionali nei periodi di maggior frequentazione a favore dei piccoli borghi, con la conseguente valorizzazione di una viabilità secondaria e riscoperta di paesaggi altrimenti suscettivi di una mancata tutela;
- la creazione di un fertile terreno culturale che favorisca l'insediamento di artisti ed artigiani esclusi dai circuiti mediatici attuali;
- la "tecnica del prezzo di trasporto" con la quale si stimerà in parte l'indotto economico generato dalle politiche urbanistiche previste e adottate (nel richiamare nel territorio un numero maggiore di turisti e fruitori rispetto alla condizione attuale, oltre che di abitanti e cittadini altavillesi) ed in parte il beneficio diretto di cui godrà la collettività grazie alle suddette scelte pianificatorie. Anche in tal caso, per evitare inutili ripetizioni, si riepilogano le tre componenti di tale valutazione già citate in precedenza evidenziandone le potenzialità:
 - costo del trasporto: componente fondamentale della stima del beneficio derivante dalle scelte pianificatorie, tra cui la creazione dell' "albergo diffuso": l'incremento dei flussi turistici stagionali viene misurato dalla spesa effettiva o potenziale espressa dagli utenti nel recarsi ad Altavilla e nei successivi trasferimenti su scala locale o anche provinciale e regionale per motivi di svago, culturali, sportivi, di studio e di lavoro (qualora nel



lungo periodo la rigenerazione urbana richiami nuovi abitanti stanziali ad Altavilla);

- valore del tempo: stima del beneficio delle politiche urbanistiche adottate e in fase di attuazione. L'assunto è che il tempo speso ad Altavilla, nella fruizione dei valori ambientali, urbani e culturali è sottratto ad analoga fruizione in altri luoghi alternativi: se si sceglie Altavilla Irpina per tale fruizione ciò sta a significare il valore di attrattività di Altavilla rispetto ad altre località;
- spese accessorie: stima dell'indotto economico. Nel momento in cui il turista fruisce i luoghi, le spese sostenute per tali attività sono a favore dell'economia reale locale.

Volendo qui accennare alcuni dei temi già trattati (possibile oggetto di approfondimento nel documento di Piano) il cui beneficio ed indotto economico è efficacemente valutabile con la tecnica del costo di trasporto, si citano:

- la valorizzazione delle aree naturalistiche;
- la valorizzazione del patrimonio storico culturale rappresentato dagli impianti minerari;
- il conseguente sviluppo di un turismo culturale e ambientale;
- lo sviluppo turistico cosiddetto "lento" (di cui oggi si avverte una domanda in alternativa a quello che si potrebbe definire: "turismo di consumo", ancorato ai principali operatori turistici e finalizzato ad una visita concentrata e a volte superficiale dei luoghi);



- lo sviluppo turistico cosiddetto “sportivo” a bassa erosione territoriale: si pensi al cicloturismo, al turismo podistico, allo sfruttamento ludico della valle del Sabato per attività fluviali, di nuoto o per parchi a tema didattici e di fitness strettamente connessi alla tipicità ambientale;
 - lo sviluppo (o lo sfruttamento) del turismo religioso;
 - l’attaccamento ai luoghi;
 - il senso di comunità;
 - la valorizzazione delle tradizioni locali.
- La tecnica dell’analisi di contingenza: si tratta di una tecnica di analisi diretta, tramite questionari, dei benefici generati dalle scelte di pianificazione urbanistica adottate. Tramite interviste e questionari si chiede ad un numero di soggetti direttamente o indirettamente coinvolti di esprimersi circa la potenziale disponibilità a pagare affinché vengano attuate determinate scelte prospettate. Poiché tale operazione è stata già svolta ottenendo un risultato significativo, manifestando i cittadini in linea di massima una maggiore propensione ad una attesa di investimenti pubblici e una minore disponibilità personale, occorrerebbe formulare nuovi questionari ad hoc che facciano tesoro dei risultati già ottenuti. Volendo qui accennare alcuni dei temi già trattati (possibile oggetto di approfondimento nel documento di Piano) il cui beneficio è efficacemente valutabile con la tecnica dell’analisi di contingenza, si citano:
- l’attaccamento ai luoghi;
 - il senso di comunità;
 - la valorizzazione delle tradizioni locali.



Si dovrà certamente verificare di non duplicare le valutazioni dei benefici di modo che ogni componente delle scelte di Piano qui elencata venga stimata solo da una tecnica di valutazione.

- La tecnica del costo opportunità: a tale tecnica si ricorre per la valutazione dell'indotto economico derivante da scelte di pianificazione urbanistica e in tema di politiche sociali ed economiche; si tratterà di stimare i maggiori profitti di aziende e attività commerciali, i maggiori redditi (stipendi e salari) di soggetti lavorativi coinvolti via via nelle politiche sociali ed economiche attuate. Volendo qui accennare alcuni dei temi già trattati (possibile oggetto di approfondimento nel documento di Piano) il cui beneficio è efficacemente valutabile con la tecnica dell'Analisi di contingenza, si citano:
 - la valorizzazione di alcuni "brand" commerciali, quali ad esempio quello legato alla produzione del "greco di tufo";
 - il rilancio della coltivazione del nocciolo locale;
 - la valorizzazione dei prodotti tipici dei luoghi attraverso l'individuazione di marchi di denominazione di origine controllata;
 - lo sviluppo di agriturismi enogastronomici con presidio slow-food;
 - lo sviluppo del settore ricettivo con il modello dello "albergo diffuso";
 - l'incremento di attività produttive nel settore del recupero edilizio e del restauro.



4.2.7. Anticipazioni valutative di orientamento da svilupparsi nel corso dello svolgimento del

processo di Piano

Le stime che seguono hanno carattere esemplificativo, in quanto, condotte a monte del processo di Piano, andranno poi approfondite attraverso specifiche analisi quali-quantitative sui dati da assumere a riferimento delle stesse.

- La consistenza degli edifici del borgo medievale risulta sinteticamente stimata in 14.000 mq. Dato che il taglio distributivo ordinario delle unità abitative in oggetto risulta per lo più caratterizzato dall'assenza di vani distributivi a fronte di principali vani passanti, risulta quanto segue (a prescindere dai vani catastali):

$$14.000 \text{ mq} : 14 \text{ mq/stanza} = 1000 \text{ stanze}$$

considerando l'altezza di piano di 3,3 m

$$14.000 \text{ mq} \times 3,3 \text{ m} = 46.200 \text{ mc}$$

$$100 \text{ mc/ abitante}$$

$$46.200 \text{ mc} : 100 \text{ mc/ abitante} = 462 \text{ abitanti.}$$

Assumendo nell'ordinarietà un costo di ristrutturazione degli edifici nel borgo medievale pari a 500 €/mq di s.l.p., risulta un costo complessivo di intervento così determinato, comprensivo del costo di riqualificazione di superfici cantinate poste a livello interrato:

$$14.000 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = 7.000.000 \text{ €.}$$

Tale costo di intervento comprende anche con una certa approssimazione i costi di recupero urbano pari a circa 1.000.000 €, al netto tuttavia dei costi di messa in sicurezza degli edifici per quanto



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



riguarda l'antisismicità che andranno approfonditi una volta perfezionato a livello nazionale il progetto "Casa Italia" con i relativi sussidi erogati dallo Stato.

- La consistenza degli immobili di Corso Garibaldi risulta così sinteticamente stimata:

Superficie destinata ad uso abitativo *mq 23.000*

Superficie destinata a negozi *mq 10.000*

Considerando la sola superficie residenziale di 23.000 mq in presenza di 3,3 m (altezza piano) risulta:

23.000 mq x 3,3 m = 75.900 mc

100 mc/ abitante

75.900 mc : 100 mc/ abitante = 759 abitanti.

Assumendo nell'ordinarietà un costo per la manutenzione ordinaria leggera pari a 150 €/mq, per la manutenzione ordinaria pesante pari a 250 €/mq e per la manutenzione straordinaria pari a 350 €/mq, alla luce di un 15% degli alloggi di corso Garibaldi suscettivi di manutenzione ordinaria leggera, di un 10% suscettivo di manutenzione ordinaria pesante e di un 5% suscettivo di manutenzione straordinaria, e dell'intera superficie destinata a negozi suscettiva di manutenzione ordinaria pesante, risulta stimato sinteticamente in circa € 4.000.000 il costo totale di intervento, comprensivo del costo di riqualificazione di superfici cantinate poste a livello interrato.

- Per quanto riguarda una valutazione della convenienza di una previsione di nuove aree edificabili in zone di espansione seguono alcuni giudizi di valore.

Interpretando la previsione che emerge da studi urbanistici in precedenza condotti risulta quanto segue:

66

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



- In 5 ettari nella zona nord del paese, sufficientemente pianeggiante e di espansione, considerando un indice ipotetico di edificabilità pari a 0,6 mc/mq:

$$50.000 \text{ mq} \times 0,6 \text{ mc/mq} = 30.000 \text{ mc}$$

$$100 \text{ mc/abitante}$$

$$30.000 \text{ mc} : 100 \text{ mc/abitante} = 300 \text{ abitanti da insediare.}$$

Supponendo la realizzazione di edifici con 300 mq in pianta, 3 m di altezza per piano e numero 4 piani:

$$300 \text{ mq} \times 3 \text{ m} \times 4 = 3.600 \text{ mc}$$

$$30.000 \text{ mc} : 3.600 \text{ mc} = 8 \text{ Edifici.}$$

- In 15 ettari nella zona sud del paese, agricola particolarmente acclive, alla luce di un indice ipotetico di edificabilità pari a 0.3 mc/mq per via dell'orografia del terreno.

$$150.000 \text{ mq} \times 0.3 \text{ mc/mq} = 45.000 \text{ mc}$$

$$100 \text{ mc/abitante}$$

$$45.000 \text{ mc} : 100 \text{ mc/abitante} = 450 \text{ abitanti da insediare.}$$

Supponendo la costruzione di edifici con 300 mq in pianta, 3 m di altezza per piano e numero 4 piani:

$$300 \text{ mq} \times 3 \text{ m} \times 4 = 3.600 \text{ mc}$$

$$45.000 \text{ mc} : 3.600 \text{ mc} = 12 \text{ Edifici.}$$

Tale ipotesi risulta scarsamente sostenibile dal punto di vista ambientale.

