

TECHNE

Journal of Technology for Architecture and Environment

03 | 2012

VALORIZZARE IL PATRIMONIO EDILIZIO PUBBLICO

increasing the value of
public building assets



SIT_{dA}

TECHNE

Journal of Technology for Architecture and Environment

Issue 3

Year 2

Director

Roberto Palumbo

Scientific Committee

Ezio Andreta, Gabriella Caterina, Pier Angiolo Cetica,
Romano Del Nord, Stephen Emmitt, Gianfranco Dioguardi,
Paolo Felli, Rosario Giuffrè, Milica Jovanović-Popović,
Lorenzo Matteoli, Achim Menges

Editor in Chief

Maria Chiara Torricelli

Editorial Board

Alfonso Acocella, Andrea Campioli, Giorgio Giallocosta,
Mario Losasso, Rivka Oxman, Gabriella Peretti,
Fabrizio Schiaffonati, Ferdinando Terranova

Assistant Editors

Luigi Alini, Ernesto Antonini, Teresa Villani, Serena Viola

Editorial Assistants

Sara Benzi, Nicoletta Setola, Dario Trabucco

Graphic Design

Veronica Dal Buono

Executive Graphic Design

Giorgia Bimbatti, Federica Capoduri,
Veronica Dal Buono, Giulia Pellegrini

Editorial Office

c/o SITdA onlus,
Via Flaminia, 72 - 00196 Roma, Italy
Email: redazionetechne@tecnologi.net

Issues per year: 2

Publisher

FUP (Firenze University Press)
Phone: (0039) 055 2743051
Email: journals@fupress.com

Journal of SITdA (Società Italiana della Tecnologia dell'Architettura)

06 | NOTA

Roberto Palumbo

EDITORIALE

14 | Introduzione ai contributi di ricerca

Maria Chiara Torricelli

SAGGI E PUNTI DI VISTA

DOSSIER SU VALORIZZAZIONE E ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

16 | Presentazione

a cura di Ferdinando Terranova

18 | Strategie politiche e finanziarie per valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico

Ferdinando Terranova

34 | Valorizzazione, alienazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio pubblico

Loredana Giani

45 | A piccoli passi per uscire dal tunnel

Dionisio Vianello

55 | Sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: la valutazione di programmi e progetti (studio di fattibilità)

Giampiero Bambagioni

62 | Dismissione del patrimonio immobiliare pubblico: adelante, ma con juicio

Claudio Cacciamani, Federica Ielasi, Sonia Peron

65 | Le competenze gestionali, elemento strategico nella fase decisionale della valorizzazione immobiliare

Alberto Fecchio, Ernesto Casara

76 | Residenze temporanee: un progetto in divenire

Luisa Ingaramo

85 | Valorizzazione ed alienazione del patrimonio edilizio pubblico

Ferruccio Favaron

90 | Il *leasing in costruendo*, una nuova opportunità per le opere pubbliche

Aldo Norsa, Dario Trabucco

97 | Luci e ombre sulla gestione del patrimonio industriale dismesso

Augusto Vitale

102 | Federico Oliva, Intervista di Laura Ricci

108 | Gianni Guerrieri, Intervista redazionale

116 | Stefano Scalera, Intervista redazionale

118 | Paolo Buzzetti, Intervista di Aldo Norsa

120 | Giuseppe Roma, Intervista redazionale

RICERCA E SPERIMENTAZIONE

122 | Valorizzazione e conoscenza

Cinzia Talamo

132 | Esperienze di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico in Italia: il caso del Fondo FIP

Andrea Ciaramella

140 | Valorizzazione dei beni culturali pubblici e strategie di riuso

Stefania De Medici, Maria Rita Pinto

NETWORK SITdA

CONTRIBUTI DALLE SEDI UNIVERSITARIE

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

- 301 | **Scenari e problematiche connesse all'alienazione dei complessi di edilizia sociale. Opportunità, limiti e ipotesi sul quartiere Pilastro a Bologna**
Andrea Boeri, Ernesto Antonini, Jacopo Gaspari, Danila Longo

