

Workshop 7.B

Rigenerazione urbana multiscalare

—

Coordinatori: Angela Alessandra Badami, Donatella Cialdea

Discussants: Romeo Farinella, Ester Zazzero

La pubblicazione degli Atti della XIX Conferenza nazionale SIU è il risultato di tutti i papers accettati alla conferenza. Solo gli autori regolarmente iscritti alla conferenza sono stati inseriti nella pubblicazione. Ogni paper può essere citato come parte degli "Atti della XIX Conferenza nazionale SIU, Cambiamenti. Responsabilità e strumenti per l'urbanistica al servizio del paese, Catania 16-18 giugno 2016, Planum Publisher, Roma-Milano 2017.

© Copyright 2017



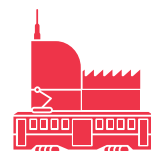
Roma-Milano

ISBN 9788899237080

Volume pubblicato digitalmente nel mese di marzo 2017

Pubblicazione disponibile su www.planum.net | Planum Publisher

È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo effettuata, anche ad uso interno e didattico, non autorizzata. Diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento, totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.



RIGENERAZIONE URBANA MULTISCALE

Coordinatori: Angela Alessandra Badami, Donatella Cialdea

Discussants: Romeo Farinella, Ester Zazero

La crisi del modello della città fordista, la dismissione delle aree produttive che hanno esaurito il proprio ciclo di vita, i nuovi ruoli che le città assumono negli scenari della globalizzazione, favoriscono questi modelli di riorganizzazione e riqualificazione improntati alla integrazione dei temi ambientali, sociali ed economici, quanto dei soggetti che concorrono alla denizione e attuazione dei programmi di trasformazione della città in chiave di rigenerazione urbana.

Al livello nazionale non esistono direttive sulla Rigenerazione Urbana; in assenza di una cornice normativa nazionale si sono quindi avviate forme locali di sperimentazione di diversa natura che, spesso hanno guardato ai modelli europei più evoluti e, pur nella diversità dei contesti territoriali e normativi di riferimento, hanno portato a sperimentazioni di rigenerazione urbana intesa come politica che sviluppa azioni integrate a carattere fisico ed economico con un'enfasi particolare sull'inclusione sociale. In tal senso, si sostanzia il carattere innovativo della rigenerazione, in relazione con le capacità di trasformazione territoriale dei processi e degli strumenti di pianificazione tradizionali.

È opportuno non ridursi esclusivamente alla considerazione della dimensione della città, ma guardare anche la conformazione della sua struttura urbana e il sistema territoriale in cui è inserita: la rete dei collegamenti naturali, storici e infrastrutturali rappresenta il connettore delle risorse ambientali, paesaggistiche, storiche e culturali presenti sul territorio.

In tal senso, il tema della rigenerazione assume connotazioni particolari, essendo il tessuto della "parte urbana" in stretta correlazione con il territorio rurale e con le infrastrutture storiche che rappresentano, in molti casi, elementi generatori dello sviluppo urbano.

Obiettivo del workshop è quello di valutare una nuova stagione di esperienze italiane, guardando soprattutto alla loro eventuale traduzione in prassi ordinaria di intervento sulla città contemporanea, in particolare nelle regioni che hanno attivato nuove stagioni di pianificazione d'area vasta e indagando le capacità di integrazione con i processi di valorizzazione territoriale orientati alla sostenibilità.

PAPER DISCUSSI

Epicentri di rigenerazione nei contesti regionali: il Progetto di Innovazione Urbana di Empoli

Francesco Alberti, Francesco Berni, Simone Scortecci

La rigenerazione urbana nei territori della marginalità: apprendimenti possibili dal Regno Unito

Irene Amadio

Rigenerazione ecologica, quindi transcalare ed integrata

Stefano Aragona

La Politique de la Ville. Aspetti della rigenerazione urbana avviati in Francia a partire dagli anni '70

Angela Alessandra Badami

L'ex area Snia a Varedo e il Seveso: sperimentazioni di laboratorio per la ristrutturazione territoriale