In questo caso pertanto considerando un'ulteriore ipotesi con indice di edificabilità pari a 0.06 mc/mq (il doppio di quanto previsto per le aree agricole):

$$150.000 \text{ mq} \times 0.06 \text{ mc/mq} = 9.000 \text{ mc}$$

$$100 \text{ mc/abitante}$$

$$9.000 \text{ mc} : 100 \text{ mc/abitante} = 90 \text{ abitanti.}$$



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Supponendo la costruzione di abitazioni mono familiari di un piano o bi familiari di 2 piani con alloggi di 160 mq ciascuno, 3 m di altezza:

$$160 \text{ mq} \times 3 \text{ m} = 480 \text{ mc}$$

$$9.000 \text{ mc} : 480 \text{ mc} = 18 \text{ corpi di fabbrica monofamiliari} / 9 \text{ corpi di fabbrica bifamiliari.}$$

In conclusione il numero di abitanti totale da insediare su nuove aree di espansione risulterebbe pertanto in un caso pari a (300+90 abitanti), pressoché coincidente con il numero di abitanti insediabili nel borgo medievale o, diversamente, in un altro caso pari a (300+450 abitanti) coincidente con il numero di abitanti insediabile negli alloggi dismessi presenti nell'intero parco edilizio del Comune.

Stima del Prezzo Edonico: ovvero della plusvalenza che si genera per gli immobili considerati nell'attuale stato di fatto in presenza tuttavia delle previsioni di valorizzazione del borgo medievale da recepirsi in sede di un nuovo strumento urbanistico:

- Borgo medievale

Attuale Valore di mercato delle abitazioni: 350 €/mq

Sulla base di un incremento del 20% risulta una plusvalenza di 70 €/mq da cui consegue la seguente plusvalenza totale:

$$14.000 \text{ mq} \times 70 \text{ €/mq} = 980.000 \text{ €}$$

- Corso Garibaldi

Attuale Valore di mercato delle abitazioni in zona: 1000 €/mq

Sulla base di un incremento 4% risulta una plusvalenza di 40 €/mq da cui consegue la seguente plusvalenza totale:

$$23.000 \text{ mq} \times 40 \text{ €/mq} = 920.000 \text{ €}.$$

68

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Attuale Valore di mercato dei negozi: 1000 €/mq

Sulla base di un incremento del 4% risulta una plusvalenza di 40 €/mq di da cui consegue la seguente plusvalenza totale:

$$10.000 \text{ mq} \times 40 \text{ €/mq} = 400.000 \text{ €}.$$

Il totale incremento di valore per Corso Garibaldi risulta pari a:

$$920.000 \text{ €} + 400.000 \text{ €} = 1.320.000 \text{ €}.$$

La plusvalenza complessiva relativa al borgo medievale e al corso Garibaldi risulta:

$$980.000 \text{ €} + 1.320.000 \text{ €} = 2.300.000 \text{ €}.$$

In conclusione la plusvalenza complessiva generata dal solo fatto che una previsione di rigenerazione urbana venga essere formalizzata all'interno di un futuro strumento urbanistico risulta così determinata in 2.300.000 €.

Ciò costituisce già un primo vantaggio procurato dalla sola previsione di uno strumento urbanistico, espressione di una rendita di attesa, si potrebbe dire, corrispondente in ogni caso all'apprezzamento di una suscettività di miglioramento della qualità del vivere.

La stima del Prezzo edonico va tuttavia approfondita in quanto pare che il mercato degli immobili in Altavilla per la rigidità non solo della domanda ma anche dell'offerta di fatto pervenga talvolta a valori straordinari che non risultano registrati dagli Osservatori istituzionali.

Pertanto è da ritenersi che soltanto l'avvio di un processo di recupero urbano sarebbe in grado di creare le condizioni per una condizione di ordinarietà del mercato a causa di una più ampia contrattazione degli immobili.

In tal caso la stima del Prezzo edonico, a Piano attuato o in corso di attuazione, esprimerebbe una prima componente del valore sociale attribuibile al Piano, dovendosi aggiungere a tale prima componente i benefici ottenuti dagli utenti indiretti attraverso la tecnica dei Costi di trasporto.

69

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



A tal riguardo seguono alcune anticipazioni riguardanti la stima del Valore sociale generato dalla futura attuazione di alcune proposte di valorizzazione del borgo paese delineate nel presente studio.

¹⁴ CARTA DI QUALITA': I BORGHII PIU' BELLI D'ITALIA

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il Club de " I Borghi Più Belli d'Italia " si è costituito intorno agli obiettivi di *proteggere, promuovere e sviluppare* i Comuni riconosciuti come i *Borghi più belli d'Italia*.

Il Club è proprietario del marchio " I Borghi Più Belli d'Italia ", depositato secondo le disposizioni di legge e registrato presso..... Tale marchio è costituito dalla denominazione e dal logotipo raffigurato in alto e a sinistra in questa pagina. La presente Carta ha lo scopo di definire le *modalità di attribuzione, uso e ritiro del marchio depositato* e, di conseguenza, i criteri di ammissione o di esclusione dal Club de " I Borghi Più Belli d'Italia"

ARTICOLO 2 - CRITERI DI AMMISSIONE

2.1 - Criteri di eleggibilità

Per essere ammesso nel Club de " I Borghi Più Belli d'Italia " e utilizzare il marchio di cui questa è proprietaria, ogni Comune deve soddisfare i seguenti criteri:

§ 2.1.1 - avere una popolazione che nel Borgo antico del Comune o nella Frazione indicata non super i duemila abitanti. Questo primo criterio è eliminatorio. Nel Comune non si possono superare i 15.000 abitanti (+ il 10% su valutazione del Comitato Scientifico).

§ 2.1.2 - possedere un patrimonio architettonico e/o naturale certificato da documenti in possesso del Comune e/o dalla Soprintendenza delle Belle Arti. Gli edifici storici devono prevalere sull'insieme della massa costruita e dar luogo ad un complesso esteticamente omogeneo.

Anche questo secondo criterio è eliminatorio;

§ 2.1.3 - offrire un patrimonio di qualità che si faccia apprezzare per i seguenti motivi:

a) qualità urbanistica, ovvero:

- qualità degli accessi al Borgo;
- compattezza e omogeneità della massa costruita;
- possibilità di percorsi diversi all'interno del Borgo;



- preservazione del legame tra microsistema urbano, storicamente determinato, e ambiente naturale circostante;

b) qualità architettonica, ovvero:

- armonia e omogeneità dei volumi costruiti;
- armonia e omogeneità dei materiali delle facciate e dei tetti; armonia e omogeneità dei colori delle facciate e dei tetti;
- armonia e omogeneità delle "aperture" (porte, portoni, finestre, luci ecc.);
- presenza di elementi decorativi simbolici (frontoni, insegne, stucchi ecc.).

§ 2.1.4 - manifestare, attraverso fatti concreti, una volontà e una politica di valorizzazione, sviluppo, promozione e animazione del proprio patrimonio misurabili secondo i seguenti criteri:

a) valorizzazione, ovvero:

- chiusura permanente o temporanea del borgo alla circolazione automobilistica;
- organizzazione di parcheggi esterni;
- trattamento estetico ovvero mimetizzazione delle linee aeree elettriche e telefoniche;
- esistenza di sfumature e gradazioni di colori nelle facciate;
- rinnovamento e abbellimento delle facciate;
- trattamento e studio particolare dell'illuminazione pubblica;
- trattamento delle insegne pubblicitarie;
- trattamento degli spazi pubblici;
- cura del verde pubblico e installazione di fioriere;

b) sviluppo, ovvero:

- conoscenza e stimolo della frequentazione turistica;
- presenza di un'offerta di alloggio, ristorazione e attività ludiche, sportive o culturali;
- esistenza di artigiani d'arte o di servizi;
- esistenza di attività commerciali;
- partecipazione a strutture e iniziative intercomunali;

c) promozione, ovvero:

- esistenza di un punto di informazione o accoglienza;
- organizzazione di visite guidate;
- edizione di guide o opuscoli promozionali;
- esistenza di una segnaletica direzionale e informativa;



d) animazione, ovvero:

- esistenza di spazi e strutture per le feste al coperto o all'aperto;
- organizzazione di eventi originali e di qualità;
- organizzazione di manifestazioni permanenti o temporanee.

2.2 Procedimento d'istruzione

Il procedimento d'istruzione delle candidature dei Comuni, che nella prima fase riguarderà i Soci promotori, avviene nel modo seguente:

- 2.2.1 - il Comune deve far pervenire al Club una domanda scritta di ammissione accompagnata da: a) una delibera del Consiglio comunale che solleciti l'ammissione tra "I Borghi Più Belli d'Italia"; b) una dichiarazione circa l'esistenza dei requisiti richiesti ai punti 2.1.1 e 2.1.2 della Carta di Qualità.