Università di Camerino, Scuola di Architettura e Design

- 303 | **Rigenerare le città attraverso la valorizzazione del patrimonio pubblico: tecnologie ambientali e creatività**
Federica Ottone, Sonia Calvelli, Roberta Cocci Grifoni, Giuseppe Losco, Massimo Perriccioli, Monica Rossi Roberto Ruggiero, Simone Tascini, Milena Coccia

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

- 307 | **Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale**
Carlo Truppi

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

- 309 | **La gestione del patrimonio scolastico: l'esperienza dei comuni di Porto e di Matosinhos**
Michele Di Sivo
- 311 | **La gestione dei patrimoni scolastici: indici e indicatori**
Daniela Ladiana
- 313 | **Valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico tra efficienza energetica e fonti rinnovabili**
Giorgio Pardi, Antonio Basti, Alessandra Lucci

Università di Ferrara, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Architettura

- 315 | **Profilo**
Roberto Di Giulio, Silvia Brunoro, Emanuele Piaia, Michele Ronconi

Politecnico di Milano, Dipartimento BEST

- 317 | **Aree militari tra sviluppo strategico e valorizzazione culturale. Il caso di Piacenza**
Roberto Bolici, Daniele Fanzini
- 320 | **Il sistema delle caserme e delle aree militari nelle strategie di sviluppo della città. Il caso di Novara**
Matteo Gambaro, Andrea Tartaglia

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

- 324 | **Conservazione e trasformazione delle costruzioni nel Mediterraneo: una nuova comunità di studiosi per la sostenibilità**
Paola De Joanna, Dora Francese
- 326 | **Innovazione tecnologica e sicurezza d'utenza per l'edilizia scolastica**
Renè Bozzella

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

- 328 | **Patrimonio edilizio scolastico: Modelli e Procedure per la riqualificazione Energetico-Ambientale**
M. Isabella Amirante
- 329 | **Procedure per la definizione dell'Audit Termico**
Monica Cannaviello
- 330 | **Audit Energetico di un edificio scolastico**
Rossella Franchino
- 331 | **Daylighting: criteri prioritari per il controllo del fattore "luce naturale"**
Francesca Muzzillo
- 332 | **Pro.D.I.S.E.: un Protocollo per il patrimonio edilizio scolastico di Monte di Procida**
Antonella Violano

- Università di Palermo, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Architettura
- 334 | **Il contributo della Tecnologia alla valorizzazione del patrimonio edilizio pubblico: il caso della Regione Siciliana**
Maria Luisa Germanà
- Università Mediterranea di Reggio Calabria, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Arte, Scienza e Tecnica del Costruire
- 338 | **Linee-guida per la redazione del progetto preliminare di bonifica, recupero e valorizzazione dell'ex Polveriera (Reggio Calabria)**
Massimo Lauria
- Università di Roma "Sapienza", Facoltà di Architettura, Dipartimento DATA
- 341 | **Valorizzazione e sviluppo sostenibile dei sistemi locali**
Serena Baiani, Eliana Cangelli
- 344 | **Valorizzazione del patrimonio pubblico come occasione di retrofitting energetico ambientale**
Alessandra Battisti, Fabrizio Tucci
- 347 | **Sostenibilità energetica ed economica negli interventi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica**
Carlo Lannutti, Mauro Corsetti
- 350 | **Diminuire il consumo di energia: aumentare il valore di mercato**
Fabrizio Cumo, Adriana Scarlet Sferra, Valentina Sforzini
- 352 | **Life Cycle Thinking: la valorizzazione riferita al ciclo di vita**
Fabrizio Cumo, Adriana Scarlet Sferra
- 355 | **Il "Progetto dei servizi" negli interventi di valorizzazione del patrimonio**
Anna Maria Giovenale
- 357 | **Valorizzazione e alienazione del patrimonio edilizio pubblico: il caso degli ex ospedali psichiatrici**
Tiziana Ferrante
- 361 | **Il Santa Maria della Pietà di Roma: i numerosi ma vani tentativi per la sua valorizzazione dalla chiusura ad oggi**
Teresa Villani
- Università di Roma Tre, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Progettazione e Studio dell'Architettura (DIPSA)
- 365 | **Le attività di valorizzazione realizzate all'Università di Roma TRE**
Chiara Tonelli
- Politecnico di Torino, Dipartimento di Architettura e Design
- 367 | **Profilo**
Riccardo Pollo
- 369 | **L'accessibilità come risorsa per la valorizzazione del patrimonio esistente**
Christina Conti, Ilaria Garofolo