Chiara Barattucci, Renzo Rosso

Quartiere Isolotto. Segnali di rigenerazione

Elisabetta M. Bello

Strategie di rigenerazione territoriale e azioni di innesco del reticolo insediativo storico minore

G. Bertrando Bonfantini, Nausicaa Pezzoni

Environmental regeneration into metropolitan planning. Some considerations about the Metropolitan City of Cagliari

Ignazio Cannas, Daniela Ruggeri

Flegrea.Net. Una rete tra l'area Flegrea e la Città Metropolitana di Napoli

Stefania Carnevale, Patrizio De Rosa, Gerardo Giordano, Rosa Massimino, Nicoletta Schiano Di Cola, Marcellino Vitolo

Prove di rigenerazione urbana: norme, modelli, contesti nella sperimentazione istituzionale ANCI/Regione Toscana per la calibrazione della L.R.65/2014

Massimo Carta, Francesco Monacci

**La rigenerazione delle città in contrazione.
Il caso dei comuni medio-piccoli del Nord Italia**
Barbara Caselli, Paolo Ventura

Dimensioni e contesti negli interventi di rigenerazione
Donatella Cialdea, Nicola Quercio

**Fare e ri-fare città. Un esperimento nel centro storico
di Raffadali**
Giorgio D'Anna, Anna Maria Ferraro

Infrastrutture multilivello
Claudia Di Girolamo

**Urbanizzare la regione: la rigenerazione urbana
ristruttura la metropoli**
Marco Facchinetti

Quartieri popolari tra ambizioni e complicazioni
Giuseppe Galiano, Silvia Cioci, Alessandro Cutini

**Strategie di recupero funzionale e riqualificazione
urbana: il centro storico di Scalea**
Giuseppe Galiano, Giulia Forestieri

**Strumenti cognitivi e governance dei processi di
trasformazione urbana a Milano**
Valentina Gingardi

**Bellaria Igea Marina, le nuove centralità urbane.
Il centro commerciale naturale e l'asta fluviale, nello
sviluppo della città diffusa del sistema turistico
costiero da Ravenna a Cattolica**
Cristian Gori

**Dall'urbanistica dell'espansione all'urbanistica della
rigenerazione**
Federica Greco, Francesco Rotondo

**Ragusa. Inclusione sociale e interculturalità nella
rigenerazione del territorio storicizzato**
Mariagrazia Leonardi

Periferie e nuove città metropolitane. Palermo XL
Barbara Lino

ContHORTI. Verde terapeutico e spazi interstiziali urbani
Ferdinando Manconi

**Riqualificazione urbana e radicamento affettivo: quale
scala per l'emotività? Un'osservazione sui contesti
periferici di Trieste**
Paolo Papale

**La pianificazione strategica intercomunale:
uno strumento per il rafforzamento dei territori**
Massimo Parrini

**Strategie di rigenerazione della città consolidata.
Il caso della città di Parma**
Patrizia Rota, Michele Zazzi

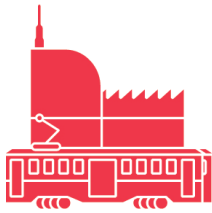
**Rigenerazione di aree produttive dismesse nel
territorio della Val Chisone in Piemonte. L'ex setificio
Gütermann di Perosa Argentina**
Federica Scaffidi

Nuove strategie di piano per la città: il caso di Acireale
Sergio Tarquinio

**La variante generale al PGT di Brescia:
strumento nuovo per rinnovare e riqualificare il
territorio urbanizzato**
Michela Tiboni, Gianpiero Ribolla, Silvia Rossetti, Laura
Treccani

**Approcci e strumenti per pianificare la città in
contrazione. Le sfide del nuovo quadro normativo per il
governo del territorio del Trentino**
Bruno Zanon

R&G.U.F. Regeneration & Green Urban Factories
Ester Zazzerò



Atti della XIX Conferenza Nazionale SIU
**CAMBIAMENTI. Responsabilità e strumenti
per l'urbanistica al servizio del paese**
Catania, 16-18 giugno 2016