Se il Comune non soddisfa entrambe queste esigenze, non viene neppure iniziato il procedimento di istruzione della candidatura;

- 2.2.2 - Il Consiglio Direttivo organizza una visita-expertise al Comune candidato per verificarne la volontà, da manifestare con atti concreti, di soddisfare le condizioni previste ai punti 2.1.3 e 2.1.4 della presente Carta. La perizia comprende obbligatoriamente: a) un incontro con il Sindaco del Comune candidato, che può farsi assistere da persone di sua scelta; la visita dettagliata del Comune, comprendente la realizzazione di un reportage video-fotografico;
- 2.2.3 - alla perizia segue l'esame del rapporto da parte del Comitato Scientifico, che lo sottopone al Consiglio Direttivo per deliberare l'eventuale ammissione del Comune al Club;
- 2.2.4 – le spese della visita e della perizia sono preventivamente concordate tra il Coordinatore del Comitato Scientifico ed il Comune richiedente che se ne fa carico per intero.

ARTICOLO 3 - MODALITA' D'USO DEL MARCHIO

- 3.1 - Ogni Comune classificato tra "I Borghi Più Belli d'Italia" riceve dal Consiglio Direttivo l'autorizzazione ad apporre alle principali entrate del paese il pannello normalizzato comprendente la denominazione e l'emblema figurativo del marchio. Nel pannello il nome del Comune (o della frazione ad esso appartenente) appare in alto, sopra il logo e il nome del Club. Ad esempio:

CASTELLARO LAGUSELLO
uno dei
BORGHI PIU' BELLI D'ITALIA

La segnaletica stradale che indica il Borgo certificato può contenere, accanto al nome dello stesso, anche il marchio dei "I Borghi Più Belli d'Italia".



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



- 3.2 - Il Comune, nel caso il Capoluogo coincida con il Borgo certificato, può utilizzare, per se stesso e per tutte le associazioni senza scopo di lucro cui è collegato, la denominazione e l'emblema figurativo su tutti i documenti di comunicazione con i cittadini e con i terzi, quali: bollettino municipale, capolettera sui documenti ufficiali, opuscoli informativi, newsletter, avvisi, manifesti, cartelloni, prodotti editoriali, sito Internet e qualsiasi altra azione di promozione o pubblicità.

La denominazione e l'emblema figurativo devono essere riprodotti senza modificarne il segno grafico e prioritariamente a colori.

- 3.3 - L'utilizzazione del marchio viene accordata senz'altra contropartita finanziaria che il versamento della quota annuale societaria. In cambio del diritto d'uso, il Comune s'impegna ad apporre il pannello alle entrate principali del borgo, a utilizzare il marchio in ogni sua azione di promozione o pubblicità, a versare la quota associativa, nonché a:

3.3.1 - Partecipare attivamente alle azioni promosse dal Consiglio Direttivo a favore dell'insieme dei più bei borghi d'Italia. Tali azioni, finalizzate a procurare visibilità all'intera rete dei borghi più belli, mirano alla costruzione di un'offerta turistica intorno ai villaggi e dunque al triplice obiettivo della qualità, della notorietà e dello sviluppo;

3.3.2 - Trasmettere al Consiglio Direttivo tutte le domande di utilizzo del marchio avanzate dai produttori professionali di beni e servizi domiciliati sul suo territorio (albergatori, ristoratori, artigiani d'arte, negozianti, piccoli imprenditori e imprenditori commerciali, associazioni turistiche locali, creatori d'eventi, ecc.). Il Consiglio Direttivo è l'unico soggetto autorizzato a concedere l'uso del marchio a questi produttori professionali di beni e servizi;

3.3.3 - Portare a conoscenza del Consiglio Direttivo ogni caso di uso non autorizzato e fraudolento del marchio de "I Borghi Più Belli d'Italia".

ARTICOLO 4 - MODALITA' DI RITIRO DEL MARCHIO

- 4.1 - Il Comune è autorizzato a giovare del marchio de "I Borghi Più Belli d'Italia" fintantoché restano soddisfatte le condizioni che ne hanno permesso la classificazione tra i borghi più belli -ovvero quelle espresse agli artt. 2.1.1 e 2.1.2 della presente Carta - e fino a quando siano rispettati gli impegni presi sottoscrivendo questa Carta di qualità, ovvero quelli riferibili, mediante atti concreti, all' art. 2.1.4.

- 4.2 - Nel caso in cui un Comune non rientri più nelle condizioni o non rispetti gli impegni di cui sopra, Il Consiglio Direttivo procede alla sua radiazione e la decisione, è notificata al Sindaco del Comune con lettera firmata dal Presidente. La radiazione implica automaticamente il ritiro del diritto d'uso del marchio da parte del Comune, al quale vengono concessi sei mesi di tempo per eliminare la denominazione e l'emblema figurativo del marchio da tutti i supporti (pannelli, cartelli stradali, segnaletica, ecc.) e da tutti i documenti (opuscoli, avvisi, capolettera, ecc.).



- 4.3 - Ogni Comune membro del Club s'impegna, nel caso di una sua esclusione, non solo ad abbandonare l'uso del marchio de "I Borghi Più Belli d'Italia" ma anche a non crearne uno simile che possa ingenerare confusione nell'utenza. Lo stesso impegno riguarda il Comune che, di propria iniziativa, decida di ritirarsi dal Club.

ARTICOLO 5 - CONTROLLO DELL'USO DEL MARCHIO

- 5.1 - Il Consiglio Direttivo si riserva di verificare o far verificare in qualsiasi momento che ogni Comune aderente, sottoscrittore della presente Carta, continui a soddisfare i criteri che hanno reso possibile la sua ammissione tra "I Borghi Più Belli d'Italia". Ciò in quanto la classificazione tra i borghi più belli del nostro Paese non è un fine in sé ma, al contrario, l'inizio di un cammino che intende conciliare costantemente il rispetto del patrimonio del borgo con lo sviluppo della sua economia e delle attività dei suoi abitanti. Perciò Il Consiglio Direttivo s'impegna, nell'interesse di tutti i Comuni aderenti, a far cessare immediatamente qualsiasi uso fraudolento del marchio e a perseguire a rigor di legge eventuali imitazioni o contraffazioni.
- 5.2 - Il Consiglio Direttivo delega al Comitato Scientifico il compito di istruire le domande di adesione dei Comuni, effettuare i necessari controlli sul rispetto dei criteri di ammissione e sulle modalità di utilizzo del marchio, istruire le pratiche di radiazione dei Comuni che non soddisfano più l'esigenza di mantenere integro il proprio patrimonio culturale aiutando contemporaneamente lo sviluppo e la promozione turistica.

ARTICOLO 6 - ADESIONE ALLA CARTA DI QUALITA'

L'adesione alla presente Carta di Qualità deve essere formalizzata nel seguente modo:

1.....sottoscritt....., Sindaco del Comune di....., ammesso a far parte del Club de "I Borghi Più Belli d'Italia" il, e la cui classificazione è stata confermata il, a seguito di perizia effettuata il[senza riserve o con riserve ricapitolate in allegato],

§ dichiara di aver preso conoscenza sia del Regolamento, della presente Carta, nonché dell'atto costitutivo e di accettarli senza riserve;

§ dichiara di essere stato autorizzato a sottoscrivere la Carta da parte del Consiglio comunale;

§ s'impegna ad applicarne tutte le disposizioni, pena la radiazione dal Club secondo l'art. 10 dello Statuto.

¹⁵ Procedimento di stima del valore di merito: punti di merito (Vm)

$$V_m = V_{max} * \sum K_i$$



dove: V_m = valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

V_{max} = massimo valore riscontrato per un immobile simile.

$\sum K_i$ = sommatoria coefficienti attraverso i quali sono espressi i gradi delle diverse caratteristiche estrinseche, intrinseche e produttive.

$\sum K_i = 1$ per l'immobile di maggior valore preso a riferimento.

$\sum K_i < 1$ per l'immobile oggetto di stima.

¹⁶ Valore di mercato comparativo diretto: consiste nel determinare il più probabile valore di mercato V_x , attraverso un confronto diretto con beni simili a quello oggetto di stima.

Procedimento di stima del valore di mercato comparativo diretto:

$$v_x = \frac{(v_a * S_a) + (v_b * S_b) + (v_c * S_c) + \dots + (v_n * S_n)}{S_a + S_b + S_c + \dots + S_n}$$

v_x = valore di mercato unitario, unità immobiliare oggetto di stima.

$v_a, v_b, v_c, \dots, v_n$ = valori di mercato unitari noti di unità immobiliari simili assunte a confronto.

$S_a + S_b + S_c + \dots + S_n$ = superficie unità immobiliari simili assunte a confronto

V_x = valore di mercato unità immobiliare oggetto di stima

$$V_x = v_x * S_x$$

¹⁷ Procedimenti di stima del valore di riproduzione:

$$V_r = V_s + K_{tc} * (1 - D)$$

V_r = Valore di riproduzione dell'immobile.

V_s = valore di acquisizione del sedime.

K_{tc} = costo tecnico di costruzione a nuovo.

D = coefficiente di degrado.

$D = (D_f + D_e)$

D_f = coefficiente di degrado fisico.

D_e = coefficiente di degrado economico.



¹⁸ Procedimento di stima del Valore di trasformazione di un'area edificabile (V_{ta}):

$$V_{ta} = \frac{V_{ma} - K_{ta}}{(1 + r)^n}$$

V_{ma} = valore di mercato dell'immobile edificabile sull'area.

K_{ta} = costi complessivi di trasformazione = k_{tc} + O_c + O_p + O_f + P

O_c = oneri concessori.

O_p = onorari professionali.

O_f = oneri finanziari.

P = profitto al lordo delle imposte conseguito dal promotore.

r = saggio di remunerazione atteso.

n = numero di anni necessari per la trasformazione.