INCREASING THE VALUE OF PUBLIC BUILDING ASSETS

TECHNE 03|2012

06 | NOTE

Roberto Palumbo

EDITORIAL

14 | Introduction to the research contributions

Maria Chiara Torricelli

ESSAYS AND VIEWPOINT

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

16 | Foreword

Ferdinando Terranova editor

18 | Financial strategies and policies to enhance the public building stock

Ferdinando Terranova

34 | Exploitation, transfer and rationalization of public assets

Loredana Giani

45 | Small steps to emerge from the tunnel

Dionisio Vianello

55 | On the valorisation of public real estate enhancement: the valuation of programs and projects (feasibility study)

Giampiero Bambagioni

62 | Divestment of public real estate properties: adelante, ma con juicio

Claudio Cacciamani, Federica Ielasi, Sonia Peron

65 | Managerial competences as a strategic element in the decision-making of Real Estate Development

Alberto Fecchio, Ernesto Casara

76 | Temporary Residences: a becoming project

Luisa Ingaramo

85 | Improvement and alienation of public real estate

Ferruccio Favaron

90 | Building lease: a new financial opportunity for public infrastructures

Aldo Norsa, Dario Trabucco

97 | Lights and shadows on the management of the dismissed industrial heritage

Augusto Vitale

102 | Federico Oliva, Interview by Laura Ricci

108 | Gianni Guerrieri, Editorial interview

116 | Stefano Scalera, Editorial interview

118 | Paolo Buzzetti, Interview by Aldo Norsa

120 | Giuseppe Roma, Editorial interview

RESEARCH & EXPERIMENTATION

122 | Enhancement and knowledge

Cinzia Talamo

132 | Experiments to enhance Public Real Estate in Italy: The case of the FIP Fund

Andrea Ciaramella

140 | Public cultural heritage properties enhancement and reuse strategies

Stefania De Medici, Maria Rita Pinto

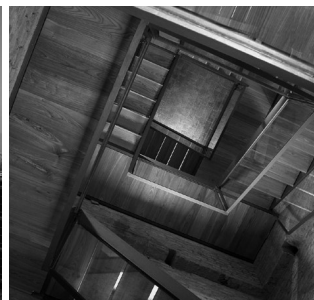
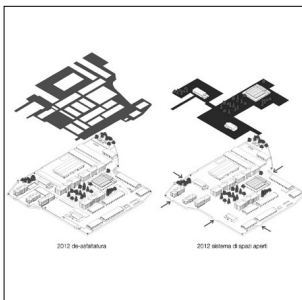
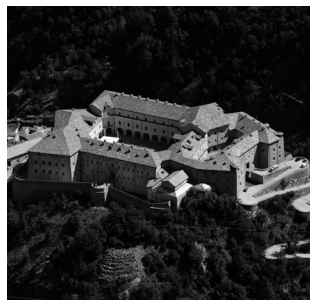
- 148 | **Planned preventive maintenance in the preservation of historic heritage sites as a first form of valorisation**
Paolo Gasparoli
- 158 | **Beyond restoration. Valorization of the Public Monumental Heritage Asset. The Istituto degli Innocenti and the MUDI Project**
Carlo Terpolilli
- 172 | **Conservation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

NETWORK SIT_{dA}

- 300 | **Contributions from the Universities**

SIT_{dA}

Società Italiana della Tecnologia
dell'Architettura



NETWORK SITdA

Contributi dalle sedi universitarie

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

Andrea Boeri, Ernesto Antonini, Jacopo Gaspari, Danila Longo

Università di Camerino, Scuola di Architettura e Design

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

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

Carlo Truppi

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

Michele Di Sivo

Daniela Ladiana

Giorgio Pardi, Antonio Basti, Alessandra Lucci

Università di Ferrara, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Architettura