 Planum Publisher
ISBN 9788899237080

Strategie di recupero funzionale e riqualificazione urbana: il centro storico di Scalea

Galiano Giuseppe

Università Sapienza di Roma
Dipartimento di Ingegneria Civile Edile e Ambientale
Email: giuseppe.galiano@uniroma1.it
Tel: +39 347 197664

Forestieri Giulia

Università della Calabria
DiBEST – Dipartimento di Biologia, Ecologia e Scienze della Terra
Email: giulia.forestieri@unical.it
Tel: +39 393 1691446

Abstract

Sempre più centri storici hanno subito nel tempo uno spopolamento che li ha portati ad oggi a assumere una configurazione di centri abbandonati, luoghi affascinanti e ricchi di storia, tradizione popolare e folklore, una sorta di museo piuttosto che parte di cuore pulsante della organizzazione della città. Dall'altro lato la nuova situazione sociale e la stringente crisi economica sta portando in evidenza nuove situazioni di povertà che vanno ad incrementare la sempre presente e pressante richiesta di edilizia abitativa a sostegno delle fasce sociali più deboli.

Scopo del presente studio è quello di proporre una sintesi tra le due questioni sopra citate ed in particolar modo mostrare, attraverso un caso di studio, come potrebbe essere rigenerato un centro storico attraverso la ricollocazione in esso di attività commerciali e ricettive nonché destinando una quota parte degli immobili ad alloggi popolari. La destinazione d'uso promiscua è essenziale per il funzionamento del progetto al fine di evitare gli errori fatti nel passato quando si pensava di realizzare interi quartieri destinati solo ed esclusivamente all'edilizia sociale, generando in questo modo situazioni di degrado e di difficile gestione sociale.

Parole chiave: historic centers, urban regeneration, local development.

Introduzione e definizione di centro storico minore

Il presente studio si pone l'obiettivo di fornire una strategia progettuale di recupero del patrimonio edilizio esistente mediante un approccio sostenibile. Negli ultimi secoli, l'assetto urbanistico delle città e degli agglomerati urbani nonché il loro sviluppo è stato notevolmente influenzato dalla presenza del tracciato ferroviario e dall'ubicazione dei punti nodali ovvero le stazioni.

Nei centri storici 'minori', la presenza delle stazioni ferroviarie, costruite prevalentemente lontano dai centri abitati consolidati, tradizionalmente arroccati per motivi difensivi, sia per avere la possibilità di servire contemporaneamente più nuclei urbani, sia perché il più delle volte tali centri erano inaccessibili, sono diventate catalizzatori per la nascita di nuovi insediamenti, come i 'paesi scalo', o per lo sviluppo di nuove parti di centro abitato, destinando però l'originale nucleo abitativo allo spopolamento e all'abbandono.

Il termine 'centro storico minore' si riferisce a quei centri che si sono generati ad opera di maestranze locali, la cui genesi è legata alle risorse presenti in loco ed alle tradizioni artigianali dipendenti dalle risorse disponibili in *situ* (Mancini & Mariani, 1981). Il termine di 'centro storico minore', distinto da quello di 'centro storico abbandonato', è stato introdotto per la prima volta da Alberto Predieri, nella sua relazione

al VI Convegno dell'A.N.C.S.A., tenutosi a Bergamo nel 1971. All'interno della sua relazione veniva proposta una classificazione dei centri storici suddividendoli in tre categorie: quelli delle 'grandi aree metropolitane' e pertanto degni di interventi di recupero; quelli 'minori' ovvero «inseriti in città in rapido sviluppo o anche stazionarie, originariamente sedi di importanti funzioni politico-culturali ed economicamente svolte nell'ambito di aree di cui costituiscono punti nodali, oggi decaduti, ma di grande valore storico – artistico – ambientale e di possibile interesse turistico – culturale»; infine quelli 'abbandonati' «in cui il degrado fisico e tecnologico degli edifici sembra trovare la propria origine nell'esodo demografico» (Coletta, 2005).