¹⁹ Procedimento di stima del Valore di trasformazione di un edificio (V_{te}): si adotta per l'edificio la cui configurazione ordinaria non risulti quella relativa allo stato di fatto, bensì quella derivante da un intervento di trasformazione.

$$V_{te} = \frac{V_{me} - K_{te}}{(1 + r)^n}$$

V_{me} = valore di mercato dell'edificio una volta trasformato.

K_{te} = costi complessivi di trasformazione comprensivi del profitto del promotore.

r = saggio di remunerazione atteso.

n = anni necessari per la trasformazione.



5. Risorse mineralogiche per la valorizzazione turistica del territorio

Dalla metà del 1800 sino ad oggi la storia di Altavilla Irpina è legata indissolubilmente a quella dello zolfo.

Il complesso minerario di Altavilla Irpina si estende da oriente a occidente per circa un chilometro, su di un'area di circa 64 ettari lungo le sponde del fiume Sabato, a 214 m sul livello del mare, ad ovest di Tufo e nei pressi della Stazione ferroviaria di Altavilla Irpina con la quale confina, a nord-ovest del paese.

Per circa un secolo, a partire dall'Unità d'Italia, il minerale di zolfo, utilizzato sia in commercio sia in agricoltura per contrastare alcune malattie della vite e dell'ulivo, svolse un ruolo di grande importanza per l'economia locale. L'industria zolfifera determinò non solo il benessere economico della zona dando lavoro a 800 addetti (nel 1950 anno di massima occupazione), ma contribuì anche allo sviluppo sociale e civile del paese.

L'alluvione del 1961, unitamente all'arrivo di zolfo sui mercati italiani dall'estero a prezzi molto più competitivi, segnò il declino dell'industria estrattiva irpina e il conseguente calo occupazionale portando quasi alla chiusura lo stabilimento nel 1991 (gli operai impiegati rimasero 12).

La crisi dello zolfo diede avvio al progressivo spopolamento di Altavilla Irpina.

L'offerta dello zolfo a scopo agricolo ha comunque caratterizzato l'opificio irpino consentendone la sopravvivenza sino ai giorni nostri.

Se nel passato l'estrazione e la commercializzazione dello zolfo con il conseguente sfruttamento del suolo è stato il motore economico di Altavilla Irpina, oggi si ricomincia a guardare allo zolfo come risorsa, grazie all'impegno dell'Amministrazione profuso nella creazione di un Parco regionale fluviale, agricolo e delle miniere di zolfo dell'Italia meridionale continentale.

Le notevoli valenze naturalistico-ambientali del territorio di Altavilla Irpina legate alla ricchezza mineraria offrono diverse possibilità di rilancio economico, integrabili ed integrate, per il Comune e



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



per tutta la zona Irpina: integrabili in quanto singole operazioni distinte con caratteristiche interfacciabili tra loro, ed integrate in quanto presenti in un singolo territorio comunale.

Il rilancio di Altavilla Irpina passa anche attraverso la sua capacità di aprirsi al turismo sfruttando le potenzialità intrinseche al *genius loci*. Il borgo infatti presenta tutte le caratteristiche ricercate dal turismo “alternativo” (responsabile, culturale, ambientale, rurale), portatore di una domanda sempre più numerosa, esigente e curiosa, alla ricerca della vera anima dei luoghi meta del viaggio. Il turismo relazionale ed esperienziale rappresenta una grande possibilità di sviluppo per i piccoli borghi: il turista è alla ricerca di quelle esperienze che sono connaturate al *genius loci* del borgo.

Alla luce di tali evidenze, appare chiaro come il turismo rappresenti una possibilità concreta, una “leva” per riattivare l’economia di Altavilla Irpina, “riportandola in vita”, creando lavoro ed evitando così i fenomeni progressivi di spopolamento, abbandono, degrado, incuria del territorio e perdita di quella cultura e tradizione tanto preziose.

Il recupero della memoria mineraria attraverso la creazione di un percorso museale delle miniere, il recupero dell’architettura industriale di interesse, la cura del territorio, la creazione di sentieri accessibili di interesse naturalistico (attraverso i vigneti e i nocioleti) e archeologico (si pensi alle tre aree di interesse archeologico sul territorio comunale soggette a vincoli legislativi), il potenziamento delle infrastrutture per una mobilità lenta (la creazione di ciclopiste lungo il fiume Sabato, la possibilità di realizzare una funivia che parta dalle miniere e colleghi la stazione ferroviaria al paese), sono tutte operazioni che vanno in questa direzione.

La valorizzazione del territorio attraverso il patrimonio dell’archeologia industriale e il patrimonio minerario non interessa solo il Comune di Altavilla Irpina ma riguarda tutto l’entroterra campano: difatti sono numerosi i siti minerari, perlopiù abbandonati, presenti su un territorio ricco di una notevole varietà di tipologie ipogee. Tra i più importanti si annoverano:

- la miniera di zolfo di Altavilla Irpina e Tufo
- la miniera di bauxite di Cusano Mutri



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



- le miniere di lignite ad Acerno
- le miniere di ittiolo a Giffoni Valle Piana
- le diverse cave di tufo (Napoli, Afragola, Arzano, Caivano, Casalnuovo, Casoria, Frattamaggiore, Gragnano, Grumo Nevano, Lusciano, Tufino, Casamarciano, etc.).

La valorizzazione ai fini didattico-culturali (con le collaborazioni di Università ed Enti locali e nazionali specializzati) di questa potenziale risorsa geoturistica rappresenta una nuova frontiera in grado di:

- conservare le testimonianze storiche e culturali dell'attività mineraria, tutelare i siti di interesse geologico (con spiccate peculiarità mineralogiche, paleontologiche, giacimentologiche, idrogeologiche e geomorfologiche), naturalistico (cura del territorio e difesa degli equilibri idraulici e idrogeologici), paesaggistico, archeologico e storico;
- creare nuove opportunità di sviluppo economico e sociale generando nuova occupazione.

Si tratta dunque di un progetto di valorizzazione in primo luogo di Altavilla Irpina ma che si estende a tutto l'entroterra campano attraverso il recupero, la tutela e la valorizzazione di un paesaggio minerario perlopiù inesplorato che, se opportunamente inserito nella catena del valore, potrà offrire un'occasione di crescita culturale ed economica ai territori ed alle comunità interessate.

Nel territorio di Altavilla Irpina in direzione di Grottolella si registra inoltre la presenza di sorgenti di acqua minerale salina e sorgenti di acqua solforosa usate sin dal medioevo per la cura delle malattie cutanee e reumatiche.

Lo zolfo è un minerale presente in ogni cellula del nostro corpo, indispensabile per la vita cellulare. Le sue diverse proprietà curative (è utilizzato contro reumatismi e disturbi digestivi, per le malattie alle vie respiratorie, per favorire il metabolismo, per guarire le malattie della pelle, per rinforzare unghie e capelli, per conservare il tono muscolare, per purificare e disintossicare l'organismo da



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



agenti esterni o accumulati in esso e migliorare l'attività cardio-circolatoria) fanno sì che oggi ci si riferisca ad esso come "minerale della bellezza e del benessere".

L'attuale domanda, unitamente alla contemporanea necessità del settore pubblico di ridurre la spesa sanitaria, ha generato interesse attorno al business legato alle attività di prevenzione e favorito così un mercato legato al ben-essere.

La ricchezza del territorio altavillese presenta le caratteristiche per la creazione di centri termali/spa. La creazione di centri polifunzionali di ben-essere e ben-vivere non può prescindere da un contesto naturale appropriato, che offra precise risorse, né tantomeno da ricerche e investimenti rivolti a una loro attuazione: dopo aver individuato un possibile progetto sarà necessario effettuare uno studio di fattibilità che analizzi la dimensione economica (con analisi Costi/ricavi, Costi/benefici e business-plan), lo studio delle esigenze della domanda, la complessità dell'intervento e le possibili alternative di intervento, limitando così i rischi di insuccesso.

Negli ultimi anni si è sviluppata sempre più una domanda turistica che pone al centro il benessere dell'individuo e la qualità del vivere.

Altavilla Irpina ha la possibilità di integrare ai servizi di benessere sopracitati anche l'ospitalità (servizi ricettivi, ristorazione, intrattenimento extra cure presso il borgo storico), spazi aperti, ampi, con un bel paesaggio, nonché una posizione baricentrica a diversi centri di interesse turistico (Avellino, Benevento, Pietrelcina, Pompei, Napoli e il suo golfo, Ischia, la Costiera Amalfitana e Capri).

Tali strutture, unite alle summenzionate tipicità, aumentano l'attrattività del borgo, danno impulso all'economia creando posti di lavoro, destagionalizzano il turismo e creano un nuovo brand turistico legato al ben-essere e al ben-vivere.

La futura possibile fruizione del patrimonio geologico e minerario, integrato agli altri aspetti caratteristici di Altavilla Irpina (quali l'archeologia, le risorse naturali, l'architettura, gli usi, i costumi,



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



l'enologia, la gastronomia) costituiranno gli ingredienti indispensabili per attivare un percorso di attrazione turistica a più livelli.

Interventi di questa portata non possono prescindere da una stretta partnership pubblico/privato e dall'accesso a finanziamenti europei per una loro attuazione.

Tali attività, realizzate attraverso operazioni multidimensionali e multiscalari, combinano fra loro tempi diversi:

- dal presente verso il passato, relativamente alla salvaguardia delle caratteristiche storiche, culturali, architettoniche, ambientali;
- dal presente verso il futuro, relativamente alla possibilità di fornire una risposta alle esigenze degli abitanti (la creazione di posti di lavoro, la ricerca del ben-essere).

La tutela di un patrimonio di interesse storico, architettonico e ambientale diffuso, strettamente legato alla memoria dei luoghi, rappresenta un'occasione unica di sviluppo economico, sociale e culturale per le popolazioni locali.