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

Politecnico di Milano, Dipartimento BEST

Roberto Bolici, Daniele Fanzini

Matteo Gambaro, Andrea Tartaglia

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

Paola De Joanna, Dora Francese

Renè Bozzella

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

M. Isabella Amirante

Monica Cannaviello

Rossella Franchino

Francesca Muzzillo

Antonella Violano

Università di Palermo, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Architettura

Maria Luisa Germanà

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

Massimo Lauria

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

Serena Baiani, Eliana Cangelii

Alessandra Battisti, Fabrizio Tucci

Carlo Lannutti, Mauro Corsetti

Fabrizio Cumo, Adriana Scarlet Sferra, Valentina Sforzini

Fabrizio Cumo, Adriana Scarlet Sferra

Anna Maria Giovenale

Tiziana Ferrante

Teresa Villani

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

Chiara Tonelli

Politecnico di Torino, Dipartimento di Architettura e Design

Riccardo Pollo

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

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

Christina Conti, Ilaria Garofolo

Rigenerare le città attraverso la valorizzazione del patrimonio pubblico: tecnologie ambientali e creatività

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

La valorizzazione del patrimonio pubblico potrà costituire nel futuro una strategia per ripensare alla città attraverso una nuova rete di spazi e funzioni, la cui portata va al di là della riqualificazione del singolo edificio, investendo aspetti nei quali l'innovazione tecnologica e le tecnologie ambientali potranno essere messe al servizio della rigenerazione di parti di città.

In questo quadro, il gruppo di ricerca dell'Università di Camerino, Scuola di Architettura di Ascoli Piceno, intende promuovere un approccio multidisciplinare che coinvolga le istituzioni da una parte, i ricercatori e i rappresentanti della società civile che vogliano confrontarsi su questo tema per costruire una road map della valorizzazione.

Un approccio multi-scalare e multi-disciplinare

Il tema della 'rigenerazione urbana' appare oggi una delle frontiere sulle quali impostare nuove linee di ricerca. Usare la città già strutturata, ridefinirla nei suoi contorni e nelle sue funzioni, offrire opportunità di riqualificazione ambientale alle diverse scale e con diversi approcci, ridurre consumi e sprechi nella gestione delle risorse pubbliche: questo lo scenario entro il quale poter trovare nuovi spunti per lavorare ed offrire contributi utili alla crescita complessiva di responsabilità nei rispettivi territori di riferimento e dentro le espressioni di ogni singola disciplina (Ottone, 2008).

In questo quadro la valorizzazione del patrimonio pubblico assume un'importanza strategica, al di là del semplice slogan utilizzato con successo dalle recenti mostre RE-Cycle, strategie per l'architettura, la città e il pianeta, svoltasi a Roma, che suggerisce una visione a largo spettro sul riutilizzo dei materiali disponibili e apparentemente inservibili alle diverse scale, dall'arte all'architettura, dall'oggetto allo spazio in tutte le sue declinazioni. Si potrebbe ancora dire: re-cycle, dal cucchiaino alla città.

Si tratta dunque di concepire la strategia della valorizzazione del patrimonio pubblico come un dispositivo programmatico che, oltre a valorizzare i singoli edifici, e facendo riferimento agli studi svolti riguardo al tema della manutenzione urbana (Caterina, Fiore, 2005; Di Sivo, 2006), promuove la valorizzazione di una rete di emergenze edilizie all'interno dei tessuti urbani consoli-

dati, nel tentativo di costituire una nuova mappatura di funzioni alternative a quelle ormai acquisite nel tempo. Una trasformazione che, se vista e concepita come rete di trasformazioni, può far emergere nuove potenzialità in termini di risposte creative e intelligenti alla domanda di modernizzazione presente da anni nel nostro paese e puntualmente disattesa.

Una modernizzazione si aggiungono gli aggettivi "consapevole" e "responsabile", che lasciano intravedere una complessa organizzazione disciplinare nella definizione dei programmi. Nessuna strategia sembra oggi valutabile o proponibile senza studiarne le conseguenze che essa può innescare in un ambito diverso da quello in cui tale strategia è stata concepita.

Da questo punto di vista vi è dunque una consapevolezza dei limiti disciplinari ma, nello stesso tempo, la convinzione di poter offrire alla questione del recupero e della valorizzazione del patrimonio pubblico un contributo necessario per comprendere meglio le dinamiche di trasformazione.