Accanto a questa classificazione 'qualitativa' di Predieri negli anni si sono diffuse diverse classificazioni di tipo 'quantitativo', tra le tante quella di Enrico Guidoni (1980) o di tipo 'qualitativo – demografico' basata su coordinate quali l'entità demografica e le caratteristiche economiche e politiche del centro storico (D'Agostino, 1980). Tra le tante è importante che prevalga la concezione che si tratti di realtà 'diverse' e non di importanza secondaria, dove a tal proposito Bianchi (1994) afferma «superare questa discriminazione significa concepire il centro storico minore non già come un luogo con caratteristiche di inferiorità rispetto ai grandi centri, bensì luogo nel quale la cultura del costruire città, in un determinato periodo storico diverso da realtà a realtà, ha trovato la sua espressione più congeniale nella piccola dimensione»¹.

Caso di studio: analisi del sistema edilizio ed infrastrutturale

Alla luce delle questioni di carattere generale sopra riportate, dopo uno studio riguardante l'intero territorio nazionale, nel saggio proposto si focalizza l'attenzione su Scalea, comune costiero a forte vocazione turistica dell'Alto Tirreno cosentino. Come è avvenuto in numerosi paesi della penisola italiana anche nel borgo in esame lo sviluppo ed il potenziamento della strada ferrata, chiara dimostrazione del progresso e dell'evoluzione, ha favorito notevolmente la crescita del numero dei visitatori annui che periodicamente si sono riversati e si riversano sul territorio comunale, ma ha anche generato involontariamente l'attuale spopolamento e declino del borgo antico, data la tendenza dei residenti a spostare le proprie residenze a ridosso della nuova stazione, vedendola come punto cruciale nonostante fosse stata localizzata a poche centinaia di metri dall'antico nucleo. L'attenzione rivolta alla fascia costiera dell'Italia meridionale ed in particolare al comune di Scalea, ricadente nella fascia dell'alto Tirreno cosentino definita come Riviera dei Cedri, risiede nella logica di esaminare come caso di studio un importante nucleo antico calabrese ricadente nella categoria dei 'centri storici minori'. Esso, per il suo posizionamento rispetto al profilo del terreno, può essere definito come un centro storico di 'costa' con percorsi principali di impianto del tipo di 'controcrinale'. Questi percorsi hanno generato una conformazione di tipo 'concentrico' del sistema urbano, i cui settori circolari (*Figura 1*) sono inoltre legati a diverse epoche storiche che hanno determinato uno sviluppo dall'alto (polo militare rappresentato dal castello) verso il basso (la Chiesa di S. Nicola in Plateis).

¹ Bianchi A., "L'urbanistica del recupero nei centri storici minori" in *Controspazio*, n. 1/1994, p. 55.