6. Processo partecipativo

6.1. Interazione con gli stakeholder e planning workshop

Il metodo del workshop di pianificazione partecipata ha comportato:

- Ascolto del paese e del suo contesto territoriale attraverso una serie strutturata di incontri e sopralluoghi con cittadini e attori rappresentanti di interessi diffusi, sociali, ambientali ed economici; interviste con questionari predisposti in anticipo secondo l'approccio della psicologia urbana.
- Visualizzazione dell'ascolto e dei contenuti di partecipazione al processo di Piano (diagnosi di punti di forza e di debolezza, immaginari e proposte di sviluppi futuri) con schizzi grafici su mappe del territorio comunale e del suo contesto.
- Visualizzazione (in parallelo) della discussione con appunti condivisi su fogli/tabelloni.

In particolare la disponibilità a monte delle fonti informative fornite nella tesi di Master Polis-making del Dott. Mario Vanni unitamente ai confronti intervenuti con gli Arch. Ciriaco Santoro e Plinio Vanni, che hanno svolto anche il ruolo di facilitatori nel rapportarsi ai diversi interlocutori, sono risultati di grande utilità. Il geom. Giuseppe Maselli, dirigente dell'ufficio tecnico del Comune, unitamente all'assessore all'Urbanistica del Comune e l'avv. Carmine Camerlengo, cultore di storia locale, hanno accompagnato gli allievi del Master nello svolgimento del workshop.

Le attività del workshop svoltosi in loco sono state precedute nell'ambito del Master Polis-making da una serie di lezioni propedeutiche a carattere interdisciplinare svoltesi presso il Politecnico di Milano a partire dal mese di settembre, caratterizzate da una particolare attenzione per la costruzione del questionario condotto sotto la guida della Prof.ssa Simona Ruggi, PhD docente a contratto dell'Università Cattolica del Sacro Cuore.

Lo svolgimento del workshop, che si è concluso alla presenza del Prof. Roberto Gerundo ha seguito il calendario qui sotto riportato:

82

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



PARTECIPATORY PLANNING WORKSHOP ALTAVILLA IRPINA 9-15 ottobre 2016						
Domenica 9 ott.	Lunedì 10 ott.	Martedì 11 ott.	Mercoledì 12 ott.	Giovedì 13 ott.	Venerdì 14 ott.	Sabato 15 ott.
Arrivo partecipanti	Sopralluoghi integrati con incontri e interviste ai principali attori	Sopralluoghi integrati con incontri e interviste ai principali attori	Sopralluoghi integrati con incontri e interviste ai principali attori	Interpretazione del territorio Prime ipotesi di vision e strategie	Impostazione e discussione di immagini al futuro e strategie per il territorio comunale e il suo contesto	Partenza dei partecipanti
Docenti: Santiago Caprio Ciriaco Santoro Plinio Vanni	Docenti: Santiago Caprio Ciriaco Santoro Plinio Vanni	Docenti: Santiago Caprio Benedetto Antonini Ciriaco Santoro Plinio Vanni	Docenti: Santiago Caprio Benedetto Antonini Ciriaco Santoro Plinio Vanni	Docenti: Santiago Caprio Benedetto Antonini Angelo Caruso Giovanna Fossa Roberto Gerundo Ciriaco Santoro Plinio Vanni	Docenti: Santiago Caprio Angelo Caruso Giovanna Fossa Ciriaco Santoro Plinio Vanni	Docenti: Santiago Caprio Angelo Caruso Giovanna Fossa Ciriaco Santoro Plinio Vanni

6.2. Ascolto dei cittadini: Place attachment e questionario

Le scienze umane, e in particolare la psicologia, sono sempre più interessate a comprendere il legame tra qualità del vivere e del benessere psicofisico da un lato e caratteristiche dell'ambiente di vita dall'altro.

Il nesso tra spazio costruito e spazio vissuto è immediato e intuitivo. Gli uomini costruiscono gli spazi in cui abitano (dagli spazi domestici a quelli urbani) creandoli e poi essendone influenzati: una relazione dinamica e reciproca, quindi. "Il paesaggio è dentro di noi prima di essere intorno a noi" (Morelli, 2011)

"Abitare la mente significa, anche, abitare lo spazio costruito. Chi si occupa di progettare e realizzare gli spazi di vita delle persone – spazi al contempo materiali e mentali - sempre più si interroga anche sui bisogni, pensieri, desideri, paure dell'uomo; e, in modo simile alla psicologia, cercherà di "costruire" spazi adatti alle sue esigenze e ai suoi timori" (Gilli, 2010).

"L'interdipendenza tra Mindscape e Landscape è fondamentale ai fini di un cambiamento culturale e di un'innovazione profonda" (Morelli, 2011).



Non esistono costruzioni “solo” materiali; non esistono pensieri solo astratti e non radicati in un luogo fisico. Così, reciprocamente, l’idea di spazio costruito viene estesa alle persone, agli stili di vita, alle culture, alle memorie sociali e storiche.

Parlare dei borghi significa entrare nel vivo di questi discorsi. Infatti i borghi evocano dimensioni psicologiche, affettive e relazionali molto intense e coerenti con il benessere psicofisico. Più in dettaglio, i borghi:

- Favoriscono la cosiddetta place-identity: è una sottostruttura della “self-identity”, caratterizzata da cognizioni, memorie, affetti relativi ai luoghi vissuti ed esperiti. In altri termini, dai borghi possiamo ricavare una parte della nostra identità individuale e sociale. «Le persone tendono a spostarsi verso luoghi particolari per mantenere o aumentare una identità sociale positiva» (Twigger-Ross, M. Bonaiuto, G. Breakwell, 2003). In questo senso, i borghi possono ben svolgere una funzione cosiddetta “sostenitiva”, funzione propriamente psicologica relativa al sostegno alla nostra soggettività: infatti il borgo, essendo personalizzato in termini di caratteristiche estetiche e storiche, e non banalmente omologato, rinforza l’identità personale e ne enfatizza l’originalità, con un probabile effetto sull’autostima.
- Implicano il recupero e la cura della memoria. Anche per chi ha dovuto, nella sua vita, “sradicarsi” dalla casa della sua infanzia, il borgo può offrire un recupero vicario di tali indispensabili “radici”: infatti, «La stabilità percepita del luogo e dello spazio che emerge da tali riconoscimenti dell’ambiente fisico convalida conseguentemente la credenza dell’individuo nella propria continuità nel tempo» (Proshansky, A. Fabian, R. Kaminoff, 1983).
- Favoriscono l’orientamento e la comprensione dei punti di riferimento spaziali (data le loro ridotte dimensioni);
- Svolgono, grazie alla loro natura facilmente conoscibile e di ridotte dimensioni, una funzione cruciale: la funzione “contenitiva” intesa come spazio che protegge e contiene, perimetro di rifugio e di sicurezza, assimilabile al corpo, anzi una extra-skin che «serve a rassicurarci sulla continuità del passato e sulla predicibilità del futuro» (Giordano, 2002); la funzione



contenitiva è associata alla percezione della sicurezza la cui estrema importanza tutti conosciamo (Zani, 2003).

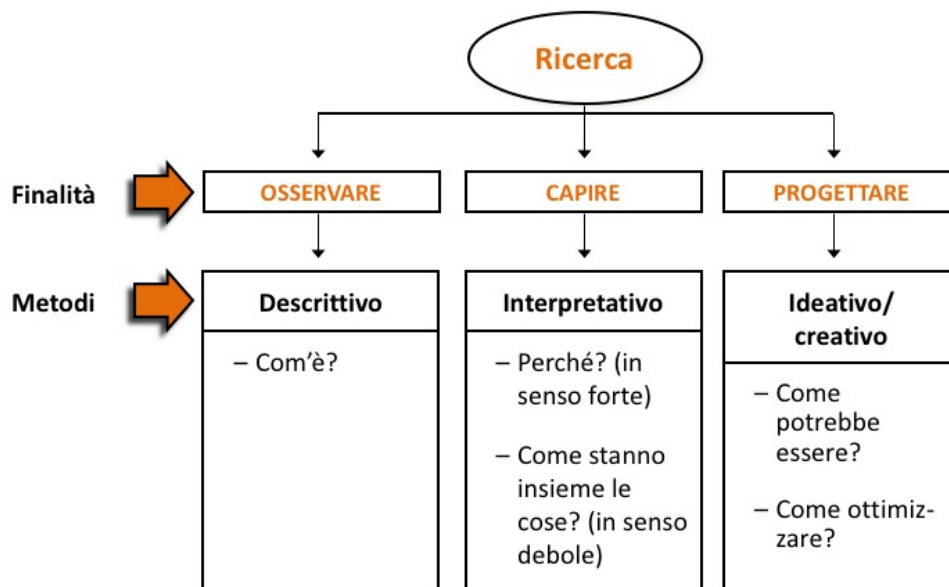
- Facilitano attività prosociali (consentono relazioni interpersonali e contrastano l'anonimità) senza peraltro renderle obbligatorie, in quanto non vi si abita in modo permanente.
- Soddisfano le esigenze estetiche; e la percezione di bellezza è associata al benessere.
- Inoltre, aiutano a sviluppare il place attachment, che è la capacità di affezionarsi a un luogo nel quale riconosciamo elementi di benessere, di sicurezza, di bellezza, e che ci inducono a prenderci cura del luogo stesso e a tornarvi (H. M. Proshansky, A. Fabian, R. Kaminoff, 1983; Morelli, 2011).
- Infine, i borghi, se ben progettati e corredati di informazioni, possono aiutarci:
 - a) a riconoscere la nostra storia: è la funzione di riconoscimento, grazie a cui il passato ambientale permette di valutare l'ambiente e muoversi con fiducia, favorendo un sentimento di continuità;
 - b) ad attribuire senso al nostro abitare un luogo: è la funzione di significato, per cui l'identità di luogo permette di riconoscere un ambiente, capirne gli scopi, riconoscersi in esso;
 - c) a esprimerci: si tratta della funzione di espressione: il borgo come espressione della "mente" degli abitanti e come possibilità per le persone di diventarne attivi abitanti.