La grande questione ecologico-ambientale è certamente uno degli assi portanti sui quali fondare l'apporto specifico della disciplina architettonica e della tecnologia dell'architettura.

In questo senso, vi è la convinzione che l'impostazione data in Europa, attraverso la costante promozione di politiche volte al risparmio energetico ed all'ottenimento di un bilancio energetico complessivo pari a zero, secondo la direttiva NZEB (Nearly Zero Energy Buildings), debba essere messa in atto soprattutto nella diffusione di casi studio di rilievo e non soltanto su edifici di nuova costruzione (European Commission, 2011). Tanto più se questo sforzo viene inteso nel senso di una messa a sistema delle aree e delle strutture dismesse all'interno dei nuclei urbani per implementare e rafforzare l'efficienza complessiva della città. Inoltre, sull'aspetto della "disseminazione" delle esperienze e sulla realizzazione di "dimostratori" che possano testimoniare le buone pratiche l'Europa punta per ottenere una sempre maggiore diffusione di consapevolezza all'interno della società civile.

L'apporto del gruppo di ricerca della Scuola di Architettura e Design dell'Università di Camerino, con la sua collocazione geografica presso il comune di Ascoli Piceno, ha da tempo avviato alcune attività di ricerca applicata nell'ambito della valorizzazione di alcune aree della città particolarmente critiche. Questo bagaglio di esperienze fa riferimento ad aree industriali dismesse acquisite o a edifici residenziali pubblici situati nel Comune di Ascoli Piceno o a edifici universitari a Camerino, che sono stati oggetto di sperimentazione progettuale architettonica e tecnologica, attraverso un approccio multidisciplinare nel quale le diverse criticità sono state esaminate e pesate in modo anche diverso a seconda del tema di studio.

Da queste diverse esperienze si è tratta la conclusione che occorra agire attraverso un approccio olistico al tema proget-

tuale non solo per quello che concerne le dinamiche costruttive degli edifici e il loro comportamento energetico interno, ma anche nella definizione della riqualificazione complessiva dello spazio a 'volume zero' che lo circonda e che può offrire un valore qualitativo aggiunto sotto diversi aspetti e punti di vista.

Riferimenti normativi e coinvolgimento delle istituzioni pubbliche

Dal punto di vista normativo il concetto di valorizzazione nasce con il riordino degli enti locali attraverso il T.U. 267/2000

che introduce le STU (Società di Trasformazione Urbana) finalizzate alla realizzazione di interventi di trasformazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, ammi-revole istituto di 'urbanistica operativa' sorretto da capitali privati.

Nel 2001 la L. 410 introduce i concetti di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico cui si aggiunge la L. 296/2006 che attribuisce all'Agenzia del Demanio il compito di avviare tale processo di concerto con gli Enti territoriali. Il D.L. 85/2010 ha introdotto infine il 'federalismo demaniale' sebbene ancora al nastro di partenza.

In tale progressione normativa si deve leggere la volontà del legislatore di creare una nuova sensibilità negli amministratori che introduca elementi di iniziativa e responsabilità. D'altronde il patrimonio immobiliare pubblico ha un valore di mercato stimato in oltre 360 miliardi di Euro dei quali l'80% in mano a Regioni ed Enti locali, dunque un fenomeno capillare ed imponente.

Purtroppo l'esperienza finora accumulata nella gestione di tale patrimonio si è rivelata lontana dalle aspettative: si è infatti puntato alla privatizzazione, senza alcuna analisi del contesto sociale ed urbanistico ma soprattutto senza alcun vincolo dal punto di vista delle tecnologie di recupero e della valorizzazione ambientale.

La critica principale all'impianto normativo sviluppato è quindi legata al concetto di responsabilità e possibilità degli Amministratori: Regioni, Province e Comuni, pur dotati di personale tecnico qualificato in realtà sono ben lontane dallo sviluppare professionalità capaci di programmare ed attuare un piano di valorizzazione che discenda da una metodologia di indagine multidisciplinare come accennato precedentemente.