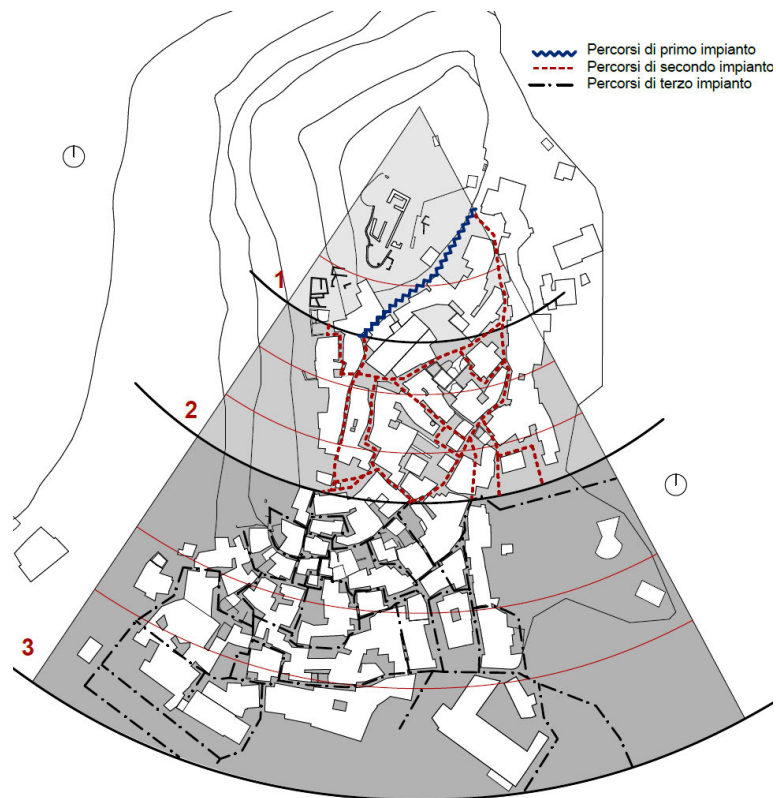


Figura 1 | Analisi dell'evoluzione urbana del centro storico di Scalea. Fonte: Forestieri G. (2011), *Studio progettuale per il recupero del centro storico di Scalea*, Tesi di laurea in Ingegneria Edile Architettura, Università della Calabria, Arcavacata di Rende.

La conformazione piramidale del centro storico è inoltre strettamente connessa all'andamento orografico del terreno che ha determinato lo sviluppo delle unità abitative secondo le curve di livello mediante un sistema di tipo 'gradonato', dal latino *ascula* ovvero 'scala' o dal greco *Daskalìon* o *Daskalìa*, in greco medievale *kondoskalìon* 'piccolo porto', da cui probabilmente prende origine il nome di Scalea².

Per quanto riguarda il sistema insediativo di Scalea le superfici abitabili sono molto ristrette. Il piano terra, un tempo, era quasi sempre adibito a bottega, a deposito o a rifugio per gli animali domestici. Tipica forma di adattamento alla morfologia del suolo sono le abitazioni con l'ingresso a quote diverse, ove per ridurre il più possibile il lavoro di spianatura, le abitazioni vengono a svilupparsi in altezza. Le tipologie tradizionali sono fortemente condizionate dall'adeguamento esclusivo ai bisogni e all'essenziale. Le abitazioni sono concepite a misura d'uomo, con pochi elementi architettonici emergenti. Conseguenza dello sviluppo degli edifici è l'andamento viario. I percorsi si presentano spezzati, ove gli ambiti urbani si susseguono gli uni agli altri, con una interruzione dello spazio riscontrabile sia in orizzontale, transitando da un vicolo a un sottoportico o uno slargo-piazzetta, che in verticale, osservando verso l'alto la volumetria del costruito, caratterizzato da piccoli balconi e da rientranze (Forestieri & Galiano, 2015). In merito all'edilizia di carattere specialistico, si distinguono all'interno del centro storico poche iniziative edilizie e urbanistiche quali chiese, edifici nobiliari e padronali di città o di campagna. Prevale il tessuto edilizio minore che però è accomunato a quello di tipo specialistico per la presenza di soluzioni funzionali e stilistiche caratterizzate dal medesimo uso di materiali, tecniche costruttive e altri accorgimenti tradizionali, testimonianza della commistione dell'architettura popolare con l'architettura colta. Infatti, contrariamente a quanto accade in altre zone del Mezzogiorno, nell'area dell'Alto Tirreno Cosentino l'architettura rimane fortemente segnata dai caratteri semplici ed essenziali del mondo rurale, che condizionano, con poche eccezioni, tutti gli insediamenti. Sebbene la diversa morfologia del suolo abbia comportato soluzioni differenziate, esisteva comunque una matrice comune inerente al carattere semplicistico e funzionale dei manufatti, riscontrabile sia nei comparti più complessi che in quelli lineari. L'insieme urbano assume un aspetto decisamente omogeneo, a conferma di una comunanza di risorse materiali e culturali e a esperienze di vita unitaria.