Per tutti i motivi elencati, i borghi costituiscono un importante campo di interesse (e di studio) per la psicologia ambientale al servizio dell'architettura, dell'ingegneria ambientale e dell'urbanistica.

Cercando il filo del discorso...

*“Le città come i sogni
sono costruite di desideri e di paure,
anche se il filo del loro discorso è segreto”*
Italo Calvino “Le città invisibili”

I metodi: tre logiche di fondo





La logica della ricerca

DESCRIVERE

- Rappresentazione dell'oggetto di studio
- Delle sue proprietà

SPIEGARE

- In senso debole, stabilire una relazione di interdipendenza tra le variabili

PROGETTARE

- Ricostruire la realtà, prevedere effetti di interventi

Questionario

Il questionario consiste in una serie prestabilita, invariabile per l'intero campione, di situazioni stimolo che inducono il soggetto a esprimere le proprie opinioni o tendenze, generalmente autosomministrato. La somministrazione può essere individuale o di gruppo.

(Trentini, 1980)



Riferimenti bibliografici

- BOSCO, A. (2003), *Come si costruisce un questionario*, Carocci, Roma
- FORNARA, F., BONAIUTO, M., BONNES, M. (2010), *Indicatori di qualità urbana residenziale percepita (IQRUP). Manuale d'uso di scale psicometriche per scopi di ricerca e applicativi*, Franco Angeli, Milano
- MCBURNEY, D.H., T.L. WHITE (2008), *Metodologia della ricerca in psicologia*, Il Mulino, Bologna
- ZAMMUNER W. (1998), *Tecniche dell'intervista e del questionario*, Il Mulino, Bologna

Obiettivo del questionario costruito *ad hoc*

Mappare le percezioni, i desideri e i timori dei rispondenti, e il grado di consenso, in relazione al cambiamento ipotizzato e alla disposizione a investire in esso.



Sezione A - DATI SOCIO-DEMOGRAFICI

1. Genere: Maschio Femmina
2. Et : _____ Permessi dei genitori se chi compila il questionario   minorenne
3. Comune di residenza: _____
4. Se residenti in Altavilla Irpina, indicare in quale localit 
- Frazione di _____
5. Se non residenti ma originari di Altavilla Irpina, indicare il motivo dell'emigrazione
 Motivi familiari
 Motivi lavorativi
 Motivi di salute
 Motivi di studio
 Altro
6. Ha parenti e/o amici emigrati?
 S  No
Se s  indicare il grado di parentela _____
7. Se ha risposto affermativamente alla domanda precedente, in una scala da 1 (non sono affatto interessata/o) a 10 (sono molto interessata/o), esprima il Suo interesse al loro ritorno in Altavilla Irpina.

8. Titolo di studio:
 Licenza elementare
 Licenza media
 Diploma superiore
 Laurea
 Master/dottorato di ricerca
 Specializzazioni post-laurea

9. Occupazione
 Studente
 Lavoratore
 Casalinga
 Disoccupato
 Pensionato
 Forze dell'Ordine
 Altro

10. Professione:
 Imprenditore
 Lavoratore in proprio (artigiano, commerciante, coltivatore diretto)
 Libero professionista
 Dirigente, Quadro direttivo
 Impiegato/Insegnante/Educatore
 Operaio/Capo Operaio
 Altro



Sezione B - INTERESSE PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

11. In una scala da 1 (non sono affatto interessata/o) a 10 (sono molto interessata/o), esprima il Suo interesse per i problemi relativi l'ambiente e il territorio

12. In una scala da 1 (non sono affatto disponibile) a 10 (sono molto disponibile), esprima la Sua eventuale disponibilità a contribuire concretamente e fattivamente per i problemi relativi l'ambiente e il territorio di Altavilla Irpina

13. Per garantire ad Altavilla Irpina uno sviluppo socio-economico che rispetti l'ambiente, il paesaggio e il territorio, quanto ritiene importante in una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), i seguenti interventi:

- 1) Sviluppo urbanistico che valorizzi il patrimonio edilizio esistente
- 2) Valorizzazione delle aree naturalistiche di maggior pregio ambientale e paesaggistico
- 3) Favorire opzioni di sviluppo urbanistico tese al recupero e alla tutela del paesaggio
- 4) Recupero delle aree degradate sia urbane che rurali destinate alla fruizione turistico-ricreativa
- 5) Promozione di attività quali: la promozione di mestieri tradizionali, la valorizzazione dei prodotti locali, il potenziamento degli agriturismi, il turismo religioso

14. In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto ritiene che ciascuno sia/debba essere responsabile della tutela dell'ambiente e che dovrebbe impegnare più energie e risorse finanziarie per la conservazione e tutela dell'ambiente?

15. Secondo Lei chi meglio dovrebbe occuparsi della riqualificazione e valorizzazione di Altavilla Irpina?

- Istituzioni pubbliche
- Fondazioni Private
- Fondazioni Bancarie
- Contributi di cittadini privati
- Mi piacerebbe contribuire personalmente ma non ho le possibilità economiche per farlo
- Le scelte di gestione del territorio realizzate fino ad oggi mi sembrano idonee a garantire il soddisfacimento dei bisogni della collettività e del territorio.
- Le tasse che pago servono anche per questo scopo



Sezione C- PROGETTO

Il piano strategico per il territorio di Altavilla Irpina e comuni vicini, è teso a valorizzare le risorse economiche locali e il paesaggio naturale, in vista di un turismo sostenibile e fortemente integrato con i territori rurali; a sviluppare un nuovo modello che potrebbe costituire una nuova frontiera produttiva e rilanciare il borgo-paese e la sua economia in forme molto diverse dal passato. Il problema delle trasformazioni del paesaggio è risolto, partendo dalle attuali condizioni economico-ambientali, tratteggiando un nuovo orizzonte culturale di sviluppo basato soprattutto sulla ri-generazione del borgo minerario, sulla valorizzazione delle risorse del territorio, dei prodotti eno- gastronomici, di tradizione e di qualità.

Il borgo antico amato da Verga si trasformerà in *un paese albergo*: il numero dei posti letto verrà incrementato attraverso abitazioni e residenze messe a disposizione dai privati, attualmente in disuso, dislocate in punti diversi del borgo antico. Ristrutturando questi stabili già esistenti si recupererà il patrimonio edilizio già in essere. La disponibilità di immobili può essere ottenuta anche mediante l'utilizzo della parte residuale di un progetto di *housing sociale* che non punti al consumo di nuovo suolo, ma al recupero e all'utilizzo del patrimonio edilizio già esistente.

16. In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto ritiene importante, al fine di garantire uno sviluppo turistico di Altavilla, l'offerta turistica relativa alle seguenti tipologie di turismo?

- 1) Turismo naturalistico e rurale (soggiorni in agriturismo, partecipazione ad attività rurali, percorsi guidati nelle aree o parchi naturali).
- 2) Turismo gastronomico e delle tipicità (sagre, percorsi enogastronomici, partecipazione a corsi di cucina).
- 3) Turismo religioso (visita ai luoghi religiosi come santuari, chiese, conventi, abbazie, eremi, edicole e luoghi sacri)
- 4) Turismo culturale e degli eventi culturali (strettamente legato alla cultura del paese, in relazione alle tradizioni, alla storia, all'arte, all'architettura).
- 5) Emigrante che utilizza le seconde case prevalentemente in estate

17. In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto ritiene importante, al fine di garantire uno sviluppo turistico di Altavilla, l'arrivo, nei prossimi anni, delle seguenti tipologie di turista:

- 1) Vacanziero estivo (famiglia, gruppo di amici, singolo ecc.) che arriva per libera scelta, organizzando da solo il viaggio e le attività
- 2) Turista di massa organizzato da tour operator/agenzia viaggi
- 3) Turista che è interessato ad eventi sportivi, culturali e gastronomici e che partecipa attivamente alle varie attività?
- 4) Pellegrino interessato alla visita dei luoghi di culto del territorio

18. In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto ritiene importante, al fine di garantire uno sviluppo turistico di Altavilla, l'esistenza dei seguenti elementi caratteristici e significativi del territorio?

- 1) Nuclei storici da visitare
- 2) Centri ricreativi e culturali come musei o mostre (palazzo Baronale e altri palazzi storici)
- 3) Feste e tradizioni popolari (religiose, gastronomiche) da far rivivere per i locali e visitatori
- 4) Servizi e attrezzature per escursioni naturalistiche (passeggiate in montagna, trekking, passeggiate nella valle del Sabato,...)
- 5) Attività agricole/artigianali tipiche della zona di Altavilla Irpina
- 6) Attività legate all'estrazione dello zolfo
- 7) Attività legate al turismo religioso (pellegrinaggi, visite a luoghi religiosi, ...)