Il limite più grande dell'attuale comparto tecnico pubblico è il suo scollamento con l'avanzare delle conoscenze e della cultura tecnologica, soprattutto per la parte legata alle nuove forme di valorizzazione ambientale che devono necessariamente essere tenute in conto e sovrapporsi alle valutazioni di bilancio per il miglioramento del rapporto Debito pubblico/PIL.

Colmare tale scollamento, inteso non come trasferimento delle conoscenze ai tecnici e agli amministratori, che sarebbe utopistico in un'ottica generalizzata, ma come loro coinvolgimento nelle tematiche della ricerca sarebbe il primo passo per dare vita ad una valorizzazione cosciente e per stimolare confronti e tavoli di concertazione. Non si deve infatti dimenticare che gli strumenti attraverso i quali la valorizzazione diventa programmazione, progettazione e realizzazione, oltre che sede di valutazione economica, sono gli affidamenti, le gare, i concorsi d'idee, i bandi di concessione, il partenariato pubblico privato. L'anello di congiunzione tra i metodi di indagine, i loro risul-

tati e la loro applicabilità al patrimonio pubblico è proprio la sensibilizzazione e la responsabilizzazione dei tecnici della pubblica amministrazione che lo gestiscono e sarà probabilmente il canale attraverso il quale il processo di valorizzazione potrà diventare valore.

I nuovi strumenti per una analisi urbana comparata e finalizzata al comfort

Adoperarsi per un'attenta analisi urbana finalizzata ad un miglioramento delle condizioni energetiche ed ambientali

della città implica rivedere con occhi nuovi le strategie progettuali, i meccanismi esistenti ed elaborare un nuovo ragionamento sugli ecosistemi urbani che evidenzia la città come un sistema complesso caratterizzato da flussi energetici e materiali. Le città devono divenire i luoghi in cui sperimentare nuove e sostenibili forme dell'abitare e del vivere l'ambiente esterno coniugate ad una nuova consapevolezza delle relazioni energetiche tra esigenze e consumi.

Lo sviluppo urbano sostenibile può essere considerato il risultato dell'integrazione sinergica e della co-evoluzione fra i grandi sottosistemi di cui la città è composta, e tra i quali acquista sempre di più importanza il sistema energetico-ambientale. In questo senso, nel quadro della valorizzazione degli edifici pubblici, si intende proporre una visione ad ampio raggio, individuando un sistema di spazi aperti che li collega e che possa costituire una rete ambientale significativa e ben riconoscibile all'interno del tessuto urbano. Analizzando il sistema degli spazi aperti a scala urbana emerge, molto spesso, come tali spazi possano essere considerati dei vuoti urbani, interni alla città le cui proprietà sono anche definite dai propri margini, da ciò che li limita. Partendo da queste considerazioni e privilegiando il rapporto tra il volume edificato ed il suo spazio esterno, la progettazione di un luogo può essere considerata come la «mediazione termodinamica» (Rahm P., 2009) tra il costruito e lo spazio esterno. Si assiste, di conseguenza, alla generazione termodinamica degli spazi dotati di comfort e qualità ambientale. Lo spazio da progettare è un insieme complesso di varianti energetiche e ambientali e non un ideale estetico a priori: le nuove forme devono nascere dall'analisi delle forze della natura e non più dalla visione antropocentrica della realtà. Le condizioni al contorno climatiche, ambientali e morfologiche condizionano fortemente l'intervento progettuale; è indispensabile progettare con il clima e progettare nel contesto. L'attenzione progettuale alle esigenze energetiche ed ambientali dei grandi spazi aperti condiziona, inoltre, inevitabilmente anche la definizione di quegli elementi che si configurano come elementi di connessione e di transizione: le strade, i vicoli, le rue, gli slarghi che definiscono la sintassi dello spazio urbano, in particolare dei centri storici italiani suggerendo, con la loro morfologia, un induttivo approccio alle strategie ambientali e funzionali.

Alcune metodologie progettuali ormai consolidate nell'ambito della sostenibilità edilizia considerano i temi dell'efficienza energetica valide categorie di indicatori energetici ed ambientali in grado di esprimere rendimenti energetici simulabili (e/o misurabili) e classificabili in regime di risparmio, di qualità ambientale e di uso di risorse rinnovabili. L'edificio efficient-

te è, infatti, il risultato di una relazione di prodotti e quindi esso stesso ‘prodotto’ di un progetto che deve essere analizzato termofluidodinamicamente e studiato nelle sue prestazioni energetiche ed ambientali. Analogamente, per gli spazi urbani è necessaria un’attenta analisi dei processi termici e fluidodinamici che li governano.