² Il nome degli abitanti di Scalea è chiaramente di stampo greco. Il termine dialettale *skaliuòti*, infatti, conserva il tipico suffisso greco *-otìs* con cui si formano etnonimi. (Vacchiano A. (2006), *Scalea antica e moderna*, Milano, Salviati, p. 55)



Figure 2 – 3 | Foto storica del borgo antico di Scalea in cui si nota chiaramente l'originale tracciato ferroviario che negli anni è stato abbandonato (Fig.2); Il centro storico di Scalea e la sua tipica conformazione a gradoni (Fig.3). Fonte: Galiano G. (2012), *L'infrastruttura ferroviaria e le trasformazioni territoriali*, Tesi di laurea in Ingegneria Civile, Università "Sapienza" di Roma.

Per quanto riguarda il sistema ferroviario, Scalea e la Riviera dei Cedri più in generale, hanno inizialmente beneficiato della presenza di numerose stazioni sulla costa che garantivano un collegamento di questa porzione di fascia costiera con il resto d'Italia. Analizzando il sistema infrastrutturale da un punto di vista urbanistico, emerge come la presenza della linea ferroviaria in prossimità della linea di costa abbia generato la creazione di un limite fisico tra il mare ed i nuclei abitati più interni, provocando la formazione di distinti settori urbani. Il sistema ferroviario di Scalea risale alla fine dell'800, epoca in cui si è scelto di posizionare il tracciato ferroviario al di fuori del centro, in una zona pianeggiante distanza circa 1.5 km dal centro cittadino dell'epoca, risultando impossibile la sua collocazione all'interno del nucleo abitato. Nonostante la distanza esigua dal centro abitato, di fatto, il sistema ferroviario con la sua stazione ha creato la formazione di un nuovo polo in grado di cambiare negli anni la destinazione dell'area da agricola a residenziale, con un notevole sviluppo di costruzioni ed attività commerciali al posto degli originari terreni coltivati e piantagioni di alberi d'ulivo. Inoltre, a seguito dell'incremento demografico, si è assistito al progressivo abbandono del nucleo antico medievale verso nuove e moderne costruzioni realizzate nella vasta zona pianeggiante situata tra la nuova linea ferroviaria e la costa; anche la zona intorno alla stazione si è arricchita nel tempo di edifici e attività tra cui bar, tabacchi e ostelli.

Accanto all'analisi del sistema edilizio e ferroviario condotta, emerge la questione dell'emergenza abitativa, legata alla carenza di nuovi alloggi sociali che si oppone alla forte crescita del numero di famiglie richiedenti, le quali non ottenendo risposte dalla pubblica amministrazione scelgono sempre più spesso la via dell'occupazione abusiva degli immobili. Ormai da anni il comune di Scalea non riesce a far fronte alla richiesta di nuove assegnazioni per colpa della mancanza di edifici nuovi da assegnare e per iter burocratici farraginosi che spingono verso soluzioni illegali dell'occupazioni abusiva. Pertanto, alla luce delle questioni analizzate, emerge l'esigenza di trovare unità abitative da destinare ai ceti sociali meno abbienti, senza creare costi per l'ente pubblico, incapace di reperire fondi da investire a tale scopo.

Strategia progettuale

Nello specifico la proposta progettuale, a valle di un'analisi critica condotta, prevede azioni di tipo conservativo volte alla protezione, al recupero e alla valorizzazione del nucleo storico mediante il recupero tecnologico degli elementi tecnici ed il recupero funzionale degli antichi manufatti, attraverso la realizzazione di un albergo diffuso e di alloggi popolari, collegati da un sistema infrastrutturale di nuova concezione che permetta una totale accessibilità al borgo di Scalea.

L'albergo diffuso rappresenta un modello che, secondo il New York Times, può essere definito "semplice ma geniale" e che sta condizionando altre forme di ospitalità diffusa e sostenibile (Dall'Ara, 2010).

L'albergo diffuso o per meglio dire il Borgo-Diffuso è definito come albergo orizzontale, con camere e servizi dislocati su edifici diversi, ma comunque vicini tra loro.