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



19. In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto ritiene importante, al fine di garantire uno sviluppo turistico di Altavilla, l'attuazione delle seguenti attività:

- 1) Accrescere e qualificare l'ospitalità alberghiera esistente nel rispetto dell'età, del genere, del livello culturale, della presenza di disabilità.
- 2) Valorizzare in chiave turistica le seconde case
- 3) Accrescere e qualificare l'ospitalità extralberghiera (es. campeggi, bed & breakfast, agriturismi)
- 4) Accrescere e qualificare gli affittacamere
- 5) Avviare l'**Albergo diffuso** (albergo formato da più stanze o case vicine tra loro, situato in un unico centro abitato, facenti capo ad un'unica gestione di tipo alberghiero)

20. In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto potrebbe essere importante, al fine di supportare l'accoglienza turistica in Altavilla, sostenere i seguenti ambiti:

- 1) Sistema commerciale
- 2) Sistema della ristorazione
- 3) Sistema delle attività artigianali
- 4) Sistema delle attività agricole legate alle produzioni locali
- 5) Sistema delle attività legate all'estrazione dello zolfo

21. In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto ritiene interessanti le seguenti attività sul patrimonio edilizio e struttura urbana, al fine di supportare l'accoglienza turistica in Altavilla e soddisfare quindi lo sguardo del turista:

- 1) Recupero del patrimonio edilizio storico
- 2) Ristrutturazione delle abitazioni in disuso
- 3) Riqualificazione della maglia urbana (passeggiate, assi viari, strade, ecc.)
- 4) Recupero dei luoghi ed edifici esistenti legati all'attività mineraria



Sezione D - SPECIFICHE PER ALBERGO DIFFUSO TURISMO SOSTENIBILE

22. In una scala da 1 (non sono affatto interessata/o) a 10 (sono molto interessata/o), quanto sarebbe interessato a ospitare presso la sua azienda eventuali turisti e dedicare del tempo all'illustrazione della sua attività?

23. In una scala da 1 (non sono affatto interessata/o) a 10 (sono molto interessata/o), quanto sarebbe interessato a riservare una stanza (in disuso) della sua abitazione ai fini dell'ospitalità dei turisti?

24. In una scala da 1 (non sono affatto interessata/o) a 10 (sono molto interessata/o), quanto sarebbe interessato a mettere a disposizione le sue competenze per lo sviluppo di un turismo diffuso?

25. In una scala da 1 (no affatto) a 10 (sì molto), sarebbe disposta/o a contribuire economicamente, a titolo di volontariato, alla trasformazione di Altavilla Irpina?

26. Nell'ipotesi in cui gli enti Pubblici non dispongano delle risorse necessarie alla realizzazione della trasformazione di Altavilla Irpina saresti disposto a contribuire in modo volontario?

SÌ NO

SE SÌ, attraverso quale tipo contributo:

Economico

Lavorativo

Altro _____

GLOBALE ACCETTAZIONE DEL QUESTIONARIO GLOBALE CONSENSO AL PROGETTO

RIFLESSIONE I: Poichè la somministrazione è avvenuta in modalità anonima, potevano presentarsi risposte con bassi valori di consenso;

RIFLESSIONE II: Il questionario somministrato da "esperti del Politecnico", può aver indotto un certo grado di desiderabilità sociale nei soggetti

Solo un caso: M:60 anni, lavoratore in proprio - dichiara bassi valori di consenso. Le sue risposte seguono un andamento coerente, sembrano ponderate, non casuali.



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Sezione A:

- Ss 62 (M 38, F 24)
- Studenti: 41,9%, lavoratori:30,6%
- Residenti: 27, Non residenti: 5
- 46 Ss hanno parenti emigrati
(prevalentemente di 2° o 3° grado)

Domanda 13

Per garantire ad Altavilla Irpina uno sviluppo socio-economico che rispetti l'ambiente, il paesaggio e il territorio, quanto ritiene importante in una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), i seguenti interventi:

- **Promozione di attività quali: la promozione di mestieri tradizionali, la valorizzazione dei prodotti locali, il potenziamento degli agriturismi, il turismo religioso**

Le risposte sono decisamente favorevoli:

45,2% punteggio 10

17,8% punteggio 8

17,8% punteggio 9



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Domanda 15:

Secondo Lei chi meglio dovrebbe occuparsi della riqualificazione e valorizzazione di Altavilla Irpina?

Maggioranza di risposte su: Le istituzioni pubbliche (85%)

Domanda 16:

In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto ritiene importante, al fine di garantire uno sviluppo turistico di Altavilla, l'offerta turistica relativa alle seguenti tipologie di turismo?

- 1) Turismo naturalistico e rurale (soggiorni in agriturismo, partecipazione ad attività rurali, percorsi guidati nelle aree o parchi naturali).
- 2) Turismo gastronomico e delle tipicità (sagre, percorsi enogastronomici, partecipazione a corsi di cucina).
- 3) Turismo religioso (visita ai luoghi religiosi come santuari, chiese, conventi, abbazie, eremi, edicole e luoghi sacri)
- 4) Turismo culturale e degli eventi culturali (strettamente legato alla cultura del paese, in relazione alle tradizioni, alla storia, all'arte, all'architettura).
- 5) Emigrante che utilizza le seconde case prevalentemente in estate

In generale i soggetti intervistati non mostrano una spiccata preferenza per una specifica tipologia di turismo. In generale ritengono che il turismo, in tutte le sue possibili declinazioni (sagre, religioso, culturale, naturalistico,...) sia una possibile "carta vincente" per la promozione e la riqualificazione di Altavilla.



Domanda 17:

In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto ritiene importante, al fine di garantire uno sviluppo turistico di Altavilla, l'arrivo, nei prossimi anni, delle seguenti tipologie di turista:

- 1) Vacanziere estivo (famiglia, gruppo di amici, singolo ecc.) che arriva per libera scelta, organizzando da solo il viaggio e le attività
- 2) Turista di massa organizzato da tour operator/agenzia viaggi
- 3) Turista che è interessato ad eventi sportivi, culturali e gastronomici e che partecipa attivamente alle varie attività?
- 4) Pellegrino interessato alla visita dei luoghi di culto del territorio

- I turisti interessati a eventi e che si lasciano coinvolgere sono i più graditi: 24,2% punteggio 10; 25,8% punteggio 9
- I turisti religiosi sono molto graditi: 35,5% punteggio 10; 17,7% punteggio 9

Domanda 18:

In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto ritiene importante, al fine di garantire uno sviluppo turistico di Altavilla, l'esistenza dei seguenti elementi caratteristici e significativi del territorio?

- 1) Nuclei storici da visitare
- 2) Centri ricreativi e culturali come musei o mostre (palazzo Baronale e altri palazzi storici)
- 3) Feste e tradizioni popolari (religiose, gastronomiche) da far rivivere per i locali e visitatori
- 4) Servizi e attrezzature per escursioni naturalistiche (passeggiate in montagna, trekking, passeggiate nella valle del Sabato,...)
- 5) Attività agricole/artigianali tipiche della zona di Altavilla Irpina
- 6) Attività legate all'estrazione dello zolfo
- 7) Attività legate al turismo religioso (pellegrinaggi, visite a luoghi religiosi, ...)

Ricevono consenso:

- Nuclei storici: 29% punteggio 10; 24,2% punteggio 9
- Centri ricreativi e culturali: 37,1% punteggio 10; 14,4% punteggio 9; 24,2% punteggio 8
- Più gradite le feste popolari, sagre...: 46,8% punteggio 10; 22,6% punteggio 9 (cfr. anche 20.2)
- Le proposte religiose riscuotono consenso: 37,1% punteggio 10; 16,1% punteggio 9; 17,7% punteggio 8

Minor consenso per legate all'attività estrattiva dello zolfo: solo 22,6% punteggio 10(cfr. anche 20.5)



Domanda 19:

In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto ritiene importante, al fine di garantire uno sviluppo turistico di Altavilla, l'attuazione delle seguenti attività:

- 1) Accrescere e qualificare l'ospitalità alberghiera esistente nel rispetto dell'età, del genere, del livello culturale, della presenza di disabilità.
- 2) Valorizzare in chiave turistica le seconde case
- 3) Accrescere e qualificare l'ospitalità extralberghiera (es. campeggi, bed & breakfast, agriturismi)
- 4) Accrescere e qualificare gli affittacamere
- 5) Avviare l'**Albergo diffuso** (albergo formato da più stanze o case vicine tra loro, situato in un unico centro abitato, facenti capo ad un'unica gestione di tipo alberghiero)

Gli intervistati esprimono una generale approvazione delle diverse proposte per promuovere il turismo di Altavilla ma non evidenziano una definita preferenza per una proposta piuttosto che per un'altra. Il progetto relativo all'**albergo diffuso** è approvato da buone frequenze sui punteggi alti (30,6% punteggio 10; 30,6% punteggio 9; 21% punteggio 8), ma questo vale, con una relativa, trascurabile variabilità interna, anche per le altre proposte.

Domanda 20:

In una scala da 1 (per niente) a 10 (molto), quanto potrebbe essere importante, al fine di supportare l'accoglienza turistica in Altavilla, sostenere i seguenti ambiti:

- 1) Sistema commerciale
- 2) Sistema della ristorazione
- 3) Sistema delle attività artigianali
- 4) Sistema delle attività agricole legate alle produzioni locali
- 5) Sistema delle attività legate all'estrazione dello zolfo

Gli intervistati sembrano esprimere una preferenza per:

il sistema commerciale: 35,5% punteggio 10;

il sistema della ristorazione: 46,8% punteggio 10

Meno interessati al sistema al sistema delle attività artigianali (22,6% punteggio 10) e a quello legato all'estrazione dello zolfo (25,8% punteggio 10)



Domanda 25:

In una scala da 1 (no affatto) a 10 (sì molto), sarebbe disposta/o a contribuire economicamente, a titolo di volontariato, alla trasformazione di Altavilla Irpina?

La metà dei Ss (51,6%) non risponde alla domanda sul contributo economico

Domanda 26:

Nell'ipotesi in cui gli enti Pubblici non dispongano delle risorse necessarie alla realizzazione della trasformazione di Altavilla Irpina saresti disposto a contribuire in modo volontario?