Ne consegue che l’analisi urbana necessita di strumenti di simulazione tridimensionale micro-ambientale (ad esempio con uno strumento di fluidodinamica computazionale come ENVIMET Bruse M. et al., 1998) capaci di permettere una modellazione dell’area urbana e del suo comportamento termico fisico. Tale approccio consente di analizzare le interazioni climatiche, valutate a piccola scala, studiando i complessi rapporti tra la progettazione e il microclima, ed individuando le combinazioni dei parametri fluidodinamici come flussi del vento e turbolenze, con i processi termodinamici del sistema urbano. Tale strumento grazie alle sue peculiarità consente una verifica del comportamento dei flussi urbani, del grado di comfort ambientale attraverso la deduzione dell’indice di voto medio previsto PMV (Predicted Mean Vote) e l’analisi dei gradienti di temperatura potenziale H.

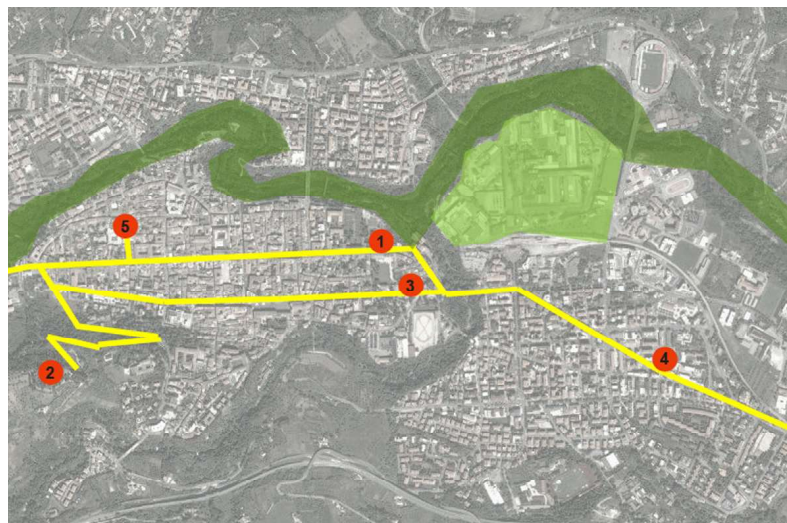
Il caso studio di Ascoli Piceno

La città di Ascoli Piceno presenta alcuni casi interessanti sui quali è possibile avviare un ragionamento multidisciplinare, di tipo sistemico, da svolgere insieme alle istituzioni locali, secondo quanto accennato precedentemente. L’idea è quella di favorire azioni di indirizzo e di controllo da parte della pubblica amministrazione attraverso nuovi strumenti finalizzati sia a garantire la permanenza dei valori (architettonici, urbani, ambientali, artistici) espressi dai beni alienati, sia ad orientare le scelte in funzione delle politiche di sviluppo del territorio; privatizzare ma senza rinunciare a progettare la valorizzazione, cercando di orientare i processi di riqualificazione socio-economica e ambientale a scala più ampia, secondo quanto già suggerito in una recente pubblicazione (Medici, 2010).

È chiaro che questo richiede una presa di coscienza dell’importanza delle scelte da operare alla scala urbana, tenendo conto della collocazione degli edifici in relazione alla città, con l’obiettivo di dirigere gli sforzi nella direzione di una crescita complessiva secondo una “vocazione” tutta da individuare e da cogliere come spunto creativo per il futuro.

Gli edifici in questione sono:

- Ex distretto militare (di fronte agli uffici comunali di palazzo Colucci in corso Mazzini) edificio di pregio e di grande respiro con un grande spazio esterno;
- Fortezza pia (sopra la Scuola di Architettura, sede dell’Annunziata);
- Ex caserma Vecchi in corso Vittorio Emanuele che comprende anche la chiesa ed il complesso del Carmine; (angolo corso Mazzini corso Vittorio Emanuele)
- Mercato comunale di via Recanati ormai praticamente in disuso;
- Ex caserma dei Carabinieri situata in piazza San Tommaso di proprietà della provincia alcuni immobili della curia ma non di particolare importanza.