L'idea progettuale si fonda sul raggiungimento di quattro obiettivi principali (recupero funzionale, aumento strutture ricettive, aumento offerta edilizia sociale, ripopolamento) che porterebbero alla rinascita del centro storico. La prima questione da affrontare è dunque il *recupero funzionale* dei singoli immobili che attualmente versano in condizioni di abbandono e molto spesso mostrano segni di cedimenti strutturali si riuscirebbero ad ottenere numerosi nuovi vani da poter destinare a diverse finalità rispettando il contesto e l'ambiente culturale, senza alterare l'identità dei luoghi.

Gli immobili che si otterrebbero dalla ristrutturazione in base alla loro conformazione (come riportato al paragrafo precedente) potrebbero ospitare più funzioni nello stesso immobile; nella parte bassa troverebbero dimora attività commerciali di vario genere a partire dai comuni negozi di alimentari e generi di prima necessità utili agli insediati del “ri-nascente” quartiere fino ad arrivare a botteghe di artigiani o negozi di prodotti tipici e souvenir. Nei piani superiori, verrebbero quindi realizzate le camere e gli alloggi di diverso taglio a seconda della conformazione spaziale degli ambienti interni nonché la reception dell'albergo diffuso, destinato all'ospitalità dei numerosi turisti che periodicamente si riversano sul litorale per godere periodi di tranquillità e relax, in tale modo verrebbe perseguito il secondo obiettivo. La concretizzazione di una struttura ricettiva nel centro storico avrebbe notevoli vantaggi anche per gli ospiti non solo in termini economici (puntando infatti alla gestione cooperativa si potrebbero avere costi competitivi rispetto alle grandi strutture alberghiere) ma anche in termini di qualità della vita, potendo godere di tranquillità in un contesto urbano di pregio, esclusivo ed autentico a pochi metri dal mare. All'interno del presente studio si è tenuto conto, inoltre, dell'abbattimento delle barriere architettoniche pensando di riservare le parti basse degli immobili ai portatori di handicap. Al fine di garantire il raggiungimento del centro storico in modo rapido e piacevole si è pensato alla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, con verde ed elementi di arredo urbano, che partendo dalla attuale stazione ferroviaria costeggi inizialmente i binari su cui oggi si svolge il traffico dei treni per poi distaccarsene seguendo il tracciato originale della rete ferroviaria (ad oggi non più utilizzato) fino ad arrivare ad innestarsi nel nucleo antico in esame garantendone fruibilità sia da parte dei turisti che dei lavoratori pendolari che quotidianamente si servono dei treni.

Il terzo obiettivo, quello più delicato, prevede l'inserimento nel contesto rigenerato delle famiglie che richiedono un alloggio sociale o che necessitano di un supporto, in quanto incapaci di sostenere le spese mensili di fitto e locazione; in tale caso si prevedono tre opportunità differenti: immobili acquisiti dal comune e ceduti a canoni ribassati; alloggi popolari in senso stretto (edilizia sovvenzionata); edilizia convenzionata puntando alla collaborazione tra ente pubblico e soggetti disposti ad investire capitali privati.

La realizzazione del quarto punto è infine dato dalla somma degli effetti dei precedenti tre obiettivi. Infatti la ripopolazione del centro storico si otterrebbe facilmente mettendo insieme le famiglie che andrebbero a risiedere stabilmente negli immobili recuperati sia come privati cittadini che come assegnatari di alloggi popolari, uniti con i turisti ed i commercianti che sposterebbero o aprirebbero nuove attività commerciali nell'antico borgo.

Si otterrebbe in questo modo una giusta fusione sociale che porterebbe allo sviluppo di una realtà integrata, superando le storiche ghettizzazioni delle classi sociali meno abbienti.

L'intero processo partirebbe dalla raccolta delle manifestazioni di interesse dei proprietari delle singole unità abitative intenzionati ad aderire al progetto di ristrutturazione e riqualificazione. Questi potrebbero consorzarsi per la realizzazione e la gestione del borgo-albergo, mantenendo ad uso residenziale privato una quota parte degli immobili ripristinati.