- 28 Ss rispondono Sì
- 6 NO
- 28 non rispondono

Domanda26.1:

disposta/o a contribuire in che termini?

- 2 Ss contributo economico
- 5 Ss altro contributo
- 20 Ss contributo lavorativo
- 34 Ss non rispondono.



Differenze M e F :

nessuna differenza significativa

TRANNE:

- Punteggi medi più elevati di F a:
 - D 18.3: (feste tradizionali) → $t=-2,14$; $p=.36$
 - D 18.7: (attività religiose) → $t=-2,24$; $p=.29$
 - D 20.1: (sistema commerciale) → $t=-2,99$; $p=.004$

Differenze Lavoratori/studenti

Lavoratori: punteggi più elevati di Studenti in:

- D13: interessati a problemi dell'ambiente e del territorio ($t=-4$; $p=.000$)
- D14: disponibili a contribuire fattivamente ($t=-3,27$; $p=.002$)
- D13.1: sviluppo urbano che valorizzi il patrimonio urbano esistente ($t=-2,73$; $p=.009$)
- D13.2: interesse per aree naturalistiche ($t=-2,56$; $p=.014$)
- D13.3: sviluppo urbano per tutela del paesaggio ($t=-3,20$; $p=.003$)

I Ss adulti mostrano maggior attaccamento al territorio

Ipotesi: gli studenti desiderano andare via da Altavilla



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Correlazioni

Correlazioni significative positive tra:

D16.2 (Turismo gastronomico e delle tipicità, sagre, percorsi enogastronomici, partecipazione a corsi di cucina)

E

D18.3 (Feste e tradizioni popolari, religiose, gastronomiche da far rivivere per i locali e visitatori)

($r=.360$; $p=.005$)

D16.5 (Emigrante che utilizza le seconde case prevalentemente in estate)

E

D7 (interesse a far tornare i migranti)

($r=.351$; $p=.023$)



7. Alcune risorse attivabili per la concreta attuazione della riqualificazione del Comune di Altavilla Irpina attraverso la valorizzazione del patrimonio storico artistico e ambientale

La disamina dei brevi rapporti redatti dai Gruppi di Lavoro in occasione della trasferta ad Altavilla Irpina nello scorso ottobre e la lettura della Sintesi Tecnica in sede di VAS, consente di evidenziare alcuni punti di forza e di debolezza nella conformazione del Comune di Altavilla.

Sembra che i punti di forza siano principalmente:

- Il centro storico, ricco di testimonianze architettoniche-culturali;
- La presenza del Santuario Diocesano, che, unitamente alla chiesa della SS. Annunziata, attira annualmente nel mese di agosto un consistente flusso di pellegrini;
- La collocazione geografica della città nei pressi della zona del rinomato vino Greco di Tufo.

I principali punti di debolezza sembrano consistere in:

- Difficoltà nei collegamenti ferroviari e stradali. Su Google Maps viene indicato un tempo di percorrenza da Napoli ad Altavilla a mezzo ferrovia di circa 3 ore e 30 minuti (70 km). Il lasso di tempo può diminuire se si ricorre all'uso di autocorriere;
- Notevole degrado del centro storico;
- Mancanza di locali commerciali di accoglienza, quali ristoranti o alberghi;
- Non vi sono dati circa la presenza di reti a banda larga veloce o ultraveloce.

Con encomiabile lungimiranza l'Amministrazione comunale ha manifestato la volontà di riqualificare il proprio tessuto urbano, in particolare il centro storico, quale centro attrattivo per il turismo, al fine di favorire la creazione di nuove opportunità di lavoro con conseguenti ricadute positive in termini di aumento della popolazione residente. L'approvazione di un Piano Urbanistico Comunale,



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



improntato a queste finalità, rappresenta indubbiamente il documento di indirizzo principale, posto che le scelte pianificatorie di una Amministrazione costituiscono il presupposto per uno sviluppo economico sostenibile, sia ambientalmente sia economicamente. Tuttavia, al fine di dare concreta attuazione agli obiettivi della pianificazione generale, occorre guardare oltre lo strumento urbanistico per individuare quali possano essere gli strumenti utili alla realizzazione dei sopradetti obiettivi.

Come si è detto sopra i punti di forza del Comune di Altavilla sono rappresentati da un centro storico con la presenza di un notevole patrimonio storico-culturale, tuttavia, fortemente degradato.

Il degrado non può rappresentare un elemento attrattivo per il turismo.

Occorre quindi riqualificare questo patrimonio, ma la riqualificazione prevede il ricorso a importanti risorse economiche.

L'esperienza degli ultimi vent'anni ha dimostrato che la valorizzazione del patrimonio culturale, dei c.d. beni culturali, non può essere gestita esclusivamente dalla pubblica amministrazione a causa della scarsità di risorse patrimoniali e gestionali.

Non si deve dimenticare che fino agli anni 1990 i beni culturali erano concepiti quali beni statici, esclusivamente da conservare, da tutelare. Ne è conseguito che il bene culturale non poteva essere fruito, né valorizzato in un'ottica commerciale, posto che l'impostazione rigorosamente "conservativa" impediva di considerare il bene quale fonte di possibile redditività.

Solo grazie all'allora Ministro dei Beni Culturali, Alberto Ronchey, nel 1983 furono adottate le prime leggi che consentivano, ad esempio, all'interno dei musei l'affidamento ai privati di servizi aggiuntivi quali caffetterie, book shop ecc. ecc.

Questi provvedimenti sono stati i primi a consentire un "affiancamento" delle risorse private, sia monetarie sia umane, a quelle pubbliche.

In questi ultimi 20 anni l'esperienza ha portato a far sì che l'affiancamento privato nella gestione dei beni culturali sia diventata un'esigenza prioritaria.



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



Addirittura, gli ultimi provvedimenti normativi adottati in materia prevedono che in capo alla P.A. permanga la funzione di controllo, ma la gestione e l'attività di valorizzazione del patrimonio storico artistico sia affidata ai privati.

Oggi le parole chiave nella gestione del patrimonio storico-artistico sono “partnership pubblico-privato” da cui non si può più prescindere.

L'esigenza quindi di ricorrere alle risorse private sia in termini patrimoniali sia di know-how ha comportato non solo l'individuazione di istituti giuridici ad hoc, ma soprattutto ha portato il legislatore ad una semplificazione delle procedure per la scelta del partner privato, consentendo alla P.A. di affrancarsi in gran parte da complesse e defatiganti procedure ad evidenza pubblica.

Le recenti disposizioni in materia di appalti pubblici, contenute nel decreto legislativo n. 50/2016, prevedono addirittura che, oltre alle tradizionali forme di partenariato pubblico-privato, sia rimessa alla P.A., in accordo con la parte privata, trovare soluzioni diverse e ulteriori finalizzate alla valorizzazione dei beni culturali.

Pertanto, oltre ai tradizionali istituti della finanza di progetto (c.d. project finance), che dopo vent'anni dai primi provvedimenti normativi approda oggi ad una semplificazione nel codice degli appalti, della sponsorizzazione sia tecnica sia finanziaria, del baratto amministrativo, oggi il legislatore lascia aperta la strada alla P.A. a sperimentare, in accordo con i privati, nuove forme di collaborazione per la valorizzazione e fruizione dei beni culturali.

Secondo alcune statistiche è risultato che i sopradetti istituti siano ancora poco utilizzati a causa della scarsa conoscenza del loro concreto funzionamento.

Come rilevato da alcuni studi del Ministero dei Beni culturali e della Corte erariale mentre al Nord vi sono alcuni esempi di felice e proficua applicazione dei contratti di sponsorizzazione, nel Sud Italia nel triennio 2012-2015 non vi è stata in nessuna realtà una concreta applicazione di questi istituti di partenariato pubblico privato.

Si consideri poi che da parte del privato vi è un crescente interesse ad investire nel settore dei beni culturali per due principali motivi: primo l'investimento in cultura ha oggi un ritorno d'immagine positivo; in secondo luogo sono stati attivati alcuni meccanismi di incentivazione fiscale (art bonus),

103

CISE - P.zza Leonardo da Vinci 32 20133 Milano sede presso Politecnico di Milano

Tel. +39 02 23994252 Fax +39 02 2399 4376 e-mail consorzioicise@pec.it

www.cise.polimi.it

P.IVA 04096360963



CONSTRUCTION
INNOVATION AND
SUSTAINABLE
ENGINEERING



tra i quali l'equiparazione delle spese di sponsorizzazione a spese di pubblicità, quindi caratterizzate dalla deducibilità dai redditi.

Occorre quindi che queste forme di collaborazione vengano attivate, posto che non solo il codice degli appalti, come detto, ne disciplina il loro uso, ma soprattutto i recenti decreti adottati per l'emergenza terremoto e il recente ddl S. 2541 ("Misure per il sostegno e la valorizzazione dei comuni con popolazione pari o inferiore a 5.000 abitanti e dei territori montani e rurali nonché deleghe al Governo per la riforma del sistema di governo delle medesime aree e per l'introduzione di sistemi di remunerazione dei servizi ambientali") sulla valorizzazione dei borghi ne sollecitano indirettamente l'applicazione, prevedendo anche fondi pubblici per gli interventi.

Mi auguro quindi che la lungimirante strada intrapresa dalla Amministrazione di Altavilla Irpina venga proseguita dal Sindaco e la sua Giunta attraverso l'attivazione di istituti di partenariato pubblico-privato.

Così agendo, non solo Altavilla offrirebbe un servizio alla propria collettività, ma soprattutto si distinguerebbe quale primo Comune nel Sud Italia a utilizzare queste nuove forme di collaborazione individuate dal legislatore.