01 | Il sistema dei nuclei da valorizzare, collegati dal sistema principale di strade e percorsi storici. Campite chiaro aree già oggetto di studi di fattibilità 1, Ex distretto militare – 2, La fortezza Pia - 3, Ex caserma Vecchi – 4, Mercato comunale – 5, Ex caserma dei carabinieri.

Aspetti metodologici

Quale contributo può offrire la disciplina della tecnologia dell’architettura per facilitare l’avvio di un processo di rigenerazione urbana che passi anche attraverso la rimessa in rete di edifici dismessi?

La risposta potrebbe essere quella di mettere in campo una capacità creativa per inventare un dispositivo metodologico, indirizzandolo verso la costruzione di un catalogo coerente di strategie progettuali. In questo senso le recenti esperienze di ricerca condotte dal gruppo della Scuola di Architettura e Design (Ruggiero, 2012), applicate su casi studio di diversa natura funzionale e tipologica, ma sempre riconducibili al tema della riqualificazione di strutture dismesse o da recuperare, hanno condotto alla definizione di metodologie di indagine e di sostegno alle scelte progettuali che possono essere impiegate, con gli opportuni adattamenti, al tema in questione. Esse fanno riferimento principalmente a:

- un livello strategico (urbano, spazio/funzionale, energetico/ambientale), utile alla discretizzazione e gerarchizzazione del campo problematico in tal modo ricondotto a ‘unità di problema’. A questo livello fanno riferimento, a titolo esemplificativo, indagini relative a:

– un livello temporale, strumentale a un'esplorazione degli edifici nel loro divenire al fine di valutarne il grado di inadeguatezza e, di conseguenza, il potenziale rigenerativo a cui legare le aspettative di un eventuale 'dopo la cura'. Questo livello di indagine tende ad esplorare l'edificio accorpando il più possibile gli elementi di studio e riconducendoli sempre all'organismo complessivo, quale unico riferimento sul quale far convergere la riconoscibilità delle prestazioni in termini di uso e di comfort abitativo.

L'apporto specifico dell'Università sarà essere quello di indicare all'amministrazione pubblica, prima dell'alienazione o la cessione dei beni, idee, proposte, soluzioni, progetti di fattibilità che permettano l'effettiva valorizzazione del patrimonio pubblico attraverso l'evidenziazione delle potenzialità insite nei siti o negli immobili e nella promozione di progetti di recupero.

REFERENCES

Bruse, M. e Fleer H. (1998), "Simulating surface-plant air interactions inside urban *environments* with a three dimensional numerical model", *Environ. Modell. Softw.* 13, 373-384.

Colantonio, A. Dixon e T. (2011), *Urban Regeneration and Social Sustainability: Best Practice from European Cities*, Wiley-Blackwell.

Caterina, G. e Fiore, V. (2005), *La manutenzione edilizia e urbana. Linee guida e prassi operativa*, Sistemi Editoriali.

Di Sivo, M. (2006) *urbana, strategia per la sostenibilità urbana*, Alinea, Firenze.

Latini G., Cocci Grifoni R. e Tascini S. (2010), "Thermal Comfort and Microclimates in Open Spaces", *Proceedings of the Thermal Performance of the Exterior Envelopes of Whole Buildings, XI International Conference*, December 5-9, 2010, Clearwater Beach, Florida.

Medici, S. (2010) *Nuovi usi per la tutela e la valorizzazione del patrimonio costruito*, Franco Angeli, Milano.

Ottone, F. (2008), *Il progetto secondo, nuovi spazi del progetto ambientale*, Quodlibet, Macerata.

Rahm P. (2009), *Architecture météorologique*, Archibooks, France.

Ruggiero, R. (2012), *Sistemi tecnologici e ambientali per la rigenerazione dell'edilizia residenziale industrializzata. Imparare da Selva Cafaro*, Alinea, Firenze.

European Commission (2011), *Work Programme 2012 (revised): cooperation, theme 5, energy*, European Commission, Brussels.