La pubblica amministrazione investirebbe sul sistema infrastrutturale e favorirebbe con sgravi fiscali ed agevolazioni sulle tassazioni comunali coloro i quali aderissero al progetto. Inoltre rimarrebbe a carico dell'ente comunale l'acquisizione degli immobili che non aderirebbero al progetto e previa ristrutturazione dovrebbe puntare alla re-immissione degli stessi sul mercato, in locazione a canoni ribassati o addirittura destinandoli ad edilizia sociale.

Conclusioni

Partendo dalla rigenerazione del centro storico, ovvero da un intervento di tipo locale, sarebbe possibile innescare un processo di riqualificazione urbana complessiva dell'intero territorio comunale e dei territori limitrofi, non solo dal punto di vista strutturale ma anche sociale, economico e culturale.

La pubblica amministrazione ponendosi come promotore del suddetto progetto, fungerebbe da garante assicurando assistenza legale e supporto tecnico nel lungo ed articolato percorso per la costituzione del borgo- albergo. Inoltre non originandosi dall'impulso di un singolo imprenditore privato, l'intero processo mirerebbe agli interessi della collettività ambendo allo sviluppo socio-economico della comunità locale con un potenziale aumento del turismo e dell'indotto da esso derivante, tra cui tasso di occupazione e reddito.

Riferimenti bibliografici

- Bianchi A., “L’urbanistica del recupero nei centri storici minori”, in *Controspazio*, n. 1/1994, p. 55.
- Coletta T. (2005), *La conservazione dei centri storici minori abbandonati il caso della Campania*, Tesi di Dottorato in Conservazione dei Beni Architettonici, Università degli studi di Napoli “Federico II”, Napoli.
- Cutini A. (2015), *Urbanistica e Governo del territorio*, Efesto, Roma.
- Cutini A., Galiano G. (2015), *L’abusivismo Edilizio A Roma* in Ingegneria Forense, Crolli, Affidabilità Strutturale e Consolidamento, Roma.
- CRESME Riuso 2012, *Città, mercato e rigenerazione*, Milano.
- Dall’Ara G. (2010), *Manuale dell’Albergo Diffuso*, Franco Angeli s.r.l., Milano.
- Delera A., Ronda E. (2005), *Quartieri popolari e città sostenibili. Gli abitanti al centro di strumenti ed esperienze di riqualificazione urbana*. Edizioni Lavoro (Collana studi e ricerca).
- D’Agostino R. (1980) in AA.VV., *I centri storici del Trentino: una proposta di lettura degli antichi aggregati minori*, Trento, Temi.
- Forestieri G. (2011), *Studio progettuale per il recupero del centro storico di Scalea*, Tesi di laurea in Ingegneria Edile Architettura, Università della Calabria, Arcavacata di Rende
- Forestieri G., Galiano G. (2015), “La rinascita dei centri storici: un valido supporto all’emergenza abitativa”, in Moccia F. D. & Sepe M. (a cura di) *Urbanistica Informazioni, special issue, 9° INU Study Day Green and Blue Infrastructures*, sett/ott. 2015, pp. 120-123, ISSN n.0392-5005
- Galiano G. (2012), *L’infrastruttura ferroviaria e le trasformazioni territoriali*, Tesi di laurea in Ingegneria Civile, Università “Sapienza” di Roma
- Guidoni E. (1980), “Inchieste su centri minori”, in AA.VV., *Storia dell’Arte Italiana*, vol. 8, Giulio Einaudi Editore, Torino.
- Indovina F. (2013), *Governare la città con l’urbanistica*, Maggiori Editore.
- Mancini M.P., Mariani L. (1981), *Centri storici minori: indagine metodologica*, Bulzoni, Roma.
- Santangelo S. (2014), *Edilizia sociale e urbanistica*, Carocci editore.
- Secchi B. (2013), *La città dei ricchi e la città dei poveri*, Anticorpi Laterza.
- Vacchiano A. (2006), *Scalea antica e moderna*, Milano, Salviati, p. 55.



Planum Publisher

Roma-Milano

www.planum.net

ISBN 9788899237080

Volume pubblicato digitalmente nel mese di marzo 2017